

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN 2022

EVERLAND



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông, khách hàng, đối tác,



Năm 2022, nền kinh tế thế giới và Việt Nam tiếp tục phải đối mặt với nhiều sóng gió. Song nhờ những nỗ lực mở cửa, phục hồi kinh tế, cải cách môi trường đầu tư của Chính phủ và cộng đồng doanh nghiệp, Việt Nam đã vươn lên trở thành điểm sáng của bức tranh kinh tế toàn cầu. Cùng với đà phục hồi và phát triển của đất nước, Tập đoàn Everland cũng trải qua một năm 2022 với nhiều dấu mốc đáng nhớ.

Nhờ sự chuẩn bị tốt về tâm thế và nguồn lực, Tập đoàn đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đề ra cho năm 2022. Trong lĩnh vực bất động sản, nhiều dự án lớn vẫn được tiếp tục triển khai, qua đó khẳng định thương hiệu Everland là **“Nhà phát triển bất động sản bền vững”**, uy tín trên thị trường. Trong lĩnh vực thương mại thêm nhiều sản phẩm kinh doanh mới được phát triển bởi các công ty thành viên thuộc Tập đoàn. Trong lĩnh vực du lịch, Công ty Crystal Holidays đã cho ra mắt nhiều loại hình sản phẩm, dịch vụ du lịch mới hấp dẫn thuộc hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”. Lĩnh vực hợp tác cũng

được mở rộng với việc Everland ký thỏa thuận hợp tác với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước về thiết kế, thi công, giám sát, quản lý khách sạn, du lịch, du thuyền cao cấp...

Tập đoàn Everland và các công ty thành viên luôn chú trọng chăm lo chu đáo mọi mặt đời sống vật chất và tinh thần của CBNV và người lao động. Đồng thời, tích cực tham gia các hoạt động vì cộng đồng, chăm lo công tác an sinh xã hội cho người nghèo, chung tay cùng các địa phương phục hồi ngành du lịch, góp phần phát triển kinh tế - xã hội sau đại dịch.

Năm 2023, mặc dù tình hình thế giới và trong nước vẫn còn nhiều thách thức, nhưng bên cạnh đó nhiều thời cơ, vận hội mới cũng đang mở ra cho cộng đồng doanh nghiệp. Với Tập đoàn Everland, năm 2023 được xác định là năm **“Vững tâm thế - Năm vận hội”**, nối tiếp thành công trên con đường xây dựng thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững” và tiên phong xây dựng Hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”, khẳng định vị thế là tập đoàn đa lĩnh vực uy tín tại Việt Nam.

Trên hành trình phát triển, Tập đoàn Everland cam kết luôn là nhà đầu tư, đối tác tin cậy và có trách nhiệm, không ngừng nỗ lực để hiện thực hoá những mục tiêu đã đặt ra, đặc biệt trong việc kiến tạo một hệ sinh thái sản phẩm, dịch vụ chất lượng, mang đến những giá trị hữu ích nhất cho khách hàng, cộng đồng và đất nước.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Tập đoàn, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông, khách hàng, đối tác đã luôn đồng hành cùng Tập đoàn Everland trong năm 2022 cũng như trong chặng đường phát triển trong những năm tới.

Xin kính chúc Quý cổ đông, khách hàng và đối tác sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Trân trọng.

