



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

**TRỤ SỞ LÀM VIỆC:**

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa,  
TP. Hà Nội, Việt Nam  
Trụ sở đăng ký: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình,  
TP. Hà Nội, Việt Nam

**CHI NHÁNH TP. HCM:**

Tầng 5, Tòa nhà VOV, số 7 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Nghé,  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**LIÊN HỆ**

Điện thoại: (+84-24) 6666 8080 - Fax: (+84-24) 3200 1234  
Email: [info@everland.vn](mailto:info@everland.vn)  
Web: [www.everland.vn](http://www.everland.vn)

# MỤC LỤC

## Phần I

### GIỚI THIỆU VỀ EVERLAND

Thông điệp của chủ tịch HĐQT	00
THÔNG TIN CHUNG	00
Quá trình hình thành và phát triển	00
Sơ đồ bộ máy tổ chức công ty cổ phần đầu tư Everland	00
Các công ty con và công ty liên kết	00
Định hướng phát triển	00
Quản trị rủi ro	00
LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH	00
Lĩnh vực Đầu tư	00
Lĩnh vực Du lịch	00
Lĩnh vực Xây dựng	00
CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN	00

## Phần V

### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TỔNG QUAN	00
MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	00
CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	00
Tăng trưởng bền vững	00
Tình hình tăng trưởng của EVERLAND	00
Phát triển nguồn nhân lực	00
Bảo vệ môi trường	00
Thực hiện trách nhiệm xã hội và phát triển cộng đồng	00

## Phần II

### TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019 CỦA EVERLAND

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019	00
Tổng quan tình hình thế giới và trong nước	00
Tình hình hoạt động năm 2019 của EVERLAND	00
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019	00
Các chỉ tiêu cơ bản hợp nhất của EVERLAND	00
Các chỉ tiêu cơ bản của Công ty mẹ EVERLAND	00
Kết quả hoạt động SXKD năm 2019 của các Công ty con	00
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019	00
Cơ cấu cổ đông	00
Thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu	00
Cơ cấu vốn chủ sở hữu	00
MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG KHÁC	00
Hoạt động tài chính	00
Hoạt động tái cấu trúc	00
Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu	00
TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG	00

## Phần VI

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2019 ĐÃ KIỂM TOÁN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	00
Hội đồng quản trị và ban Tổng Giám đốc	00
Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc	00
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	00

## Phần III

### BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	00
Hoạt động của HĐQT năm 2019	00
BAN KIỂM SOÁT	00
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	00
Cơ cấu thành viên	00
Ban Tổng giám đốc EVERLAND	00
Đánh giá về hoạt động điều hành của Ban Giám đốc	00
CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN	00
LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	00



### BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

## Phần IV

### PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH	00
Khó khăn, thách thức	00
Những mặt thuận lợi	00
CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2020	00
Chỉ tiêu SXKD hợp nhất năm 2020	00
Chỉ tiêu SXKD năm 2020 của Công ty mẹ EVERLAND	00
NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2020	00



Ông Lê Đình Vinh

## Thông điệp

của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

“**Bước sang năm 2020, bên cạnh việc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh thường niên, EVERLAND sẽ tập trung vào một số nhiệm vụ chủ yếu sau đây: Tiếp tục kiện toàn, mở rộng quy mô và tái cấu trúc hoạt động của EVERLAND sang mô hình tập đoàn đa lĩnh vực; đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản trọng điểm tại Vân Đồn, Phú Yên, Ninh Thuận và một số địa phương khác; tập trung phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh 4.0; xây dựng EVERLAND và Crystal Holiday thành các thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và du lịch...**”

Năm 2019 là một năm thành công của nền kinh tế Việt Nam, thể hiện qua những con số đạt được rất ấn tượng: GDP tăng 7,02%; kim ngạch xuất nhập khẩu vượt mốc 500 tỉ USD; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 38,02 tỉ USD, tăng 7,2%; kinh tế vĩ

mô ổn định, chỉ số tiêu dùng CPI tăng 2,73%, thấp nhất trong vòng 3 năm trở lại đây; lượng khách du lịch quốc tế đạt hơn 18 triệu lượt, tăng 16,2%, đưa Việt Nam lọt vào top 10 quốc gia có mức tăng trưởng du lịch nhanh nhất thế giới. Những kết quả

trên đây là tổng hòa nỗ lực chung của cả nước, của các ngành, các cấp và các doanh nghiệp dưới sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Chính phủ. Cùng với cộng đồng doanh nghiệp cả nước, năm 2019, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND đã nỗ lực làm việc và cống hiến theo tôn chỉ cộng hưởng giá trị - chia sẻ thành công để thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được ĐHCĐ thông qua, với những kết quả khả quan: Doanh thu hợp nhất đạt 585.2 tỷ đồng; lợi nhuận trước thuế đạt 23.17 tỷ đồng; tổng tài sản đạt 848,9 tỷ đồng, vượt 7.5% so với kế hoạch; vốn chủ sở hữu đạt 724.8 tỷ đồng; tình hình tài chính – tín dụng lành mạnh, không có nợ xấu; hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và bảo hiểm; thu nhập bình quân của người lao động đạt trên 14 triệu đồng/tháng; đời sống vật chất và tinh thần của người lao động được quan tâm, chăm lo chu đáo.

Trong năm 2019, EVERLAND cũng đã thực hiện thành công một số nhiệm vụ trọng tâm được ĐHCĐ đề ra, đó là: Tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con; kiện toàn nhân sự chủ chốt Ban lãnh đạo cấp cao và các công ty thành viên; tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao và xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Các lĩnh vực hoạt động của EVERLAND cũng được cấu trúc lại phù hợp với chiến lược phát triển trong giai đoạn mới, tập trung vào ba mũi nhọn là đầu tư – du lịch – xây dựng. Trong đó đầu tư là trọng điểm, du lịch là động lực và xây dựng đóng vai trò phát triển vừa bền vững, vừa mang tính đột phá của EVERLAND trong tương lai.

Bước sang năm 2020, bên cạnh việc hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh thường niên, EVERLAND sẽ tập trung vào một số nhiệm vụ chủ yếu sau đây: Tiếp tục kiện toàn, mở rộng quy mô và tái cấu trúc hoạt động của EVERLAND sang mô hình tập đoàn đa lĩnh vực; đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản trọng điểm tại Vân Đồn, Phú Yên, Ninh Thuận và một số địa phương khác; tập trung phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh 4.0; xây dựng EVERLAND và Crystal Holiday

thành các thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và du lịch; tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao; nâng cao năng lực, hiệu quả quản trị doanh nghiệp; chăm lo tốt quyền lợi của các cổ đông và người lao động.

Những nhiệm vụ trên đây là hết sức nặng nề, nhất là trong bối cảnh nền kinh tế và cộng đồng doanh nghiệp cả nước đang phải đối mặt với những thách thức to lớn do đại dịch Covid-19 gây ra. Song với sự bình tĩnh, chủ động, đoàn kết và khát vọng, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND tin tưởng sẽ vượt qua mọi khó khăn thử thách, nắm bắt thời cơ, hoàn thành xuất sắc các nhiệm vụ đề ra cho năm 2020, tạo đà cho sự phát triển nhanh, mạnh và bền vững của EVERLAND trong những năm tiếp theo.

Nhân dịp này, Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn chân thành và sâu sắc đến Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác và toàn thể CBNV đã luôn tin tưởng, ủng hộ và đồng hành cùng EVERLAND trong thời gian qua và cả trong chặng đường phía trước. Tôi xin cam kết cùng tập thể HĐQT và Ban lãnh đạo EVERLAND sẽ luôn đoàn kết, trí tuệ, sáng tạo, đổi mới trong việc đề ra và thực hiện các giải pháp khả thi, hiệu quả để đưa EVERLAND không ngừng phát triển, đáp lại sự quan tâm, kỳ vọng của các Cổ đông, Khách hàng, Đối tác và sự cống hiến của người lao động.

Trân trọng!

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

**CHỦ TỊCH HĐQT**

**Lê Đình Vinh**



## PHẦN I GIỚI THIỆU VỀ EVERLAND



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



### THÔNG TIN CHUNG

• Tên giao dịch	: Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
• Trụ sở chính	: Số 142 Đội Cấn, P. Đội Cấn, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội
• Văn phòng làm việc	: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
• Điện thoại	: 024. 6666 8080
• Fax	: 024. 32001234
• Mã số doanh nghiệp	: 010422817
• Vốn điều lệ	: 600.000.000.000 (Sáu trăm tỷ đồng)
• Website	: <a href="http://www.everland.vn">www.everland.vn</a>
• Mã chứng khoán	: EVG

## Quá trình hình thành và phát triển



### 2009

Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND được thành lập với lĩnh vực kinh doanh chính là cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng, hoàn thiện công trình.

### 2010

Thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND với chức năng tư vấn, môi giới bất động sản, phân phối và tư doanh sản phẩm bất động sản.

### 2011

Mở rộng lĩnh vực nhập khẩu và phân phối đá ốp lát và các vật liệu nội thất cao cấp, phát triển hệ thống siêu thị đá ốp lát và sản phẩm nội thất LuxuryHouses tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc.

### 2012

Chuyển hướng kinh doanh sang vừa cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng vừa nhận thầu thi công hoàn thiện các công trình dân dụng.

### 2015

Chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ về quy mô kinh doanh, quy mô vốn chủ sở hữu, mô hình quản trị và đội ngũ nhân sự. Thương hiệu EVERLAND đã được định hình vững chắc trên thị trường xây dựng.

### 2016

Bên cạnh các lĩnh vực kinh doanh truyền thống, EVERLAND bắt đầu mở rộng hoạt động sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản; đồng thời thực hiện đầu tư tài chính vào một số công ty con, công ty liên kết.

