

*Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2018*

**BIÊN BẢN HỌP**

**Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018**

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
- Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 15/4/2016
- Trụ sở: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
- Văn phòng làm việc: Tầng 6 Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Thành phần tham dự: Tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Đầu tư Everland theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/4/2018
- Thời gian khai mạc: 9:00 ngày 26/4/2018
- Địa điểm họp: Phòng Văn Miếu 1, Tầng 2 – Khách sạn Pullman Hà Nội, số 40 Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**DIỄN BIẾN TÓM TẮT ĐẠI HỘI:**

**I. KHAI MẠC VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG**

**1. Khai mạc Đại hội**

Đại hội đã nghe Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT tuyên bố lý do và phát biểu khai mạc.

**2. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông**

Đại hội đã nghe Bà Trần Hồng Ngọc - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông của Đại hội báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đến thời điểm 9:00 ngày 26/4/2018, cụ thể như sau:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty là: 30 (ba mươi) triệu cổ phần.
- Cổ đông được mời tham dự gồm: Toàn bộ cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư Everland có tên trong Danh sách cổ đông chốt ngày 03/4/2018

- Tổng số cổ đông tham dự họp: 204 người, đại diện cho 17.624.620 cổ phần, chiếm 58.75 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Trong đó:

- + ) Cổ đông tham dự trực tiếp: 79 người
- + ) Cổ đông được ủy quyền: 125 người

Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp 2014, Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Everland, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Everland đủ điều kiện tiến hành.

## **II. ĐẠI HỘI TIẾN HÀNH BẦU ĐOÀN CHỦ TỊCH, BAN THƯ KÝ, BAN KIỂM PHIẾU**

### **1. Ban Tổ chức Đại hội đề cử thành phần Đoàn Chủ tịch gồm:**

- Ông Lê Đình Vinh : Chủ tọa Đại hội
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn : Ủy viên
- Bà Dương Thị Vân Anh : Ủy viên
- Ông Lê Đình Tuấn : Ủy viên
- Ông Nguyễn Ngọc Bích : Ủy viên

### **2. Chủ tọa đề cử thành phần Ban Thư ký Đại hội gồm:**

- Ông Đậu Quốc Dũng : Trưởng Ban
- Bà Bùi Phương Thảo : Thành viên

### **3. Chủ tọa đề cử thành phần Ban kiểm phiếu gồm:**

- Bà Trần Hồng Ngọc : Trưởng ban
- Ông Nguyễn Minh Tú : Thành viên
- Bà Nguyễn Thị Miên : Thành viên

*Đại hội nhất trí với đề cử thành phần Đoàn chủ tịch, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu và không có ý kiến gì thêm.*

*Đại hội đã biểu quyết thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký Đại hội, Ban Kiểm phiếu bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết với tỷ lệ 100% cổ đông có mặt đồng ý.*

### III. CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐẠI HỘI

#### 1. Thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 và Chương trình Đại hội

- Ông Đậu Quốc Dũng thay mặt Ban tổ chức Đại hội đọc Dự thảo Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 và dự kiến Chương trình Đại hội.
- *Đại hội đã biểu quyết thông qua Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 và Chương trình Đại hội bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết với tỷ lệ 100% cổ đông có mặt đồng ý.*

#### 2. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát

- Ông Nguyễn Thúc Cận – Tổng giám đốc đọc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và Kế hoạch kinh doanh năm 2018 của Công ty.
- Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT đọc Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2017 và Kế hoạch hoạt động năm 2018 của Hội đồng quản trị.
- Ông Nguyễn Trọng Phong – Trưởng Ban kiểm soát đọc Báo cáo tổng kết hoạt động năm 2017 và Kế hoạch hoạt động năm 2018 của Ban kiểm soát.

#### 3. Các Tờ trình của Hội đồng quản trị

Bà Dương Thị Vân Anh – Thành viên HĐQT đọc các Tờ trình của HĐQT về việc thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ thường niên 2018, bao gồm:

- Tờ trình về Thông qua Báo cáo tài chính năm 2017;
- *Tờ trình về Phương án phân phối lợi nhuận năm 2017;*
- Tờ trình về Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2018;
- Tờ trình về Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018;
- Tờ trình về Mức thù lao của Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên năm 2018;
- Tờ trình về Rút bớt một số ngành nghề kinh doanh của Công ty;
- Tờ trình về Sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;
- Tờ trình về Miễn nhiệm và thay thế thành viên HĐQT Nhiệm kỳ 2017-2022;
- Tờ trình về Phê duyệt ứng viên bầu thay thế thành viên HĐQT Nhiệm kỳ 2017-2022.