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2023

CHỦ TỊCH HĐQT

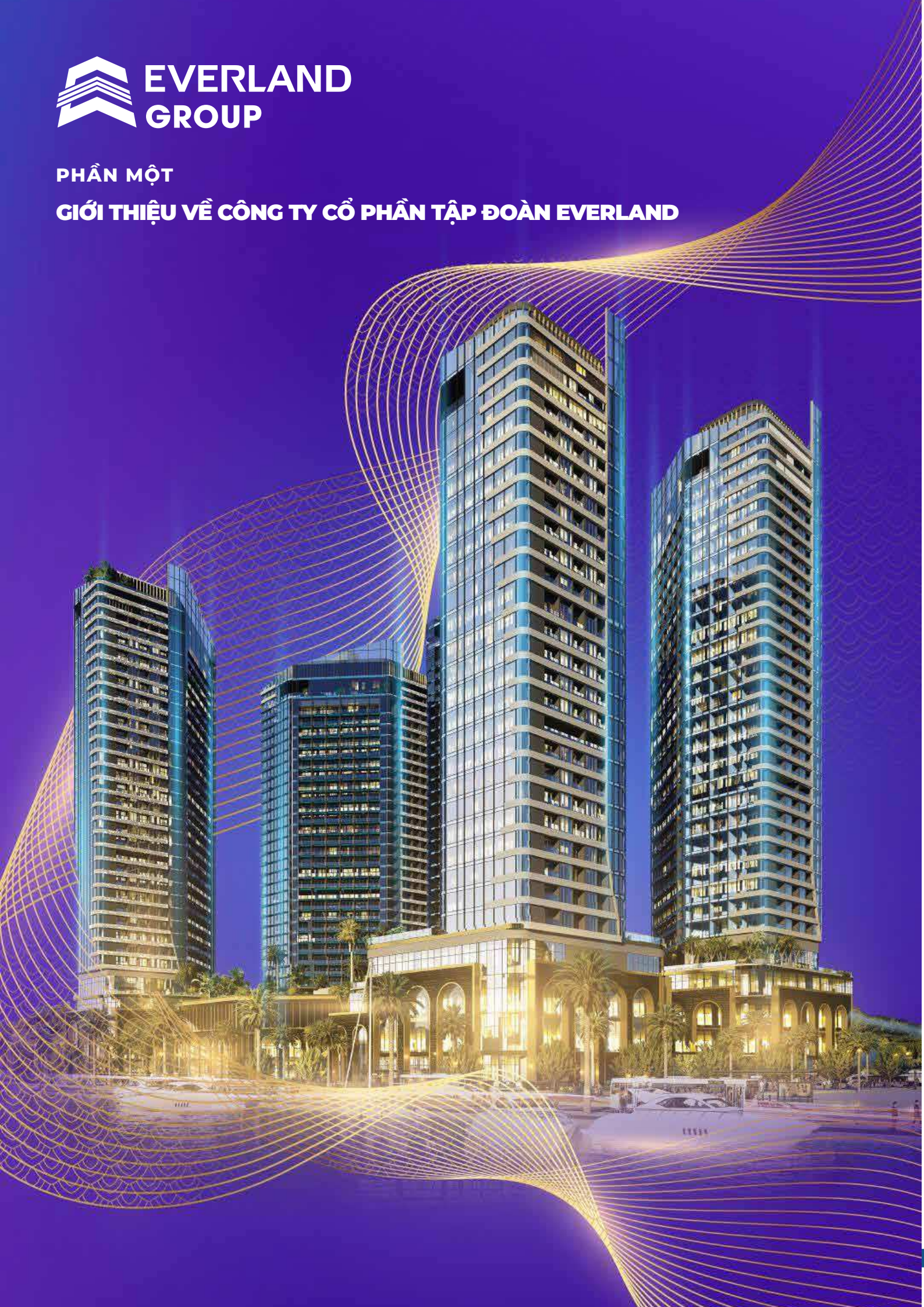


Lê Đình Vinh



PHẦN MỘT

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND



I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

| | |
|-----------------------|--|
| Tên Công ty: | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND |
| Tên tiếng Anh: | EVERLAND GROUP JOINT STOCK COMPANY |
| Tên giao dịch: | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND |
| Tên viết tắt: | EVERLAND GROUP., JSC |
| Trụ sở chính: | Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. |
| Điện thoại: | (84-24) 6666 8080 |
| Fax: | (84-24) 3200 1234 |
| Website: | www.everland.vn |
| Mã cổ phiếu: | EVG (HSX) |
| Giấy chứng nhận ĐKKD: | Số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 15/6/2022. |
| Vốn điều lệ: | 2.152.498.360.000 đồng (Hai nghìn một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng). |
| Lĩnh vực kinh doanh: | Bất động sản, xây dựng, du lịch, thương mại dịch vụ. |