### 2017

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

### 2018

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

### 2019

Đẩy mạnh đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ; tiếp tục tăng cường đầu tư mở rộng hệ thống công ty con, công ty liên kết trong nhiều lĩnh vực; thực hiện tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con; kiện toàn hệ thống quản trị và nhân sự cấp cao; mở rộng quy mô nhân sự lên hơn 400 người; tăng cường xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

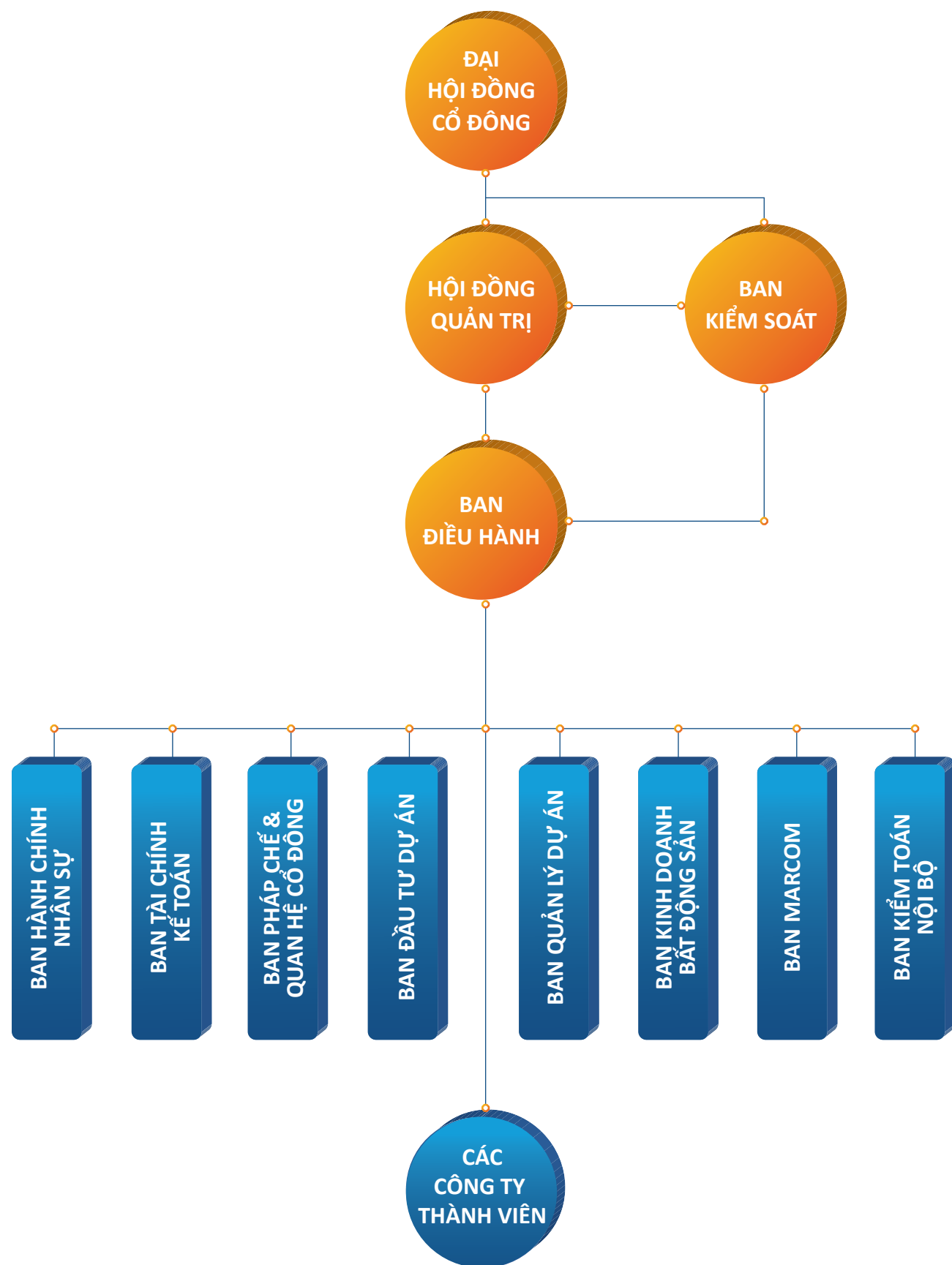
### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

### ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CHÍNH

- Hà Nội
- Thái Nguyên
- Quảng Ninh
- Hà Nam
- Hòa Bình
- Bắc Ninh
- Vĩnh Phúc
- Phú Yên
- Khánh Hòa
- Ninh Thuận

## Sơ đồ bộ máy tổ chức công ty cổ phần đầu tư Everland



## Các công ty con và công ty liên kết

### Công ty con

#### 01

##### Công ty cổ phần Crystal Holidays

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

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

**Vốn điều lệ:** 100 tỷ đồng.

**Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND:** 89,4% vốn điều lệ.

#### 02

##### Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt

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

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

**Vốn điều lệ:** 100 tỷ đồng.

**Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND:** 98% vốn điều lệ.

#### 03

##### Công ty cổ phần EVERLAND Vân Đồn

**Địa chỉ:** Tòa nhà Mai Quỳn Paradise, Thôn 1, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh.

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

**Vốn điều lệ:** 350 tỷ đồng.

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

#### 04

##### Công ty cổ phần EVERLAND Phú Yên

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

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

**Vốn điều lệ:** 90 tỷ đồng.

**Tỷ lệ sở hữu:** 60%.

### Công ty liên kết

#### 01

##### Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Sơn (EVERLAND sở hữu gián tiếp thông qua Công ty cổ phần Crystal Holidays)

**Địa chỉ:** Tòa nhà số 5, Công viên bến du thuyền Quốc tế, Đường Nguyễn Cơ Thạch, P. Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

**Lĩnh vực kinh doanh chính:** Kinh doanh bất động sản, kinh doanh du lịch sinh thái, kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống, Kinh doanh lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế.

**Vốn điều lệ:** 100 tỷ đồng.

**Tỷ lệ sở hữu gián tiếp của EVERLAND:** 32,18% vốn điều lệ.

#### 02

##### Công ty cổ phần Thiên Việt Resort & Spa (EVERLAND sở hữu gián tiếp qua Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt)

**Địa chỉ:** Phòng 1706, Tòa nhà The Garden Officetel, Đường Mỹ Trì, P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

**Lĩnh vực kinh doanh chính:** Kinh doanh bất động sản.

**Vốn điều lệ:** 140 tỷ đồng.

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

### Chi nhánh Công ty tại TP. Hồ Chí Minh:

**Tên chi nhánh:** Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

**Địa chỉ:** Tầng 5, Tòa nhà VOV, số 7 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Nghé, Q.1, TP. Hồ Chí Minh.

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

**Lĩnh vực kinh doanh chính:** Theo ngành nghề kinh doanh của EVERLAND

## Định hướng phát triển



### Tầm nhìn

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

### Sứ mệnh

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

### Các giá trị cốt lõi

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

### Triết lý kinh doanh

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

## Quản trị rủi ro

### Rủi ro về pháp lý

Hiện nay, hệ thống văn bản pháp luật trong lĩnh vực doanh nghiệp, đầu tư, đất đai, tài chính, ngân hàng, chứng khoán, thuế... liên tục có sự thay đổi, tiềm ẩn những rủi ro về pháp lý đối với doanh nghiệp. Để kiểm soát rủi ro, EVERLAND đã thành lập Ban Pháp chế & Quan hệ cổ đông để chuyên theo dõi, cập nhật những thay đổi về pháp luật có liên quan đến các lĩnh vực hoạt động của Công ty và tham mưu cho Ban lãnh đạo về các giải pháp xử lý. Ngoài ra, EVERLAND còn được tư vấn và bảo trợ pháp lý bởi Công ty Luật TNHH Vietthink (một thành viên liên kết) đối với toàn bộ hoạt động đầu tư kinh doanh của mình.

### Rủi ro về chính sách vĩ mô

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

### Rủi ro về thị trường

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

### Rủi ro về môi trường

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

Để hạn chế rủi ro về môi trường, EVERLAND luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về

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



## LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2019, EVERLAND đã và đang thực hiện tái cấu trúc hoạt động phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn mới, tập trung vào ba trụ cột chính là Đầu tư - Du lịch - Xây dựng.



### Lĩnh vực Đầu tư

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

EVERLAND hiện đang đầu tư một số dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng quy mô lớn tại các tỉnh ven

biển. Tiêu biểu là Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh; Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên tại thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park tại thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa, v.v... Bên cạnh đó, EVERLAND

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



### Lĩnh vực Du lịch

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

Công ty cổ phần Crystal Holidays (công ty con của EVERLAND) hiện đang sở hữu và khai thác hàng loạt thương hiệu và sản phẩm về du lịch như: Active Travel Asia, Mekong

Rustic, Crystal Holidays Travel, Crystal Holidays Hospitality, Crystal Holidays Marina, v.v...

Bên cạnh đó, Crystal Holidays cũng là đơn vị tiên phong trong việc phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh "all-in-one", bao gồm: Cung cấp các giải pháp du lịch thông minh thông qua hệ thống Thẻ du lịch thông minh Crystal Holidays; dịch vụ lữ hành; dịch vụ lưu trú; dịch vụ đặt vé máy bay và làm visa cho khách du lịch, dịch vụ

vận chuyển hành khách; dịch vụ quản lý khách sạn và M.I.C.E.

Ngoài ra, Crystal Holidays cũng hợp tác với nhiều tập đoàn lớn về du lịch và quản lý khách sạn trên thế giới như Wyndham, Dolce, Centara... để cùng quản lý và khai thác các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng do EVERLAND đầu tư nhằm khai thác tiềm năng, thế mạnh của mỗi bên và đem lại các giá trị gia tăng bền vững cho khách du lịch và cộng đồng.



### Lĩnh vực Xây dựng

Xây dựng là lĩnh vực kinh doanh truyền thống của EVERLAND từ khi thành lập. EVERLAND hiện được biết đến như là nhà thầu có uy tín và thương hiệu trong lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình, nhập khẩu và phân phối các vật tư, vật liệu xây dựng và hoàn thiện công trình. Các công trình, dự án tiêu biểu mà EVERLAND đã tham gia thi công hoàn thiện bao gồm: Nhà ga quốc tế T2 Sân bay Nội Bài; Tòa nhà

NO-10 tại Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội; Tổ hợp công trình Văn phòng và Nhà ở SunSquare tại Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội; Trung tâm Thương mại Lotte tại quận Ba Đình, Hà Nội; Khách sạn Đông Bắc tại Móng Cái, Quảng Ninh; Trụ sở Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thành phố Hồ Chí Minh; Tòa nhà Trụ sở Vietcombank tại Thành phố Hồ Chí Minh; Khách sạn Nacimex Nam Định tại Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định;

Khu đô thị mới Nam An Khánh tại huyện Hoài Đức, Hà Nội, v.v...

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



## CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN

### Dự án Crystal Holidays Habour Vân Đồn

Nằm trong quần thể dự án Khu đô thị Ao Tiên tại trung tâm thị trấn Cái Rồng, Crystal Holidays Habour Vân Đồn là tổ hợp khách sạn nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch cao cấp được triển khai sớm nhất và đồng bộ nhất tại Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án được khởi công năm 2019, được thi công bởi Tổng thầu Delta và quản lý vận hành bởi Centara Group. Khi đi vào hoạt động vào đầu năm 2023, Dự án sẽ cung cấp 2500 phòng nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 5\* quốc tế cùng các dịch vụ tiện ích khép kín, đáp ứng nhu cầu của Khách du lịch tham quan, nghỉ dưỡng tại Vân Đồn và Vịnh Bái Tử Long.



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

Nằm ở phía Bắc tỉnh Khánh Hòa, cách trung tâm thành phố Nha Trang 15 phút bằng xe buýt, Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park là dự án vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng có quy mô lớn nhất trong đất liền phục vụ khách du lịch đến với thành phố Nha Trang. Dự án có quy mô diện tích hơn 100ha (trong đó có 20ha mặt nước), bao gồm quần thể các công trình: Công viên nước, khu thể thao dưới nước, khu dịch vụ trên biển, bến du thuyền, khu leo núi, khu phố mua sắm, outlet, khu biệt thự nghỉ dưỡng trên đồi, biệt thự hướng biển và khu làm thủ tục hải quan hàng hóa. Dự án hiện đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch xây dựng. Khi hoàn thành, nơi đây sẽ trở thành trung tâm vui chơi giải trí và mua sắm tập trung kết hợp dịch vụ logistics sầm uất bậc nhất tại thành phố Nha Trang, phục vụ nhu cầu vui chơi, mua sắm của khách du lịch nghỉ dưỡng trong và ngoài nước đến với Nha Trang và các tỉnh miền Trung.