### IV. PHÀN THẢO LUẬN CÁC BÁO CÁO VÀ TỜ TRÌNH

Đại hội đã tiến hành thảo luận, chất vấn về các Báo cáo và Tờ trình do HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc trình bày, với các câu hỏi trọng tâm như sau:

- *Cổ đông có mã số 079 hỏi:* Đề nghị HĐQT trình bày rõ hơn về Chiến lược kinh doanh chuyên hướng trọng tâm sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong những năm tới?

**Ông Lê Đình Vinh thay mặt HĐQT trả lời:** Việc chuyển hướng trọng tâm sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong những năm tới là phù hợp với chiến lược tái cấu trúc kinh doanh nhằm thực hiện mục tiêu phát triển tăng tốc, phù hợp với xu hướng chung của thị trường và khai thác tối đa tiềm năng, thế mạnh của Everland. Theo đó, Công ty mẹ Everland sẽ tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi là thi công xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ du lịch, giải trí (gắn liền với khai thác sản phẩm bất động sản do Công ty đầu tư). Trong đó, kinh doanh bất động sản được xác định là lĩnh vực trọng tâm của Công ty. Các lĩnh vực kinh doanh khác sẽ dần được chuyển giao cho các công ty con, công ty liên kết thực hiện.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Everland sẽ lựa chọn đầu tư các dự án khu đô thị, khu nhà ở gắn với dịch vụ, tập trung vào phân khúc nhà ở thương mại, khách sạn, căn hộ dịch vụ tại các tỉnh có kinh tế phát triển và có lợi thế về phát triển du lịch, như Vĩnh Phúc, Hà Nội, Quảng Ninh, Phú Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận...

Hiện tại, Everland đang tập trung hoàn thành thủ tục đầu tư để có thể triển khai một số dự án trọng điểm như: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ cao cấp cho người nước ngoài tại thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; Dự án đầu tư tuyến đường từ Quốc lộ 1 – Trung tâm hành chính mới xã Hòa Tâm - KCN Hòa Hiệp 2, tỉnh Phú Yên theo hình thức Hợp đồng BT, thanh toán bằng quỹ đất đối ứng tại thành phố Tuy Hòa và các địa phương khác của tỉnh Phú Yên; Dự án Riviera Residences & Resort tại Bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (Giai đoạn 3)...

Ngoài ra, Công ty đang tiếp tục nghiên cứu đầu tư các dự án tiềm năng khác tại các địa phương: Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Ninh Thuận, Bình Thuận...

- **Cổ đông có mã số 279 hỏi:** Giá cổ phiếu của Everland hiện đã giảm khá thấp so với thời điểm mới niêm yết năm 2017. Vậy HĐQT có giải pháp gì để các cổ đông yên tâm và tin tưởng nắm giữ cổ phiếu của Công ty?

**Ông Lê Đình Vinh thay mặt HĐQT trả lời:** Giá cổ phiếu trên thị trường do nhiều yếu tố tác động, trong đó có yếu tố tâm lý của nhà đầu tư. Trong nhiều trường hợp, giá cổ phiếu có thể không phản ánh đúng giá trị sổ sách cũng như tiềm năng của doanh nghiệp (có thể thấp hơn hoặc cao hơn) và trường hợp cổ phiếu của Everland (mã chứng khoán: EVG) cũng không phải là ngoại lệ. HĐQT nhận thấy việc cổ phiếu EVG có phần tăng nóng vào thời điểm mới niêm yết chủ yếu do tâm lý nhà đầu tư, điều này chưa chắc là tốt cho cả doanh nghiệp lẫn cổ đông. Hiện nay giá cổ phiếu EVG xuống thấp hơn cả giá trị sổ sách và không phải phản ánh đúng tiềm năng của doanh nghiệp, một phần do tác động chung của thị trường, một phần cũng vẫn do tâm lý nhà đầu tư.

Tuy nhiên, qua theo dõi, HĐQT nhận thấy cổ phiếu EVG trong nhiều phiên gần đây có mức giá khá vững chắc, lượng giao dịch từng phiên khá lớn và ổn định. Điều đó cho thấy niềm tin của thị trường và nhà đầu tư vào cổ phiếu EVG. Nhiều nhà đầu tư đã thay đổi tâm lý từ đầu cơ sang đầu tư và sở hữu cổ phiếu EVG dài hạn.