2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Giai đoạn 2009 - 2010:** Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được thành lập năm 2009 với lĩnh vực kinh doanh chính là cung ứng vật liệu xây dựng, tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản. Năm 2010, Sàn Giao dịch Bất động sản Everland chính thức đi vào hoạt động.
- **Giai đoạn 2011 - 2014:** Công ty mở rộng kinh doanh các sản phẩm đá ốp lát, gạch, ngói, vật liệu nội ngoại thất cao cấp nhập khẩu từ thị trường Ấn Độ, Trung Quốc, Nhật Bản, Châu Âu và Nam Mỹ... thông qua hệ thống siêu thị Luxury Houses tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc. Bên cạnh đó, Everland còn là nhà thầu uy tín, chuyên thi công hoàn thiện các công trình dân dụng, trụ sở làm việc các cơ quan, doanh nghiệp.
- **Giai đoạn 2015 - 2016:** Everland bắt đầu chuyển hướng sang lĩnh vực bất động sản bằng việc hợp tác với các đối tác triển khai dự án tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác. Cũng trong giai đoạn này, quy mô vốn, tài sản và nhân sự của Công ty có sự tăng trưởng mạnh; uy tín và thương hiệu của Everland được khẳng định vững chắc trên thị trường.
- **Giai đoạn 2017 - 2018:** Ngày 19/02/2017, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng với số vốn điều lệ 300 tỷ đồng. Ngày 08/6/2017, 30 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (Mã chứng khoán: EVG) được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE). Đây là dấu mốc quan trọng nâng tầm vị thế Công ty và nâng cao năng lực quản trị theo hướng minh bạch và chuyên nghiệp.



- **Giai đoạn 2019 - 2020:** Công ty Cổ phần Đầu tư Everland đổi tên thành Tập đoàn Everland (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 03/06/2020), hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con. Lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn được cấu trúc lại, tập trung vào ba trụ cột: Bất động sản, Xây dựng, Thương mại - Dịch vụ. Quy mô vốn, tài sản và nhân sự của Tập đoàn Everland tiếp tục gia tăng, các lĩnh vực hoạt động không ngừng được mở rộng. Trong đó, lĩnh vực đầu tư bất động sản có sự tăng tốc với hàng loạt dự án được triển khai trên cả nước. Lĩnh vực dịch vụ, du lịch có bước đột phá với nhiều thương hiệu mới ra đời như Crystal Holidays Hospitality (quản lý khách sạn), Crystal Holidays Marina (cảng biển), Crystal Holidays Cruise (du thuyền), Active Travel (du lịch), v.v...
- **Giai đoạn 2021 - Nay:** Tiếp tục tối ưu hóa mô hình quản trị và kinh doanh dựa trên ứng dụng công nghệ 4.0, định vị chiến lược kinh doanh của Tập đoàn Everland theo phương châm “đi nhanh nhưng bền vững”, vừa chú trọng gia tăng về quy mô vừa đề cao yếu tố phát triển bền vững trên tất cả các lĩnh vực. Hiện tại, Tập đoàn đang triển khai hàng loạt dự án bất động sản nghỉ dưỡng và đô thị quy mô lớn, như: Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên, Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay, Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, Tổ hợp du lịch – đô thị Flower World Sa Đéc, v.v... Bên cạnh thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững”, Tập đoàn Everland tiếp tục đẩy mạnh phát triển các thương hiệu về xây dựng, du lịch, dịch vụ và tăng cường mở rộng hợp tác với các đối tác lớn về xây dựng, công nghệ, du lịch, quản lý khách sạn... trong và ngoài nước.

3. Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh

3.1. Ngành nghề kinh doanh

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

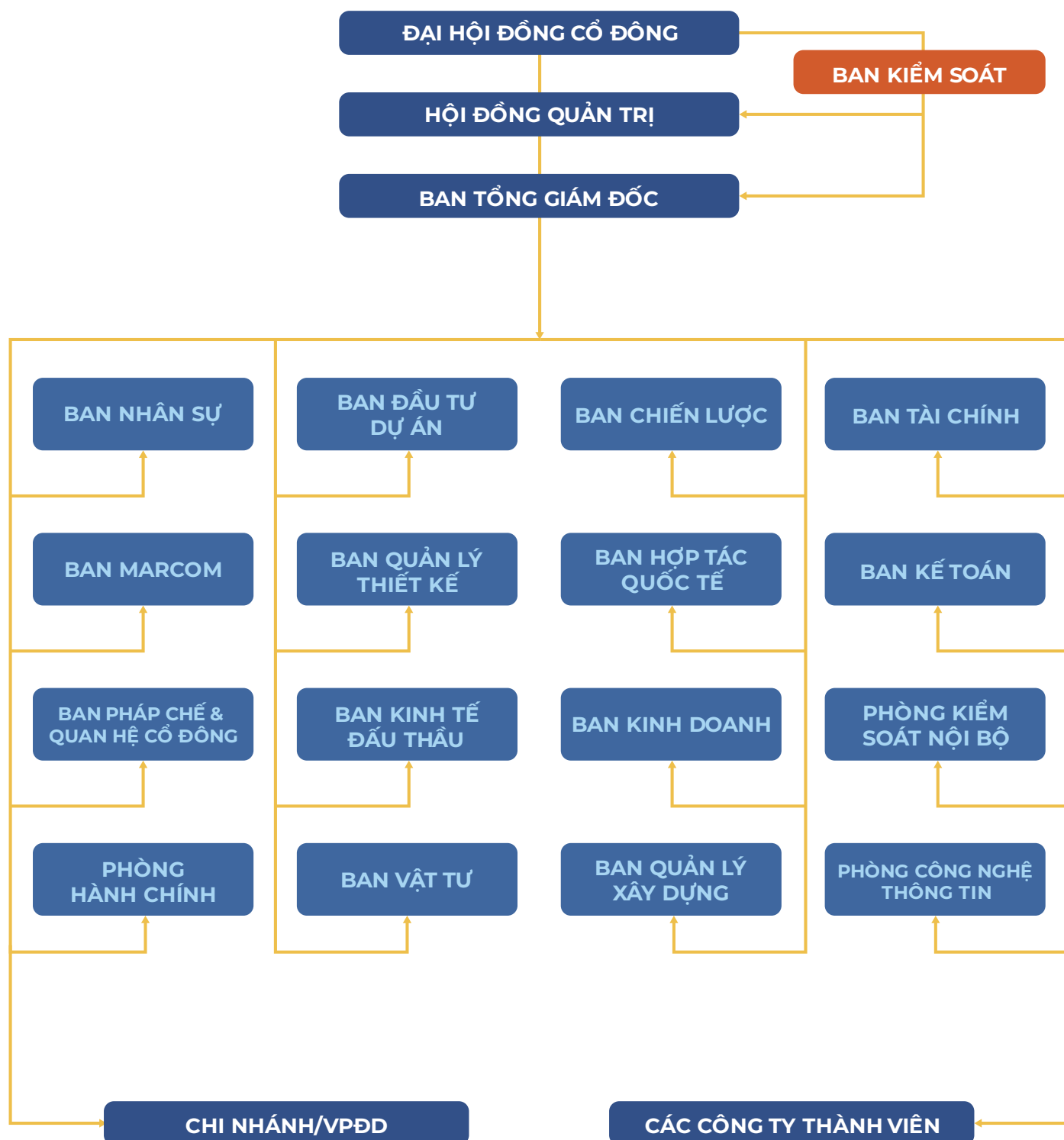
3.2. Địa bàn kinh doanh

- Hà Nội,
- Quảng Ninh
- Vĩnh Phúc
- Thanh Hóa
- Quảng Ngãi
- Phú Yên
- Khánh Hòa
- An Giang
- Đồng Tháp
- Hồ Chí Minh.



4. Cơ cấu tổ chức quản lý

4.1. Sơ đồ tổ chức bộ máy của Everland



4.2. Sơ đồ tổ chức của Everland và các công ty con, công ty liên kết



4.3. Cơ cấu tổ chức quản trị

Cơ cấu tổ chức quản trị của Everland gồm: (i) Đại hội đồng cổ đông; (ii) Hội đồng quản trị; (iii) Ban Kiểm soát; (iv) Ban Tổng Giám đốc; (v) Các Phòng, Ban chức năng.

(i) ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

(ii) HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

(iii) BAN KIỂM SOÁT

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

(iv) BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



(v) **CÁC PHÒNG, BAN CHỨC NĂNG**

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

5. Các công ty thành viên

5.1. Công ty con:

5.1.1. Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn

- Địa chỉ: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.
- GCN ĐKDN số: 5701987961 do Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14/04/2021.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ thực góp: 750 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 60%.

Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:

Về tình hình hoạt động: Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn là chủ đầu tư dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1, Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất 2,6 ha, tổng vốn đầu tư 5.500 tỷ đồng và được UBND tỉnh Quảng Ninh lựa chọn là dự án động lực phát triển của Khu kinh tế Vân Đồn. Dự án đã hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý để khởi công xây dựng ngày 30/4/2022. Chủ đầu tư đang tập trung đẩy mạnh thi công để hoàn thành và đưa dự án vào sử dụng đúng tiến độ.

Về tình hình tài chính: Theo Báo cáo tài chính năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là 752.777.302.114 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 386.595.571 VND.