### Dự Án Crystal Holidays Marina Phú Yên

Tọa lạc tại cửa ngõ Danh thắng quốc gia Vịnh Xuân Đài, Crystal Holidays Marina Phú Yên là tổ hợp khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp có quy mô HƠN 29ha (trong đó có 5 ha mặt nước). Nơi đây sẽ hình thành quần thể biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp bờ biển, Bungalow trên mặt nước, các tòa lâu đài cổ kính trên đảo và khách sạn cao 25 tầng mang phong cách kiến trúc Địa Trung Hải, với đầy đủ các dịch vụ và tiện ích như hồ bơi nước mặn, bến du thuyền, bãi tắm, đường dạo ven biển, nhà hàng, spa, khu mua sắm, các câu lạc bộ thể thao, v.v... Dự án hiện đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục đầu tư để triển khai thi công trong Quý III/2020. Khi đi vào khai thác (dự kiến năm 2023), Dự án sẽ tạo thành điểm nhấn về cảnh quan, thu hút và phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế đến với Thị xã Sông Cầu và tỉnh Phú Yên nói chung.





## PHẦN II TÌNH HÌNH & KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2019 CỦA EVERLAND



## TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

### Tổng quan tình hình thế giới và trong nước



Năm 2019, nền kinh tế thế giới tiếp tục phải hứng chịu tác động của nhiều yếu tố bất ổn: Sự trở dậy của chủ nghĩa bảo hộ tại các nước; cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung leo thang căng thẳng; Châu Âu nảy sinh những bất đồng xung quanh quyết định Brexit của Anh; xung đột quân sự tại khu vực Trung Đông vẫn tiếp diễn; cạnh tranh về thương mại giữa các nước lớn diễn ra gay gắt, v.v... Tình hình đó khiến kinh tế thế giới trong đó có các nền kinh tế lớn luôn ở trong trạng thái bất ổn, thương mại toàn cầu bị ảnh hưởng nặng, các kênh đầu tư trở nên kém an toàn và thị trường chứng khoán nhiều phen chao đảo. Kinh tế toàn cầu tiếp tục ghi nhận sự tăng trưởng, nhưng bình quân chỉ ở mức 2,9%, thấp hơn dự báo. Thời điểm cuối năm 2019, dịch Covid-19 bắt đầu xuất hiện tại Trung Quốc khiến nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới chịu tác động kép và có dấu hiệu suy thoái rõ rệt, khiến động lực tăng trưởng toàn cầu chậm lại.

Ở trong nước, mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn thách thức, nhưng 2019 tiếp tục là một năm thành công của nền kinh

tế Việt Nam: GDP tăng 7,02%; kim ngạch xuất nhập khẩu vượt mốc 500 tỷ USD; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 38,02 tỷ USD, tăng 7,2%; kinh tế vĩ mô ổn định, chỉ số tiêu dùng CPI tăng 2,73%, thấp nhất trong vòng 3 năm trở lại đây; lượng khách du lịch quốc tế đạt hơn 18 triệu lượt, tăng 16,2%, đưa Việt Nam lọt vào top 10 quốc gia có mức tăng trưởng du lịch nhanh nhất thế giới.

Tuy vậy, những nút thắt của cơ chế, chính sách vĩ mô vẫn chưa được tháo gỡ triệt để, trở thành rào cản cho phát triển kinh tế. Đầu tư công và chi tiêu ngân sách tiếp tục được thắt chặt. Cuộc chiến chống tham nhũng được đẩy lên cao trào cũng khiến tâm lý của các cơ quan công quyền và giới đầu tư e ngại. Thị trường bất động sản rơi vào chu kỳ ảm đạm, thanh khoản kém và lượng bất động sản tồn kho tăng, kéo theo thị trường xây dựng và vật liệu xây dựng sụt giảm theo. Có thể nói năm 2019 là năm đan xen giữa cơ hội và thách thức đối với cộng đồng doanh nghiệp.

### Tình hình hoạt động năm 2019 của EVERLAND

Năm 2019, các lĩnh vực đầu tư bất động sản và xây dựng của EVERLAND gặp phải không ít khó khăn do tác động chung của nền kinh tế. Bên cạnh đó, nhiệm vụ của EVERLAND trong năm 2019 hướng trọng tâm vào tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con; kiện toàn nhân sự chủ chốt Ban lãnh đạo cấp cao và các công ty thành viên; tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao và xây dựng văn hóa doanh nghiệp; cấu trúc lại

các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, tập trung vào ba trụ cột là đầu tư - du lịch - xây dựng. Đứng trước nhiệm vụ nặng nề và khó khăn thách thức kể trên, nhưng với ý chí quyết tâm, đồng lòng, kiên trì, sáng tạo của tập thể Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV của Công ty, EVERLAND đã thực hiện và hoàn thành về cơ bản các mục tiêu, nhiệm vụ SXKD đã đề ra, tạo đà cho sự phát triển nhanh, mạnh và vững chắc của EVERLAND trong những năm tới.

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019

### Các chỉ tiêu cơ bản hợp nhất của EVERLAND

Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện năm 2019	Tỉ lệ thực hiện/KH (%)	So sánh năm 2018 (%)
Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	880.000.000.000	585.251.868.264	66,5%	106%
Tổng chi phí	834.400.000.000	561.300.236.798	67,2%	108%
Lợi nhuận thuần	45.600.000.000	23.951.631.466	52,5%	69,8%
Lợi nhuận trước thuế	45.600.000.000	23.179.523.153	50,8%	69%
Lợi nhuận sau thuế	36.500.000.000	18.252.085.940	50,0%	68%
Tổng tài sản	790.000.000.000	848.990.105.121	107,5%	111,6%
Vốn CSH		724.858.296.898		108,4%

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

### Các chỉ tiêu cơ bản của Công ty mẹ EVERLAND

#### Chỉ tiêu kết quả SXKD năm 2019 của Công ty mẹ

Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện năm 2019	Tỉ lệ thực hiện/KH năm %	So sánh năm 2018 %
Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	680.000.000.000	442.060.532.148	65%	89%
Tổng giá vốn hàng bán	628.000.000.000	410.052.612.381	77,3%	
Lợi nhuận gộp về BH &CCDV	52.000.000.000	32.007.919.767	61,5%	77,3%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp & chi phí khác	14.000.000.000	9.724.119.396		88,17%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	38.000.000.000	22.287.370.491	58,6%	66,7%
Lợi nhuận trước thuế	38.000.000.000	21.547.418.457	56,7%	65,3%
Thuế TNDN	7.600.000.000	4.592.350.654	60,43%	67,5%
Lợi nhuận sau thuế	30.400.000.000	16.955.067.803	55,8%	65%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	507	283	55,7	64,6 %
Thu nhập bình quân NLD (VND/ người/tháng)		14.500.000		

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

### Các chỉ tiêu tài chính khác của Công ty mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	3.07	2.21	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh	1.25	0.58	
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho			
Nợ ngắn hạn			
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.11	0.14	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0.12	0.16	
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	3.06	2.37	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.67	0.57	
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0.05	0.04	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0.04	0.03	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.035	0.022	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần ...	0.07	0.05	

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

Khoản mục	Đơn vị tính	2018	2019	2019/2018
<b>Tổng tài sản</b>	Tỷ đồng	740,37	780,36	105.4%
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	Tỷ đồng	658,28	673,849	102.36%

### Các khoản đầu tư của EVERLAND trong năm 2019

Tháng 7/2019, EVERLAND đầu tư 54 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng 5,4 triệu cổ phiếu, tương đương 60% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng nhà và Đô thị Hà Nội (HUH), và tiếp quản quyền đầu tư Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, tại Phường Xuân Đài, Thị Xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên. Sau khi EVERLAND hoàn thành nhận chuyển

nhượng cổ phần, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng nhà và Đô thị Hà Nội được đổi tên thành Công ty cổ phần Everland Phú Yên để tiếp tục triển khai thực hiện Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên (tên cũ: Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm).

### Kết quả hoạt động SXKD năm 2019 của các Công ty con

Tên công ty	Doanh thu thuần 2019	So sánh 2018	Lợi nhuận thuần 2019	So sánh 2018 (%)	Tổng tài sản 2019	So sánh 2018
Crystal Holidays	68.472.938.351	475,3%	6.849.302.131	247,7%	119.214.886.724	118%
Phát triển Y học An Việt	54.661.549.447	107%	61.729.158	26,6%	100.413.399.536	94,7%
Everland Phú Yên	38.701.423.163	-	201.785.283	-	90.408.570.943	-
Everland Vân Đồn	-	-	-	-	-	-