Ban Lãnh đạo Everland sẽ kiên trì và nỗ lực thực hiện các chiến lược và giải pháp kinh doanh của Công ty một cách hiệu quả, duy trì các chỉ tiêu tài chính ở mức lành mạnh và ổn định, phấn đấu tăng nhanh giá trị tài sản Công ty bằng việc từng bước ghi nhận giá trị các dự án Công ty đang đầu tư, đảm bảo hài hòa giữa quyền lợi của cổ đông thông qua việc chia cổ tức hàng năm và sự phát triển lâu dài của Công ty. Đồng thời HĐQT và Ban Tổng giám đốc sẽ tăng cường tính minh bạch trong hoạt động quản trị, điều hành, tăng cường sự tương tác, lắng nghe và giải đáp kịp thời các thắc mắc của cổ đông.

Với những giải pháp nêu trên, HĐQT tin tưởng rằng các cổ đông hoàn toàn yên tâm khi đầu tư và sở hữu cổ phiếu Everland và giá trị cổ phiếu Everland sẽ sớm phản ánh đúng giá trị thực của Công ty.

- **Cổ đông có mã số 323 hỏi:** Đề nghị HĐQT cho biết về tình hình và kết quả thực hiện tăng vốn điều lệ của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2017?

**Ông Lê Đình Vinh thay mặt HĐQT trả lời:** ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 đã thông qua Nghị quyết và phương án phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Everland từ 300 tỷ lên 600 tỷ đồng và giao cho HĐQT triển khai thực hiện. Mục đích của đợt phát hành tăng vốn là để đầu tư các dự án bất động sản và bổ sung một phần vốn lưu động của Công ty.

Tuy nhiên, trong năm 2017 Công ty chủ yếu tập trung hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư các dự án bất động sản nên chi phí cho các dự án chưa lớn, trong khi khả năng tài chính của Công ty đủ đáp ứng. Do vậy, HĐQT đã quyết định chưa triển khai thực hiện Phương án phát hành tăng vốn trong năm 2017. Việc chưa thực hiện Phương án phát hành tăng vốn trong năm 2017 tuy có làm ảnh hưởng đến việc cân đối nguồn vốn lưu động và qua đó ảnh hưởng chung đến việc thực hiện các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận của năm 2017, nhưng đó là việc làm phù hợp với nguyên tắc cân trọng trong quản trị, điều hành công ty đại chúng, đảm bảo an toàn tài chính về nguồn vốn đầu tư đầu tư cũng như đảm bảo tốt nhất quyền lợi của các cổ đông và Công ty.

Năm 2018 khi một số dự án Công ty đầu tư bắt đầu có nhu cầu giải ngân, Công ty đã nộp hồ sơ xin tăng vốn điều lệ theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017. Hiện nay Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đang xem xét hồ sơ xin phát hành tăng vốn của Everland. Ngay sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà

nước, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục phát hành và chào bán cổ phiếu theo đúng các quy định của pháp luật về doanh nghiệp và chứng khoán và sẽ thông tin đầy đủ, kịp thời đến các cổ đông.

Ngoài các câu hỏi trên, Đại diện Ban Lãnh đạo Công ty đã trả lời và giải đáp một số vấn đề khác mà các cổ đông quan tâm.

## V. PHẦN BIỂU QUYẾT VÀ BẦU CỬ

### 1. Thông qua Quy chế bầu cử và biểu quyết:

Đại hội đã nghe bà Trần Hồng Ngọc – Trưởng Ban kiểm phiếu đọc Dự thảo Quy chế bầu cử và biểu quyết tại Đại hội.

*Đại hội nhất trí với Dự thảo Quy chế bầu cử và biểu quyết tại Đại hội và không có ý kiến gì thêm.*

*Đại hội đã biểu quyết thông qua Quy chế bầu cử và biểu quyết tại Đại hội bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết với tỷ lệ 100% cổ đông có mặt đồng ý.*

### 2. Cập nhật tình hình cổ đông tham dự Đại hội tính đến thời điểm biểu quyết và bầu cử:

Tính đến thời điểm 10:45 ngày 26/4/2017, tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và thông qua người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội là 204, đại diện cho 17.624.620 cổ phần;

### 3. Trưởng ban kiểm phiếu đã hướng dẫn các cổ đông về phiếu biểu quyết, bầu cử và thẻ thức, thẻ lệ biểu quyết, bầu cử tại Đại hội.