5.1.2. Công ty Cổ phần Everland Phú Yên

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- GCN ĐKDN số 0107514311 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ thực góp: 400 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 91,25%.
- **Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:**

Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có tổng diện tích đất là 24,36 ha, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19ha. Nhà đầu tư đã hoàn thành giải phóng mặt bằng 100% phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá và đang khẩn trương hoàn thành giải phóng mặt bằng phần diện tích trên đất liền; đồng thời xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, phân kỳ đầu tư để triển khai trước các hạng mục ngoài đảo Cù lao Ông Xá.

Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Phú Yên là 404.847.516.690 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.931.779.316 VND.

5.1.3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- GCN ĐKDN số: 0106800084 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 24/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng, Dịch vụ lưu trú.
- Vốn điều lệ thực góp: 250 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 90%



- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:
Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có quy mô sử dụng đất 7,3 ha, tổng vốn đầu tư 786 tỷ đồng. Dự án đã cơ bản hoàn thành giải phóng mặt bằng và chủ đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để khởi công xây dựng trong Quý III/2023.
- Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là 251.759.808.606 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 1.185.011.808 VND.

5.2. Công ty liên kết:

5.2.1. Công ty Cổ phần Everland An Giang

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà 47 - 49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
- GCN ĐKDN số: 0317140817 do Sở KH&ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Dịch vụ du lịch, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ thực góp: 1.200 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 45,83%.
- Về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: Công ty cổ phần Everland An Giang là công ty được thành lập để triển khai dự án Khu đô thị The New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ký ngày 01/4/2021 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh. Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland An Giang là 1.201.666.469.885 VND, lợi nhuận trước thuế là 1.611.649.108 VND.

5.2.2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH

- Địa chỉ: Tầng 11, Tòa tháp văn phòng Thaiholdings, số 17 Tông Đản, phường Trảng Tiễn, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 0107930713 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 23/09/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Dịch vụ giải trí; Du lịch lữ hành; Đại lý vé máy bay; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ thực góp: 600 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 18,92%.
- Về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH có hoạt động kinh doanh chính là lưu trú du lịch, lữ hành quốc tế và nội địa, tổ chức tour du lịch, đại lý vé máy bay. Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH là 1.553.857.067.237 VND, lợi nhuận trước thuế là 204.386.195 VND.

5.2.4. Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc

- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội
- GCN ĐKDN số: 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/12/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30/05/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ thực góp: 140 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 25%.
- Về tình hình hoạt động và tình hình tài chính: Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc có hoạt động kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản. Theo BCTC năm 2022, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc là 141.764.912.887 VND, lợi nhuận trước thuế là 859.384.862 VND.



II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



1. Tầm nhìn

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



2. Sứ mệnh

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



3. Giá trị cốt lõi

- Văn hóa: “Gắn kết cùng phát triển”.
- Tinh thần: “Sáng tạo, cống hiến”.
- Hành động: “An toàn, hiệu quả”.
- Sản phẩm: “Niềm tin của khách hàng”.

4. Triết lý kinh doanh

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

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



III. QUẢN TRỊ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Kinh tế thế giới tiếp tục rơi vào tình trạng bất ổn, lạm phát, nhu cầu tiêu dùng trên toàn thế giới giảm mạnh, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh sản xuất của Việt Nam. Trong bối cảnh cuộc xung đột địa chính trị vẫn diễn ra, lạm phát dù có giảm nhưng vẫn kéo dài, nhất là ở Châu Âu và Mỹ. Cùng với đó là xu hướng tăng lãi suất, chính sách thắt chặt tiền tệ cũng sẽ khiến nền kinh tế bị ảnh hưởng. Là những chủ thể hoạt động trong nền kinh tế, các doanh nghiệp nói chung, trong đó có Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng và những tác động từ sự thay đổi của các yếu tố đó. Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, du lịch và xây dựng, kết quả sxkd 2022 hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Trong làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, trong đó có Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

2. Rủi ro về pháp lý

Rủi ro về pháp lý là sự ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các lĩnh vực hoạt động của Công ty. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Thuế giá trị gia tăng,... và các văn bản dưới luật liên quan khác. Nhiều vấn đề mới được đặt ra chưa có được giải quyết kịp thời và hợp lý của cơ quan quản lý Nhà nước, như pháp lý cho các loại hình bất động sản du lịch, bất động sản văn phòng kết hợp nhà ở, trung tâm thương mại,... Các quy trình, thủ tục pháp lý về tiếp cận đất đai, vận hành dự án, về cơ chế bảo đảm phòng ngừa rủi ro cho các chủ thể tham gia thị trường còn hạn chế nên tiềm ẩn nguy cơ của rủi ro, tranh chấp.