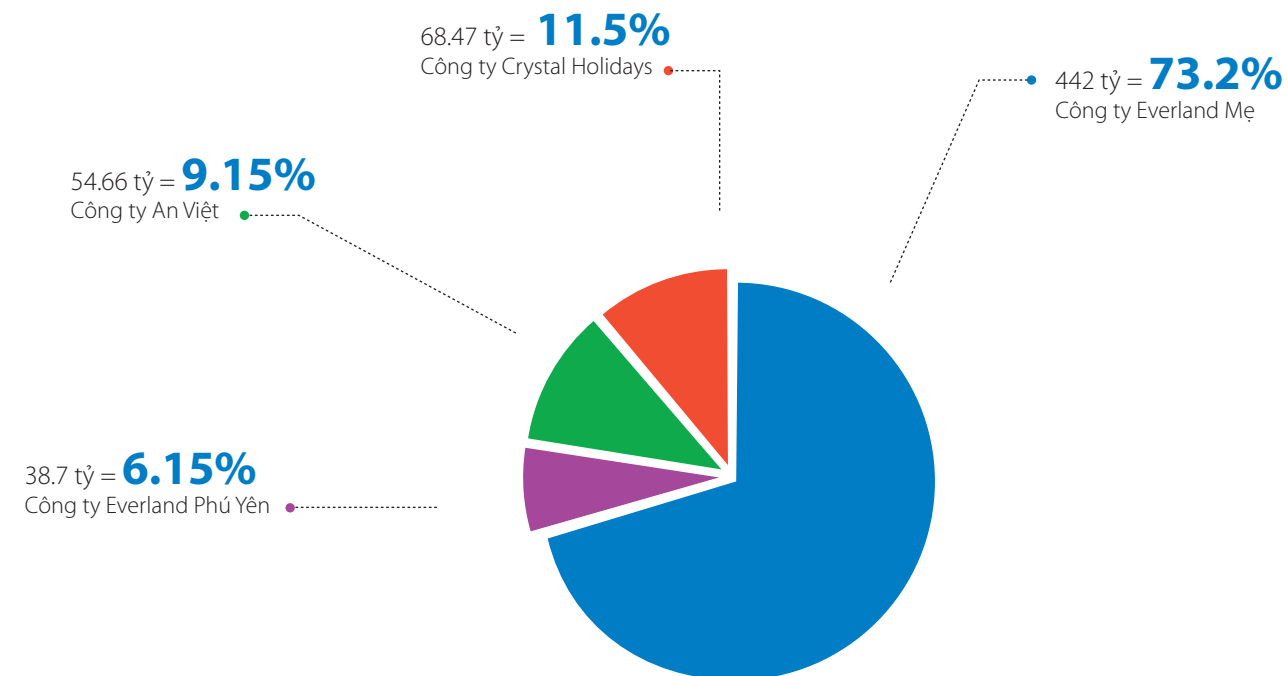
Đơn vị tính: VND



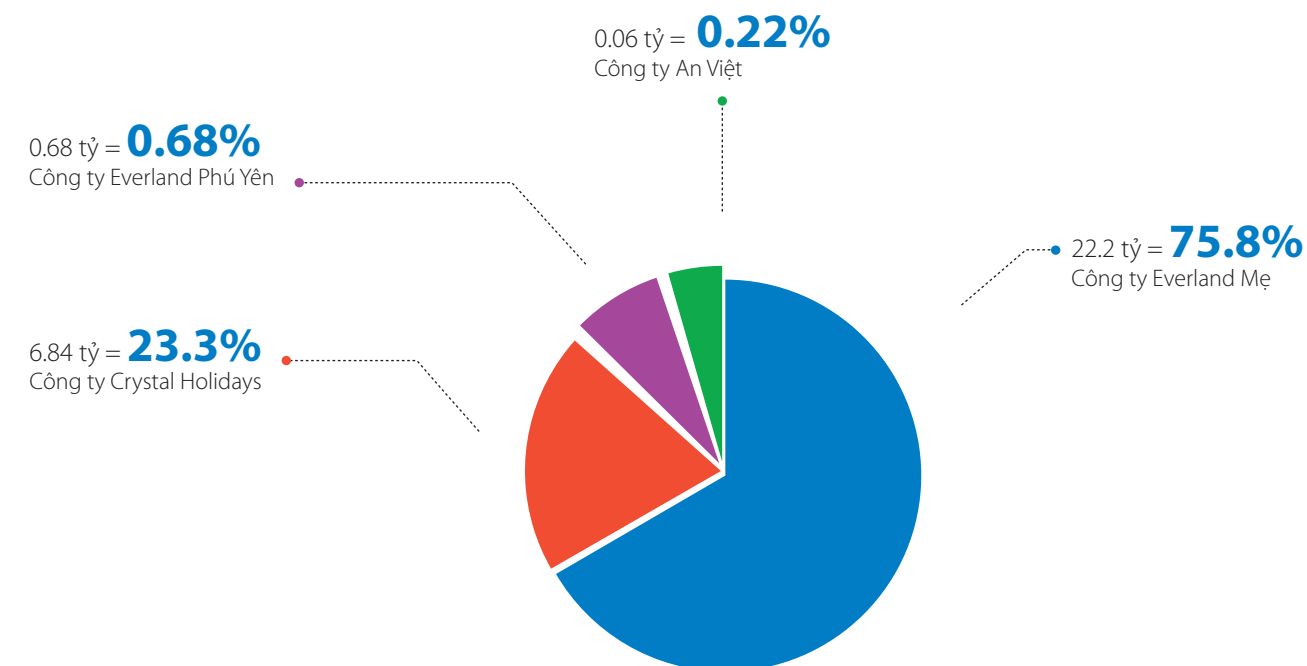
### Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận năm 2019 của Công ty mẹ và các Công ty con

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### DOANH THU THUẦN



#### LỢI NHUẬN THUẦN



## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2019

### Cơ cấu cổ đông

Danh Mục	Số Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Hạn chế chuyển nhượng	Tỷ lệ %	Tự do chuyển nhượng	Tỷ lệ %
Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-	-
Cổ đông nội bộ	22.754.100	37,9235				
Cổ đông khác	37.245.900	62,0765				
Trong nước	36.767.790	61,2797				
Tổ chức	1.300	0,0022				
Cá nhân	36.766.490	61,2775	13.521.890	22,5365	23.244.600	38,7410
Nước ngoài	478.110	0,7969				
Tổ chức	8.060	0,0134				
Cá nhân	470.050	0,7834				
Tổng cộng	60.000.000	100				

Đơn vị tính: VND

### Thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không có.



### Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Danh Mục	Giá trị (1.000 đồng)	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng vốn chủ sở hữu:</b>	<b>600.000.000</b>	<b>1.398</b>	<b>100</b>
Cổ đông trong nước, trong đó:			
• Cổ đông nhà nước:	-	-	-
• Cổ đông khác:	595.218.900	1.383	99,2032
Cổ đông nước ngoài:	4.781.100	15	0,7969
<b>Chi tiết:</b>			
Cổ đông sáng lập:	-	-	-
Cổ đông lớn:	197.000.000	2	32,8333
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết:	299.610.700	16	49,9351
Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết:	103.389.300	1.380	17,2316

Đơn vị tính: VND

### Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có.

### Các chứng khoán khác

Không có.



## MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG KHÁC



### Hoạt động tài chính

Trong năm 2019, tổng tài sản của EVERLAND tăng 40.142 triệu đồng, bằng 105,42% so với năm 2018, mối quan hệ tốt đẹp với các Ngân hàng thương mại vẫn được EVERLAND duy trì theo hướng giảm dần dư nợ, không phát sinh các khoản nợ quá hạn hoặc nợ xấu có khả năng gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tình hình thanh toán công nợ của Công ty với các nhà cung cấp cũng đảm

bảo đúng tiến độ theo hợp đồng và không có nợ xấu phải trả. Mặt khác, hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2019 được thể hiện tại các chỉ tiêu tài chính cho thấy tiềm lực tài chính của EVERLAND khá tốt, có đủ nguồn lực để thực hiện các hợp đồng có giá trị lớn và các dự án đầu tư.



### Hoạt động tái cấu trúc

Trong năm 2019, EVERLAND đã hoàn thành một bước chiến lược tái cấu trúc tập đoàn theo mô hình công ty mẹ - công ty con, với công ty mẹ EVERLAND là trung tâm và được xoay quanh bởi hệ thống các công ty con, công ty liên kết. Công ty mẹ ngoài việc đảm nhiệm một số lĩnh vực kinh doanh chủ lực như bất động sản và xây dựng sẽ nắm giữ và điều phối các nguồn lực đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và dẫn dắt hoạt động của toàn hệ thống. Các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh cụ thể sẽ được chuyển giao cho các công ty con trực tiếp thực hiện.

Bên cạnh đó, nhân sự lãnh đạo cấp cao tại Công ty mẹ cũng đã được kiện toàn theo hướng tinh gọn, tăng tính hiệu quả trong điều hành. Cùng với việc hoàn thiện mô hình quản trị Công ty mẹ, bộ máy quản lý, nhân sự tại các Công ty con cũng từng bước được đổi mới, hoàn thiện nhằm nâng cao năng lực quản lý, điều hành và triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh phù hợp với định hướng chiến lược của Công ty mẹ.

## Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu

Năm 2019, EVERLAND đã đầu tư cho hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu Công ty và thương hiệu sản phẩm để nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường, đồng thời định vị giá trị thương hiệu của EVERLAND so với các đối thủ cạnh tranh khác. Trong đó:

**Công ty mẹ EVERLAND: Tập trung vào 3 lĩnh vực chính gắn với các thương hiệu sau:**

**Everland Property Development (Phát triển BĐS):** Thương hiệu gắn với việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, khu đô thị và nhà ở thương mại chất lượng cao, các khu mua sắm, vui chơi giải trí tại các tỉnh, thành trong cả nước.

**Everland Construction (Xây dựng):** Thương hiệu gắn với lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện công trình, là thế mạnh truyền thống của EVERLAND.

**Everland Retails (Outlets - Chuỗi bán lẻ):** Thương hiệu chuyên về khai thác các trung tâm thương mại, khu phố thương mại và các sàn thương mại tại các dự án do EVERLAND đầu tư. Ngoài việc giới thiệu và bán các sản phẩm đặc trưng văn hóa dân tộc, vùng miền, EVERLAND sẽ hợp tác với các nhà phân phối để đưa các thương hiệu thời trang, hàng tiêu dùng nổi tiếng trên thế giới về phục vụ khách du lịch và nhu cầu mua sắm của dân cư địa phương.

**Công ty cổ phần Crystal Holidays: Tập trung phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh "All-in-one" gắn với các thương hiệu sau:**

**Active Travel Asia:** Thương hiệu chuyên về du lịch trải nghiệm dành cho khách du lịch nước ngoài muốn khám phá và trải nghiệm tại các nước Đông Nam Á và Việt Nam.

**Crystal Holidays Travel:** Thương hiệu gắn với lĩnh vực du lịch lữ hành, chuyên tổ chức các tour du lịch in-bound và out-bound cho khách du lịch trong và ngoài nước.

**Mekong Rustic:** Thương hiệu gắn với các hoạt động du lịch cộng đồng, các tour du lịch trải nghiệm vùng đồng bằng Sông Cửu Long và các tỉnh Nam Bộ.

**Crystal Holidays Hospitality:** Thương hiệu gắn với hoạt động quản lý khách sạn, các khu du lịch nghỉ dưỡng do EVERLAND đầu tư.

**Crystal Holidays Cruise:** Thương hiệu gắn với lĩnh vực khai thác đội tàu du lịch và du thuyền để tổ chức cho khách du lịch tham quan và khám phá các danh lam thắng cảnh trên Vịnh Hạ Long, Vịnh Bái Tử Long, Vịnh Xuân Đài, Vịnh Nha Trang và các địa danh ven biển khác.

**Ngoài ra, mỗi Công ty thành viên, Công ty liên kết của EVERLAND và Crystal Holidays sẽ được phát triển thương hiệu trong các lĩnh vực hoạt động khác nhau, gắn với các sản phẩm, dịch vụ cụ thể.**





## TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

### Số lượng và cơ cấu lao động của EVERLAND tính đến 31/12/2019

Yếu tố	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng số cán bộ nhân viên</b>	<b>418</b>	<b>100</b>
<b>Phân theo giới tính:</b>		
• Nam	172	41.0
• Nữ	246	59.0
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>		
• Đại học và Trên đại học	397	95.0
• Cao đẳng	13	3.1
• Trung cấp/Trung học nghề	8	1.9
• Đối tượng khác	0	0

### Chính sách đối với người lao động làm việc tại EVERLAND

#### Tiền lương, BHXH và phụ cấp

Năm 2019, thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại EVERLAND là trên 14 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Công ty chăm lo đầy đủ, đúng hạn. Tính đến hết 31/12/2019, Công ty không có nợ lương và nợ tiền BHXH đối với người lao động.

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

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

#### Tiền thưởng

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

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

#### Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi:

Áp dụng theo quy định của pháp luật và Quy chế lao động của Công ty.