### 4. Đại hội đã tiến hành bỏ phiếu biểu quyết thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ theo Tờ trình của HĐQT và bầu thành viên HĐQT thay thế cho thời gian còn lại của Nhiệm kỳ 2017-2022.

### 5. Kết quả kiểm phiếu:

Bà Trần Hồng Ngọc – Trưởng Ban kiểm phiếu công bố Biên bản kiểm phiếu với kết quả như sau:

- Tổng số Phiếu phát ra: 204 phiếu, đại diện cho 17.624.620 cổ phần, chiếm tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- Tổng số Phiếu thu về: 203 phiếu, đại diện cho 17.624.520 cổ phần, chiếm tỷ lệ 99.99% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội. Trong đó:
  - + Số Phiếu biểu quyết hợp lệ thu về: 200 phiếu, đại diện cho 17.624.220 cổ phần, chiếm 99.998% tổng số cổ phần biểu quyết thu về;

- + Số Phiếu biểu quyết không hợp lệ thu về: 03 phiếu, đại diện cho 300 cổ phần, chiếm 0.002% tổng số cổ phần biểu quyết thu về.
- **Kết quả biểu quyết thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ thường niên 2018 như sau:**
- a) *Thông qua Báo cáo Kết quả kinh doanh năm 2017 và Kế hoạch kinh doanh năm 2018:*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.622.970 cổ phần, chiếm 99.993% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- b) *Thông qua Báo cáo Hoạt động của HĐQT năm 2017 và Kế hoạch hoạt động năm 2018:*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.623.070 cổ phần, chiếm 99.993% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- c) *Thông qua Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2017 và Kế hoạch hoạt động năm 2018:*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.623.070 cổ phần, chiếm 99.993% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- d) *Thông qua Tờ trình về Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán:*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.623.070 cổ phần, chiếm 99.993% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- e) *Thông qua Tờ trình về Phương án phân phối lợi nhuận năm 2017:*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.622.870 cổ phần, chiếm 99.992% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- f) *Thông qua Tờ trình về Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2018:*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.534.430 cổ phần, chiếm 99.491% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- g) *Thông qua Tờ trình về Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018:*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.623.870 cổ phần, chiếm 99.998% tổng số phiếu biểu quyết
- h) *Thông qua Tờ trình về Mức thù lao của Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên năm 2018:*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.622.970 cổ phần, chiếm 99.993% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- i) *Thông qua Tờ trình về Rút bớt một số ngành nghề kinh doanh của Công ty*  
Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.622.870 cổ phần, chiếm 99.992% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
- j) *Thông qua Tờ trình về Sửa đổi, bổ sung Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty:*

Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.623.770 cổ phần, chiếm 99.997% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

k) *Thông qua Miễn nhiệm và bầu thay thế thành viên HĐQT Nhiệm kỳ 2017-2022:*

Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.622.570 cổ phần, chiếm 99.991% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

l) *Thông qua Tờ trình về Phê duyệt ứng viên bầu thay thế thành viên HĐQT Nhiệm kỳ 2017-2022:*

Nội dung này được thông qua với số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.624.520 cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

- **Kết quả bầu bổ sung thành viên HĐQT Nhiệm kỳ 2017-2022 như sau:**

Thành viên HĐQT được bầu: Ông Nguyễn Ngọc Bích

Kết quả bầu cử: Số cổ phần biểu quyết tán thành là 17.623.900 cổ phần, chiếm 99.996 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

## VI. ỦY QUYỀN

ĐHĐCĐ thường niên 2018 thông qua việc ủy quyền của ĐHĐCĐ cho HĐQT Công ty thực hiện các công việc sau:

- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp và nội dung kinh doanh theo nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

## VII. THÔNG QUA BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI

- Ông Đậu Quốc Dũng – Trưởng Ban Thư ký đọc Dự thảo Biên bản và Nghị quyết Đại hội.
- Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua toàn văn dự thảo Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018 với tỷ lệ biểu quyết 100% đồng ý.
- Ông Lê Đình Vinh - Chủ tọa Đại hội thay mặt Đoàn Chủ tịch tuyên bố bế mạc Đại hội. Biên bản được lập hồi 12h20' ngày 26/4/2018. Cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Everland kết thúc vào hồi 12h30 cùng ngày.

THƯ KÝ CUỘC HỌP



Đậu Quốc Dũng

CHỦ TỌA CUỘC HỌP



Lê Đình Vinh