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

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





# PHẦN III BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



## BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
BAN KIỂM SOÁT  
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông Lê Đình Vinh**  
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1972
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Luật học - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản)/Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ).
  - Quá trình công tác:
  - Từ 7/1995 - 7/2008: Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội;
  - Từ 8/2008 - 9/2010: Phó Trưởng ban - Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp;
  - Từ 8/2010 - 2/2014: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH SMIC;
  - Từ 9/2011 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;
  - Từ 7/2019 - nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
- Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink;
  - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Heritage Holdings;
  - Tổng giám đốc Công ty cổ phần EVERLAND Văn Đồn;
  - Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Văn Đồn Heritage Road.
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 15.200.000 cổ phiếu; tỷ lệ sở hữu: 25,33% vốn điều lệ

## Cơ cấu thành phần HĐQT Công ty mẹ EVERLAND

Số lượng thành viên HĐQT độc lập: Không có  
Thay đổi nhân sự thành viên HĐQT trong năm 2019: Không có  
Các Tiểu ban trực thuộc HĐQT: Không có



**Ông Nguyễn Thúc Cẩn**  
Thành viên HĐQT

- Năm sinh: 1972
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội
  - Quá trình công tác:
  - Từ 10/1998 - 3/1999: NV kinh doanh Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển;
  - Từ 4/1999 - 7/2008: NV XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng công ty Hàng Hải Việt Nam;
  - Từ 8/2008 - 2/2009: Phó phòng Kế hoạch kinh doanh - Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
  - Từ 3/2009 - 2/2011: Trưởng phòng Kinh doanh 1 - Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
  - Từ 3/2011 - 8/2014: Phó giám đốc Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
  - Từ 9/2014 - 11/2014: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;
  - Từ 12/2014 - 7/2019: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;
  - Từ 7/2019 - nay: Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt;
  - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Phú Yên;
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 4.500.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 7,5% vốn điều lệ



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

- Năm sinh: 1978
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội
  - Quá trình công tác:
  - Từ 1/2001 - 8/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam;
  - Từ 9/2003 - 8/2006: Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng công ty Viglacera - Bộ Xây dựng);
  - Từ 9/2006 - 4/2011: Phụ trách Tổng đại lý phân phối gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng;
  - Từ 4/2011 - 12/2014: Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;
  - Từ 12/2014 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 470.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 1,57% vốn điều lệ.



**Bà Dương Thị Vân Anh**  
Thành viên HĐQT

- Năm sinh: 1983
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán - Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội/ Kỹ sư Thủy Lợi - Trường ĐH Thủy Lợi Hà Nội/ Cử nhân Luật - Trường ĐH Luật Hà Nội.
  - Quá trình công tác:
  - Từ 9/2007 - 2/2016: Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh;
  - Từ 12/2016 - nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Crystal Holidays;
  - Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Truyền thông LegalFix.
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.500.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 2,5% vốn điều lệ.



**Ông Nguyễn Ngọc Bích**  
Thành viên HĐQT

- Năm sinh: 1980
  - Quốc tịch: Việt Nam
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Du lịch - Trường ĐH Quốc Gia Hà Nội
  - Quá trình công tác:
  - Từ 10/2000 - 10/2001: Nhân viên Khách sạn Hilton;
  - Từ 12/2002 - 11/2014: Kinh doanh & điều hành tour - Công ty TNHH Du lịch Ba Miền (Threeland Travel);
  - Từ 12/2004 - 9/2006: Giám đốc Dự án & Marketing trực tuyến - Công ty du lịch Hương Giang Hà Nội (HG Travel);
  - Từ 10/2006 - 01/2014: Cố đồng sáng lập kiêm Giám đốc điều hành Công ty TNHH Liên hiệp & tư vấn Quốc tế Việt Minh (Active Travel);
  - Từ 3/2015 - 12/2017: Chuyên gia dự án Du lịch cộng đồng - Worldwide Fund (WWF-Vietnam);
  - Từ 3/2015 - nay: Cố đồng sáng lập kiêm Giám đốc điều hành Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (Mekong Rustic);
  - Từ 4/2017 - nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND;
  - Từ 8/2017 - nay: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Crystal Holidays.
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc điều hành Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (Mekong Rustic).
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0% vốn điều lệ.



## Hoạt động của HĐQT năm 2019

### Hoạt động quản trị

Trong năm 2019, HĐQT EVERLAND đã thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của HĐQT được quy định trong Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, thể hiện ở các mặt sau:

- Hoạch định chiến lược phát triển hàng năm và dài hạn của Công ty mẹ EVERLAND và chỉ đạo xây dựng kế hoạch phát triển của các Công ty con, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty mẹ;
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc xây dựng kế hoạch Kinh doanh 2019 của

EVERLAND, trình ĐHĐCĐ thường niên 2019 thông qua;

- Bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2019 để chỉ đạo chặt chẽ việc triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch SXKD 2019 của Công ty;
- Chỉ đạo đôn đốc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục đầu tư và triển khai thi công xây dựng các dự án do EVERLAND đầu tư;
- Chỉ đạo công tác kiện toàn nhân sự quản lý cấp cao và tăng cường đội

ngũ nhân sự chất lượng cao đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới;

- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai xây dựng chiến lược phát triển và quảng bá thương hiệu Công ty mẹ EVERLAND và các công ty thành viên cũng như các thương hiệu sản phẩm của EVERLAND, Crystal Holidays.



### Hoạt động giám sát Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2019, HĐQT thực hiện giám sát thường xuyên các hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty thông qua các hình thức sau:

- Tham dự các cuộc họp giao ban hàng tuần, hàng tháng, hàng quý của Công ty và các cuộc họp quan trọng khác của Ban Tổng giám đốc;
- Theo dõi sát sao tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty thông qua các báo cáo định kỳ của Ban Tổng giám đốc và các đơn vị trong Công ty;
- Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám

đốc hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh và các nhiệm vụ trọng tâm năm 2019 của Công ty, cụ thể: Hoàn thành thủ tục thành lập Công ty cổ phần EVERLAND Vân Đồn và công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng Dự án "Crystal Holidays Harbour Vân Đồn"; Hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 60% cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng nhà và Đô thị Hà Nội, đổi tên thành Công ty cổ phần EVERLAND Phú Yên; hoàn thiện các văn bản hồ sơ pháp lý, các công tác chuẩn bị đầu tư Dự án "Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm" tại Thị Xã Sông Cầu, Tỉnh Phú Yên; Hoàn thiện cơ cấu tổ chức,

bộ máy và nhân sự theo định hướng chuyên nghiệp và hiện đại; Kiểm soát tốt chi phí nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư kinh doanh và hiệu quả tài chính, v.v...

### Các nghị quyết/quyết định của HĐQT, Chủ tịch HĐQT ban hành năm 2019

Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
08/2019/NQ-HĐQT-EVG	16/2/2019	Nghe báo cáo về đề án thành lập Công ty cổ phần EVERLAND Vân Đồn.
09/2019/NQ-HĐQT-EVG	13/3/2019	Góp vốn thành lập Công ty cổ phần EVERLAND Vân Đồn.
10/2019/NQ-HĐQT-EVG	15/3/2019	Thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.
11/2019/NQ-HĐQT-EVG	09/4/2019	Thông qua phương án tái cấu trúc bộ máy quản lý.
19/2019/NQ-HĐQT-EVG	06/5/2019	Thông qua kế hoạch tuyển dụng và phát triển nhân sự cấp cao.
20/2019/NQ-HĐQT-EVG	29/6/2019	Thông qua kế hoạch chuyển trụ sở làm việc về địa chỉ mới và phương án bố trí mặt bằng trụ sở mới.
21/2019/NQ-HĐQT-EVG	02/7/2019	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND.
28/2019/QĐ-HĐQT-EVG	14/7/2019	Ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND.
29/2019/QĐ-HĐQT-EVG	14/7/2019	Ban hành Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND.
30/2019/QĐ-HĐQT-EVG	15/7/2019	Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Thúc Cẩn.
31/2019/NQ-HĐQT-EVG	15/7/2019	Bầu Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty.
32/2019/QĐ-HĐQT-EVG	15/7/2019	Bổ nhiệm ông Lê Đình Vinh giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty.
33/2019/QĐ-HĐQT-EVG	16/7/2019	Bổ nhiệm bà Lê Thị Tuyền giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty.
35/2019/NQ-HĐQT-EVG	22/7/2019	Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng Nhà và Đô thị Hà Nội.
36/2019/QĐ-HĐQT-EVG	06/8/2019	Thành lập Ban Hành chính – Nhân sự.
37/2019/QĐ-HĐQT-EVG	06/8/2019	Bổ nhiệm Trưởng Ban Hành chính – Nhân sự.
49/2019/QĐ-CTHĐQT-EVG	09/9/2019	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Phương Ngân.
53/2019/QĐ-HĐQT-EVG	15/10/2019	Tiếp nhận và bổ nhiệm Kế toán trưởng.
54/2019/QĐ-CTHĐQT-EVG	21/10/2019	Miễn nhiệm chức vụ Trưởng Ban Hành chính – Nhân sự và chấm dứt Hợp đồng lao động đối với bà Nguyễn Thúy Phương.
55/2019/NQ-HĐQT-EVG	30/10/2019	Thành lập Chi nhánh của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND tại thành phố Hồ Chí Minh
56/2019/NQ-HĐQT-EVG	11/11/2019	Góp ý về phương án xây dựng thương hiệu và chiến lược truyền thông
57/2019/NQ-HĐQT-EVG	29/11/2019	Thông qua về mô hình cây thương hiệu của EVERLAND và các công ty con
58/2019/NQ-HĐQT-EVG	09/12/2019	Thông qua kế hoạch phát triển nguồn nhân lực 2020.
59/2019/NQ-HĐQT-EVG	23/12/2019	Thông qua phương án chào thầu và lựa chọn các nhà thầu.

## BAN KIỂM SOÁT

### Nhân sự Ban Kiểm soát



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

- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn:
  - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Irvine & Khoa Quản trị kinh doanh Trường ĐH Quốc gia Hà Nội
  - Cử nhân Lý luận chính trị cao cấp - Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh
  - Cử nhân Luật - Trường ĐH Luật Hà Nội.
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 0,0018% vốn điều lệ

**Ông Nguyễn Hà Nguyên**  
Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn:
  - Cử nhân Quản lý đất đai – Trường ĐH Quốc gia Hà Nội
  - Cử nhân ngôn ngữ Anh – Trường ĐH Ngoại ngữ Hà Nội
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.100 cổ phiếu, tỷ lệ: 0,0018% vốn điều lệ

**Bà Vũ Minh Huệ**  
Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1980
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn:
  - Cử nhân Quản lý hành chính – Học viện Hành chính Quốc gia
  - Cử nhân Ngôn ngữ Anh – Trường ĐH Ngoại ngữ Hà Nội
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.000 cổ phiếu, tỷ lệ: 0,0017% vốn điều lệ

### Hoạt động của Ban Kiểm soát



#### Hoạt động thường xuyên của Ban Kiểm soát:

Năm 2019, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

- Cập nhật tình hình hoạt động đầu tư kinh doanh, tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2019, và tiến độ thực hiện các dự án đầu tư bất động sản;
- Xem xét, khuyến nghị với Ban Tổng giám đốc các yếu tố có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh như tình hình hàng tồn kho, chính sách bán hàng, công nợ phải thu phải trả;
- Xem xét, rà soát Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo quản trị của Công ty trước khi công bố thông tin theo quy định;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT; tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT;
- Tiến hành cuộc họp hàng quý của Ban kiểm soát để thực hiện các chức năng, trách nhiệm của mình theo đúng quy định và trình tự, các thành viên tham dự đầy đủ.

#### Hoạt động thẩm định Báo cáo tài chính năm 2019

Ban kiểm soát đã nhận được Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2019 của Công ty, trên cơ sở kiểm tra số liệu và giải trình chi tiết của Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát đã có ý kiến:

- Số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2019 đã phản ánh một cách trung thực, khách quan, đầy đủ và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính, kế toán của Doanh nghiệp;
- Báo cáo tài chính đã được lập đầy đủ, các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng đáp ứng được yêu cầu theo quy định hiện hành;
- Các chỉ tiêu tài chính được phản ánh tại báo cáo, Ban kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, thẩm định, soát xét và chấp thuận toàn phần.

#### Hoạt động giám sát HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các hoạt động SXKD của Công ty:

- Ban Kiểm soát đã kiểm soát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2019 được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo kinh doanh có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn;
- Giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban TGD trong công tác triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, cũng như trong công tác điều hành, quản lý;
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT, các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng giám đốc, có ý kiến thảo luận tại cuộc họp;
- Có ý kiến trong việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2019 trên cơ sở danh sách các đơn vị kiểm toán được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Cơ cấu thành viên Ban Tổng giám đốc EVERLAND



Ông **Lê Đình Vinh** - Tổng Giám đốc

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:**

Tiến sỹ Luật học - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản)/Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ)



Bà **Lê Thị Tuyến** - Phó Tổng Giám đốc

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Kinh tế - Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội  
Cử nhân ngoại ngữ - Trường ĐH Sư phạm Ngoại ngữ Hà Nội



Ông **Lê Đình Tuấn** - Phó Tổng Giám đốc

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:**

Cử nhân Khoa học quản lý (Chuyên ngành Tài chính Kế toán) - Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội



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

**Quốc tịch:** Việt Nam

**Trình độ chuyên môn:**

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán Trường Đại học Kinh tế Quốc Dân

### Thay đổi nhân sự Ban Tổng giám đốc năm 2019

#### Chức danh Tổng Giám đốc:

- Miễn nhiệm chức danh Tổng giám đốc đối với ông Nguyễn Thúc Cẩn kể từ ngày 15/7/2019 để đảm nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT EVERLAND.
- Bổ nhiệm ông Lê Đình Vinh giữ chức danh Tổng giám đốc kể từ ngày 15/7/2019

#### Chức danh Phó Tổng Giám đốc

- Bổ nhiệm bà Lê Thị Tuyến giữ chức danh Phó Tổng giám đốc kể từ ngày 16/7/2019

#### Chức danh Kế toán trưởng

- Miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với Bà Nguyễn Phương Ngân kể từ ngày 25/8/2019.
- Bổ nhiệm Bà Bùi Thị Bích Liên, chức danh Kế toán trưởng kể từ ngày 15/10/2019

## Đánh giá về hoạt động điều hành của Ban Giám đốc



### Những thành tích đạt được

Trong năm 2019, Ban Tổng giám đốc đã tích cực, chủ động trong việc thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn trong lĩnh vực điều hành, góp phần thực hiện thành công các mục tiêu cơ bản và nhiệm vụ SXKD của Công ty. Những kết quả đạt được như sau:

- Bám sát diễn biến tình hình kinh tế - xã hội và thực tế tại Công ty để xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 trình HĐQT xem xét và trình ĐHCĐ thường niên 2019 thông qua;
- Nỗ lực trong chỉ đạo triển khai thực hiện các chỉ tiêu theo kế hoạch, nỗ lực chỉ đạo công tác hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý triển khai các dự án, chỉ đạo tìm kiếm thông tin, tham dự thầu thầu, triển khai thi công các gói thầu thi công công trình;
- Triển khai kiện toàn cơ cấu tổ chức bộ máy nhân sự, tuyển dụng, phát triển được đội ngũ nhân sự đồng đều, chất lượng cao, tạo việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động;
- Chỉ đạo thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, công tác thu hồi công nợ với khách hàng, cải thiện khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu;
- Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, bảo hiểm và các nghĩa vụ tài chính khác của Công ty với Nhà nước.

### Một số tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những mặt tích cực đã nêu trên, hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong năm 2019 vẫn còn một số hạn chế như:

- Chưa làm tốt công tác nghiên cứu, phát triển thị trường, phát triển đại lý với mặt hàng mới của Công ty. Chưa tạo được bước đột phá trong hoạt động thương mại;
- Chưa phát huy được hết ưu thế trong lĩnh vực xây dựng, thị trường và sản lượng của hoạt động xây dựng có xu hướng giảm so với cùng kỳ năm trước;
- Mặc dù đã kiện toàn nhân sự, bổ sung nhân sự trong Ban Tổng giám đốc nhưng sự phân công, phối hợp công việc giữa các thành viên Ban Tổng giám đốc còn chưa đạt hiệu quả theo kỳ vọng;
- Chưa có phát huy hết hiệu quả hoạt động của Chi nhánh Công ty tại TP. Hồ Chí Minh.

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

Tiền lương, thù lao của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức danh	Lương/năm	Thù lao/năm	Lợi ích khác
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT - Kiêm TGD từ 16/7/2019	0	60.000.000	0
Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT - Kiêm TGD đến 15/7/2019	360.000.000	36.000.000	0
Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó TGD EVERLAND	250.000.000	36.000.000	0
Dương Văn Anh	Thành viên HĐQT	0	36.000.000	0
Trần Ngọc Bích	Thành viên HĐQT- TGD Crystal Holidays	360.000.000	36.000.000	0
Lê Thị Tuyền	Phó TGD từ ngày 16/7/2019	360.000.000	0	0
Nguyễn Phương Ngân	Kế toán trưởng đến 24/8/2019	300.000.000	0	0
Bùi Thị Bích Liên	Kế toán trưởng từ 25/8/2019	300.000.000	0	0
Nguyễn Trọng Phong	Trưởng BKS	0	36.000.000	0
Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0	24.000.000	0
Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0	24.000.000	0

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

Không có.

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Không có.



## PHẦN IV PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020



## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH



### Khó khăn, thách thức

- Bước sang năm 2020, nền kinh tế thế giới đang đứng trước nguy cơ khủng hoảng và suy thoái do tác động của dịch Covid-19. Bên cạnh đó, cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung chưa có dấu hiệu chấm dứt và căng thẳng địa chính trị giữa các khu vực sẽ tiếp tục phủ đám mây đen lên hệ thống thương mại, tài chính và dòng chảy đầu tư toàn cầu. Các nền kinh tế đầu tàu như Hoa Kỳ, Trung Quốc, Nhật Bản, Đức, Canada... đều giảm tốc, thậm chí tăng trưởng âm trong năm 2020. Thị trường xuất, nhập khẩu bị thu hẹp, chuỗi cung ứng hàng hóa, dịch vụ toàn cầu bị gián đoạn. Bối cảnh kinh tế toàn cầu ảm đạm sẽ tác động tiêu cực lên nền kinh tế các nước, đặc biệt là các nền kinh tế phụ thuộc nhiều vào xuất nhập khẩu.
- Ở trong nước, sự bùng phát của đại dịch Covid-19 trong những tháng đầu năm đã khiến nền kinh tế chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực. Kim ngạch xuất nhập khẩu giảm mạnh do khó khăn về thị trường đầu vào, đầu ra khi các thị trường xuất nhập khẩu truyền thống Như Hoa Kỳ, EU, Nhật Bản, Trung Quốc... đều đang bị khủng hoảng; ngành du lịch và hàng không bị tê liệt; hàng loạt doanh nghiệp phải tạm ngừng hoạt động do thiếu thị trường và do ảnh hưởng bởi các lệnh hạn chế của Chính phủ; nhiều doanh nghiệp đứng trước nguy cơ phá sản. Nguồn thu ngân sách sụt giảm và đầu tư công bị thắt chặt. Tình trạng thất nghiệp gia tăng, gây áp lực lớn lên hệ thống an sinh xã hội.
- Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và du lịch nên EVERLAND cũng chịu tác động nặng nề bởi khủng hoảng kinh tế toàn cầu và những khó khăn trong nước. Mặt khác, năm 2020 EVERLAND dự kiến đẩy mạnh triển khai các dự án bất động sản quy mô lớn, do vậy nhu cầu về vốn sẽ gia tăng và việc huy động vốn sẽ gặp nhiều khó khăn giữa lúc kinh tế đang khủng hoảng và thị trường bất động sản trầm lắng.



### Những mặt thuận lợi

- Chính phủ hầu hết các nước đã và đang đề ra và áp dụng các giải pháp kịp thời để ngăn chặn, đẩy lùi dịch Covid-19, đồng thời tung ra các gói kích thích kinh tế để ngăn chặn đà suy thoái và hỗ trợ các doanh nghiệp duy trì sản xuất kinh doanh. Một khi các giải pháp nói trên phát huy hiệu quả thì dịch Covid-19 sẽ sớm được ngăn chặn, nền kinh tế thế giới không rơi vào một cuộc đại suy thoái và thị trường hàng hóa, dịch vụ toàn cầu sớm được phục hồi.
- Chính phủ Việt Nam cũng đã áp dụng hàng loạt biện pháp phòng chống dịch Covid-19 rất hiệu quả, nhờ đó bệnh dịch đã được khống chế và hạn chế tối đa tác động tiêu cực đối với nền kinh tế và xã hội. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng đã ban hành và thực thi hàng loạt chính sách và giải pháp vĩ mô để giảm thiểu tác động của dịch Covid-19 đối với nền kinh tế, hỗ trợ các ngành, các doanh nghiệp phục hồi và duy trì sản xuất. Chính phủ cũng đã có những giải pháp cụ thể để tháo gỡ khó khăn, kích cầu thị trường bất động sản, du lịch và dịch vụ. Khi dịch Covid-19 được khống chế thành công, hình ảnh một Việt Nam an toàn sẽ là điểm đến hấp dẫn đối với khách du lịch quốc tế, giúp ngành du lịch, dịch vụ và hàng không phục hồi và phát triển mạnh hơn.
- Đối với EVERLAND, năm 2020 được xác định là "năm của hành động". Tinh thần hành động khẩn trương, quyết liệt, quyết tâm đã được quán triệt và triển khai đến toàn thể Ban lãnh đạo và CBNV trong toàn Tập đoàn, tạo xung lực mạnh mẽ trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19. Bên cạnh đó, những kết quả đạt được của năm 2019 cùng sự lớn mạnh của đội ngũ nhân sự và các nguồn lực đã được tích lũy quan nhiều năm sẽ giúp EVERLAND vững vàng vượt qua mọi khó khăn, thách thức, tận dụng tốt các cơ hội để phát triển bứt phá.

## CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2020

### Chỉ tiêu SXKD hợp nhất năm 2020

Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	KH 2020/ TH 2019
Tổng doanh thu thuần	585.251.868.264	1.065.000.000.000	182,0%
Tổng chi phí	561.300.236.798	1.018.500.000.000	181,4%
Lợi nhuận trước thuế	23.179.523.153	46.500.000.000	200,6%
Lợi nhuận sau thuế	18.252.085.940	37.200.000.000	203,8%
Vốn CSH	724.858.296.898	750.000.000.000	103,46%
Tổng tài sản	848.990.105.121	880.000.000.000	103,66%

Đơn vị tính: VND

### Chỉ tiêu SXKD năm 2020 của Công ty mẹ EVERLAND

Danh mục chỉ tiêu	Dự kiến	Ghi chú
Tổng doanh thu thuần BH&CCDV	605.000.000.000	
Trong đó:		
Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	50.000.000.000	
Thi công công trình	160.000.000.000	
Thương mại	350.000.000.000	
Dịch vụ	40.000.000.000	
Doanh thu từ hoạt động tài chính	5.000.000.000	
Giá vốn hàng bán	564.800.000.000	
Lợi nhuận gộp về BH&CCDV	40.200.000.000	
Chi phí tài chính	1.500.000.000	
Chi phí bán hàng và QLDN	10.500.000.000	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	28.200.000.000	
Lợi nhuận trước thuế	28.200.000.000	
Thuế TNDN	5.640.000.000	
Lợi nhuận sau thuế	22.560.000.000	
Lãi cơ bản/cổ phiếu (VNĐ)	376	
Tỷ lệ cổ tức/vốn dự kiến	3,5%	
Thu nhập bình quân người/tháng	15.000.000	

Đơn vị tính: VND



## NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2020

### Hoàn thiện chiến lược tái cấu trúc mô hình hoạt động

Nối tiếp chiến lược tái cấu trúc hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con đã thực hiện trong năm 2019, năm 2020 EVERLAND sẽ tiếp tục tập trung kiện toàn, phát triển hệ thống Công ty con, Công ty liên kết; tổ chức hệ thống Công ty con, Công ty liên kết thành các chuỗi theo từng lĩnh vực; hoàn thiện quy chế sở hữu vốn, quy chế quản trị và điều phối hoạt động giữa Công ty mẹ và các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau; nâng cao năng lực của Công ty mẹ EVERLAND trong việc xây dựng và thực thi chiến lược của Tập đoàn. Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo EVERLAND sẽ trình ĐHCĐ thường niên 2020 thông qua Đề án đổi tên Công ty thành “Công ty cổ phần Tập đoàn EVERLAND” để phản ánh đúng quy mô và mô hình phát triển của Tập đoàn hiện nay.

Mục tiêu tái cấu trúc mô hình hoạt động kinh doanh và hoạt động quản trị của EVERLAND theo mô hình Tập đoàn là hình thành nên một hệ sinh thái liên hoàn và khép kín nhằm đa dạng hóa các sản phẩm và dịch vụ, tối ưu hóa nguồn lực tài chính và quản trị, giảm thiểu chi phí và tăng hiệu quả đầu tư kinh doanh, tạo nên lợi thế cạnh tranh cho toàn hệ thống.

### Đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản

Đây được coi là nhiệm vụ ưu tiên hàng đầu của EVERLAND trong năm 2020. Trước mắt sẽ tập trung đẩy nhanh tiến độ thi công Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, phấn đấu hoàn thành vào năm 2022 để kịp thời đáp ứng cơ sở lưu trú cho khách du lịch tại Vân Đồn. Cùng với đó là đẩy mạnh các thủ tục chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên để có thể khởi công trong Quý III/2020 như cam kết. Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và mua sắm EVERLAND Park tại Khánh Hòa cũng sẽ được đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, điều chỉnh quy hoạch và hoàn thiện thủ tục đầu tư để triển khai trong năm 2020. Các dự án trên đây khi hoàn thành cùng với các dự án khác trong hệ thống liên kết sở hữu của EVERLAND sẽ tạo thành mạng lưới cơ sở lưu trú rộng khắp toàn quốc với tiêu chuẩn chất lượng 5\* đẳng cấp quốc tế để phục vụ chiến lược kinh doanh du lịch và dịch vụ của Tập đoàn.

Bên cạnh các dự án BĐS nghỉ dưỡng, trong năm 2020 EVERLAND cũng sẽ đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án

đô thị tại Vinh Phúc, Hà Nam, Quảng Ninh và các địa phương khác. Việc phát triển song hành các dòng sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng và nhà ở thương mại đã khẳng định hướng đi bền vững của EVERLAND trong lĩnh vực bất động sản.

### Phát triển các lĩnh vực kinh doanh, sản phẩm chủ lực

Trong năm 2020, EVERLAND sẽ tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm chủ lực xoay quanh trục tam giác: Đầu tư - Du lịch - Xây dựng. Đầu tư bất động sản là một trong những lĩnh vực mũi nhọn với các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng và nhà ở thương mại chất lượng cao sẽ được tung ra thị trường trong năm 2020. Lĩnh vực xây dựng và vật liệu xây dựng, bên cạnh việc kinh doanh các sản phẩm VLXD truyền thống sẽ cho ra đời các dòng sản phẩm mang thương hiệu riêng của Tập đoàn, cùng với đó là việc mở rộng hệ thống đại lý phân phối VLXD ra toàn quốc. Lĩnh vực du lịch và dịch vụ du lịch cũng tiếp tục được đầu tư phát triển mạnh. Các sản phẩm du lịch truyền thống là Active Travel Asia, Thè du lịch thông minh sẽ tiếp tục được nâng cấp, hoàn thiện để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng. Bên cạnh đó, hàng loạt sản phẩm du lịch và dịch vụ du lịch mới được nghiên cứu, phát triển cũng sẽ được tung ra thị trường trong năm 2020 để đón đầu cơ hội phục hồi thị trường du lịch sau đại dịch Covid-19.

### Thực hiện chiến lược phát triển thương hiệu

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

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



### Kiện toàn bộ máy nhân sự và hệ thống quản trị

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

### Mở rộng và đa dạng hóa các hình thức huy động vốn

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

Với các nhóm nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm nêu trên, cùng với tinh thần quyết tâm, quyết liệt trong hành động của Ban Lãnh đạo cùng toàn thể CBNV, EVERLAND chắc chắn sẽ hoàn thành các phương hướng, mục tiêu và nhiệm vụ SXKD năm 2020 đã đề ra.





## PHẦN V PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



## TỔNG QUAN

Doanh nghiệp là một tế bào của nền kinh tế và xã hội nói chung, doanh nghiệp có phát triển bền vững thì nền kinh tế và xã hội mới phát triển bền vững; ngược lại, một khi nền kinh tế và xã hội phát triển bền vững sẽ tạo môi trường thuận lợi để các doanh nghiệp phát triển. Vì vậy, Ban lãnh đạo EVERLAND luôn nhận thức rằng muốn tạo ra và đóng góp những giá trị bền vững cho nền kinh tế và xã hội, EVERLAND trước hết phải là một doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả, tăng trưởng ổn định và bền vững. Bởi lẽ đó, phát triển bền vững được xác định vừa là mục tiêu, vừa là động lực trong việc xây dựng và thực hiện chiến lược phát triển của EVERLAND nói chung. Chiến lược phát triển bền vững là yếu tố cốt lõi và xuyên suốt trong chiến lược phát triển dài hạn của EVERLAND.

## MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

## CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### Tăng trưởng bền vững

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

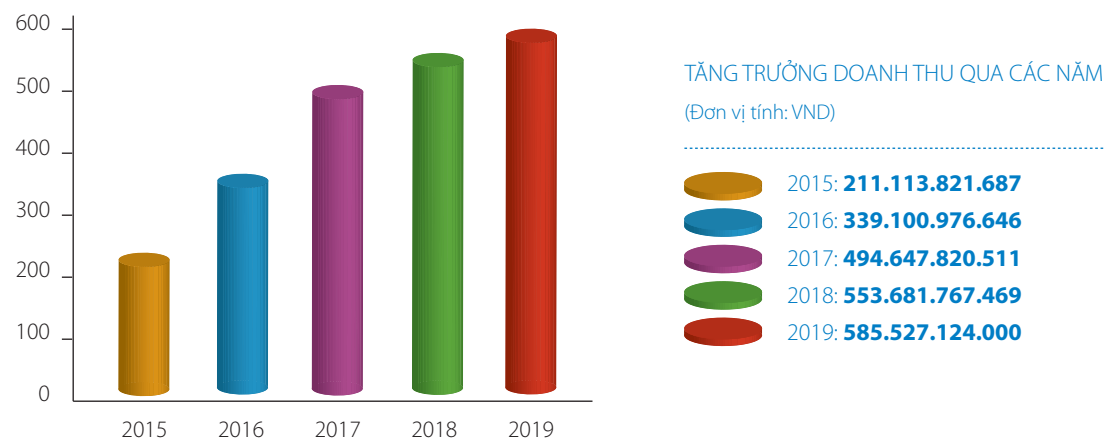
Muốn phát triển bền vững trước hết EVERLAND phải duy trì và đảm bảo các chỉ tiêu tăng trưởng liên tục và ổn định, qua đó giúp củng cố và tăng cường các nguồn lực phát triển dài hạn cho Công ty.

Nhận thức rõ yêu cầu đó, trong những năm qua mặc dù trong hoàn cảnh còn nhiều khó khăn, nhưng ban lãnh đạo EVERLAND đã không ngừng nỗ lực, đoàn kết, sáng tạo để đạt được các chỉ tiêu tăng trưởng ổn định qua từng năm, cụ thể như sau:

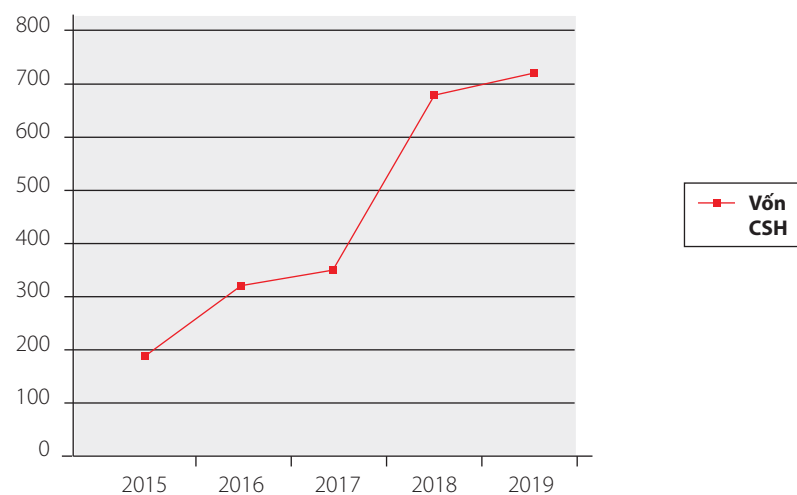


## Tình hình tăng trưởng của EVERLAND Giai đoạn 2015-2019

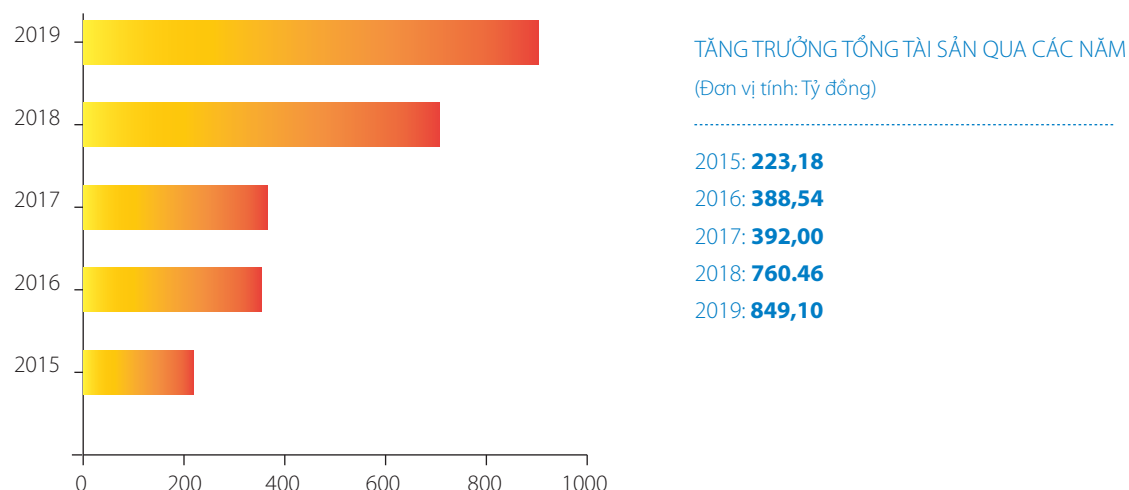
### Tăng trưởng doanh thu



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



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



Trong chiến lược phát triển dài hạn, EVERLAND tiếp tục phấn đấu duy trì mục tiêu tăng trưởng liên tục và bền vững cho giai đoạn từ nay đến 2025 và tầm nhìn 2030. Trước mắt, trong năm 2020, Ban Lãnh đạo EVERLAND đề ra các chỉ tiêu tăng trưởng để trình ĐHCĐ thường niên xem xét như sau: Tổng doanh thu hợp nhất: tăng 82%; Lợi nhuận trước thuế: tăng 100,6 %; Lợi nhuận sau thuế: tăng 103%; Vốn chủ sở hữu phần đầu bằng 103,4%; Tổng tài sản ước bằng 103,66% so với 2019.



### Tiên phong phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”:

Nắm bắt được nhu cầu phát triển bùng nổ về du lịch cũng như xu hướng phát triển tất yếu của thị trường du lịch trong tương lai, EVERLAND đã tập trung nghiên cứu và đi đầu trong việc phát triển mô hình hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one” tại Việt Nam. Du lịch thông minh “All-in-one” là một xu hướng tất yếu và bền vững của ngành du lịch trong thời đại 4.0. Trong đó tích hợp tất cả các dịch vụ du lịch (dịch vụ lữ hành, visa, vé máy bay, vận chuyển đưa đón chất lượng cao, lưu trú, ăn uống, mua sắm và vui chơi giải trí...) vào trong một sản phẩm kỳ nghỉ, kết hợp với việc ứng dụng thành tựu công nghệ 4.0 và trong việc kết nối các điểm đến và tối ưu hóa hệ thống quản trị để đem đến cho du khách cảm giác thoải mái, tiện nghi trong việc tận hưởng các kỳ nghỉ với chi phí hợp lý nhất.

### Phát triển các sản phẩm du lịch bền vững

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





## Phát triển nguồn nhân lực

Phát triển nguồn nhân lực được coi là mục tiêu cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của EVERLAND. Trong những năm qua, Ban lãnh đạo EVERLAND không ngừng tìm tòi, đưa ra các giải pháp phù hợp và hiệu quả để thu hút đội ngũ nhân sự chất lượng cao nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển của Tập đoàn. Nhờ vậy, đội ngũ nhân sự của EVERLAND không ngừng gia tăng về số lượng, đồng thời chất lượng cũng được nâng lên qua từng năm. Tính đến hết năm 2019, số lượng nhân sự đang làm việc tại Công ty mẹ EVERLAND và các Công ty con là 418 người. Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm 95%; lao động nữ chiếm tỷ lệ 59% trên tổng số lao động.

Đội ngũ nhân sự mà EVERLAND hướng tới xây dựng không chỉ đòi hỏi nền tảng kiến thức chuyên môn vững chắc, giàu kinh nghiệm thực tiễn mà còn phải có khả năng thích ứng nhanh nhạy với sự thay đổi của thị trường, sự phát triển của khoa học công nghệ, nhất là công nghệ thông tin trong thời đại 4.0, đồng thời phải có khả năng hội nhập quốc tế.

Để đạt được mục tiêu trên, bên cạnh việc thu hút nguồn nhân sự, EVERLAND đặc biệt quan tâm đến công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức và kỹ năng làm việc cho người lao động tại Công ty. Hệ thống đào tạo nội bộ của EVERLAND thường xuyên được cải tổ, hoàn thiện về nhân sự, đồng thời liên tục được bổ sung, cập nhật các thông tin, kiến thức, tài liệu, giáo trình mới về đào tạo nhân sự trên toàn cầu nhằm không ngừng nâng cao chất lượng

đào tạo. Bên cạnh đào tạo kiến thức và kỹ năng, EVERLAND còn chú trọng đào tạo văn hóa doanh nghiệp và văn hóa kinh doanh nói chung cho người lao động làm việc tại Công ty.

Ngoài ra, Ban lãnh đạo EVERLAND cũng luôn quan tâm, chăm lo đảm bảo môi trường làm việc và điều kiện làm việc an toàn, chuyên nghiệp và gắn kết, khơi dậy đam mê sáng tạo và nhiệt huyết của mỗi cá nhân. Công ty cũng luôn duy trì và đảm bảo chính sách phúc lợi, tiền lương, thưởng và chế độ đãi ngộ thỏa đáng và cạnh tranh; tạo cơ hội để người lao động phát huy hết khả năng của mình trong công việc và mọi sáng kiến, thành tích đóng góp của người lao động đều được Công ty ghi nhận và động viên kịp thời.

Bên cạnh đó, để hài hòa giữa việc chăm lo quyền lợi cho người lao động và mục tiêu phát triển của Công ty, Ban lãnh đạo EVERLAND thường xuyên nghiên cứu, đổi mới các giải pháp quản lý lao động nhằm nâng năng suất lao động và hiệu quả công việc của từng đơn vị, bộ phận, cá nhân, góp phần tạo hiệu quả chung cho toàn Công ty. Hệ thống KPI cũng được áp dụng để đo lường kết quả và hiệu suất công việc trong toàn Công ty, làm cơ sở để đánh giá năng suất lao động, ý thức làm việc và áp dụng chính sách lương, thưởng đối với người lao động; đồng thời sàng lọc để đội ngũ nhân sự luôn đảm bảo chất lượng.

## Bảo vệ môi trường

Bảo vệ môi trường là yêu cầu cấp thiết và nhiệm vụ sống còn đối với các doanh nghiệp và toàn bộ nền kinh tế trong giai đoạn hiện nay. Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, du lịch và xây dựng, đây là những lĩnh vực vừa có nguy cơ gây tác động tiêu cực đến môi trường, vừa chịu ảnh hưởng nặng nề bởi tình trạng ô nhiễm môi trường, Ban lãnh đạo EVERLAND luôn quan tâm và đề ra các nhiệm vụ và giải pháp cụ thể để ngăn ngừa và giảm thiểu những tác động đến môi trường, đồng thời hạn chế tác hại từ các sự cố môi trường gây ra. Trong đó tập trung vào các giải pháp sau:

- Kiểm soát hiệu quả các nguồn phát thải gây ô nhiễm môi trường từ quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty; nhất là việc kiểm soát các loại chất thải ảnh hưởng trực tiếp đến không khí, đất, nước, cây trồng, vật nuôi...;
- Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong công tác quản lý các dự án đầu tư và thi công xây dựng;

- Tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm dịch vụ chất lượng cao, ít gây ô nhiễm môi trường trong lĩnh vực du lịch, dịch vụ, khách sạn;

- Có chính sách sử dụng tiết kiệm và hiệu quả tài nguyên thiên nhiên; tiết kiệm tối đa vật tư, nguyên liệu trong quá trình sản xuất kinh doanh; tìm kiếm, sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, ít gây ô nhiễm;

- Tăng cường hoạt động tại các xưởng gia công vào các giờ thấp điểm, hạn chế hoạt động trong các giờ cao điểm nhằm tiết kiệm chi phí điện năng, nâng cao ý thức tiết kiệm điện tại văn phòng làm việc;

- Nâng cao ý thức sử dụng nguồn nước sạch một cách tiết kiệm, đồng thời quản lý chặt chẽ nguồn nước thải từ hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo an toàn cho môi trường và đời sống của người dân.



## Thực hiện trách nhiệm xã hội và phát triển cộng đồng

Mục tiêu cao nhất của mọi hoạt động kinh tế đều hướng đến con người và vì con người, cũng như vì sự tiến bộ và phát triển của xã hội và cộng đồng. Thẩm nhận triết lý trên đây, song hành với việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD, Ban lãnh đạo EVERLAND luôn quan tâm đến việc thực hiện trách nhiệm xã hội và phát triển cộng đồng, thể hiện qua các nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Không ngừng tạo các mô hình kinh doanh mới, các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng và an toàn, đáp ứng nhu cầu thiết yếu của người dân và cộng đồng; đồng thời chú trọng bảo tồn và phát triển các bản sắc văn hóa, tinh thần của cộng đồng địa phương, để cao các giá trị xã hội và nhân văn;
- Tích cực đóng góp cho sự phát triển, tiến bộ xã hội thông qua các việc làm cụ thể, thiết thực, như đóng góp cho quỹ Vì người nghèo, các quỹ hỗ trợ đồng bào vùng sâu vùng xa, quỹ ủng hộ nạn nhân chất độc da cam, quỹ ủng hộ đồng bào bị bão lụt, quỹ đền ơn đáp nghĩa, v...

- Chăm lo quyền lợi chính đáng và đóng góp cho cộng đồng dân cư địa phương tại những nơi có dự án do Công ty thực hiện, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và lợi ích của người dân cũng như sự phát triển của cộng đồng;

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

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và đóng BHXH đầy đủ cho người lao động làm việc tại doanh nghiệp.



## PHẦN VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2019 ĐÃ KIỂM TOÁN



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

*Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND (sau đây gọi tắt là Công ty) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2019, kết thúc vào ngày 31/12/2019.*

## Hội đồng quản trị và ban Tổng Giám đốc

Các thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

## Hội đồng Quản trị

Ông <b>Lê Đình Vinh</b>	Chủ tịch
Ông <b>Nguyễn Thúc Cẩn</b>	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/7/2019)
Ông <b>Lê Đình Tuấn</b>	Thành viên
Bà <b>Dương Thị Vân Anh</b>	Thành viên
Ông <b>Nguyễn Ngọc Bích</b>	Thành viên

## Ban Giám đốc

Ông <b>Lê Đình Vinh</b>	Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/7/2019)
Ông <b>Nguyễn Thúc Cẩn</b>	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/7/2019)
Bà <b>Lê Thị Tuyền</b>	Phó Tổng giám đốc
Ông <b>Lê Đình Tuấn</b>	Phó Tổng giám đốc

## Người đại diện pháp luật

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

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

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

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

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

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

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực Kế toán, chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc.

**Lê Đình Vinh**  
**Tổng Giám đốc ( đã ký)**

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND (gọi tắt là "**Công ty**"), được lập ngày 30/03/2020, từ trang 05 đến trang 32 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "**Báo cáo tài chính hợp nhất**").

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban 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, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh

doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Bùi Ngọc Bình**

**Phó Tổng Giám đốc** (đã ký)

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 0657-2018-156-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2020

### THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Tên đơn vị: Công ty TNHH Kiểm toán VACO**

**Trụ sở:** Tầng 12A, Tòa nhà Tổng Công ty 319, số 63 Đường Lê Văn Lương,  
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**Điện thoại:** 024.35770781

**Fax:** 024.35770787

**Website:** www.vaco.com.vn

### XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Lê Đình Vinh**