3. Rủi ro về kinh tế vĩ mô và kinh tế ngành

Khủng hoảng kinh tế trong nước, khu vực hay thế giới sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả đầu tư trong bối cảnh Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với bạn bè quốc tế. Việc chọn thời điểm hợp lý dựa vào chu kỳ tăng trưởng - suy thoái của nền kinh tế nói chung và của ngành kinh doanh bất động sản nói riêng có thể quyết định thắng thua. Tuy nhiên, chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành bất động sản Việt Nam đến nay vẫn còn là bài toán đố đầy hoài nghi đối với giới đầu tư. Là chủ đầu tư của nhiều dự án khu đô thị, khu nghỉ dưỡng, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đặc biệt coi việc phân tích, đánh giá tính toán thời điểm hoàn thành dự án đúng lúc nền kinh tế đang phục hồi trở lại. Đồng thời, Tập đoàn 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.

4. Rủi ro về môi trường

Rủi ro về môi trường là các mối đe dọa thực tế hoặc tiềm ẩn tác động đến môi trường thông qua nguồn nước thải, khí thải, chất thải, hoặc gây suy giảm tài nguyên thiên nhiên. 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn luôn chấp hành nghiêm chỉnh quy trình lập và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) 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, Công ty 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.



5. **Rủi ro đặc thù**

5.1. **Rủi ro về dự án**

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi doanh nghiệp không thu hồi được các khoản nợ hoặc các khách hàng lớn của doanh nghiệp bị lâm vào tình trạng phá sản.

Trong thời gian qua, Công ty chủ yếu sử dụng vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối để đầu tư các dự án mà chưa phải sử dụng vốn vay nên các rủi ro về dự án hầu như không đáng kể. Trong thời gian tới, khi Công ty cần huy động thêm các nguồn vốn khác, kể cả vốn vay ngân hàng thì Công ty cần phải tăng cường các biện pháp kiểm soát để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, hiệu quả đầu tư và hạn chế những rủi ro về dự án.

5.2. **Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng**

Đây là yếu tố sống còn, mối bận tâm của hầu hết các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty nói riêng vì có đất sạch mới đảm bảo triển khai theo đúng tiến độ. Tuy nhiên, không phải lúc nào mọi việc cũng diễn ra thuận lợi. Những chi phí phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng rất nhiều: giá đất tăng hoặc chủ đất eo sách, các loại thuế, khoản dự phòng,... và có thể kéo dài nhiều năm chưa dứt. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

IV. **LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

Hoạt động của Tập đoàn Everland tập trung vào ba lĩnh vực cốt lõi: Bất động sản, Xây dựng, Thương mại - Dịch vụ. Trong đó, bất động sản là lĩnh vực chủ đạo, xây dựng là lĩnh vực truyền thống và Thương mại - Dịch vụ là lĩnh vực động lực gắn chặt chẽ với lĩnh vực bất động sản và xây dựng, đem đến sự phát triển năng động, góp phần tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng hiệu quả kinh doanh, từ đó tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Tập đoàn Everland.

1. **Lĩnh vực Bất động sản**

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

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

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



2. Lĩnh vực Xây dựng

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

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

3. Lĩnh vực Thương mại - Dịch vụ

Thương mại - Dịch vụ là lĩnh vực đóng vai trò động lực cho sự phát triển năng động, nhằm tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn và các công ty thành viên.

Theo chiến lược của Tập đoàn Everland, hoạt động thương mại chủ yếu nhằm mục tiêu gắn kết và tương hỗ cho các lĩnh vực xây dựng và bất động sản, do đó sẽ tập trung vào mảng nhập khẩu và cung ứng vật liệu xây dựng, nguyên liệu, thiết bị công trình. Các mặt hàng kinh doanh chủ đạo vẫn là xi măng, sắt thép, đá ốp lát, gạch ngói nhập khẩu, thiết bị vệ sinh, thép định hình, khung nhôm, kính xây dựng, v.v...

Trong khi đó, hoạt động dịch vụ sẽ tập trung chủ yếu vào các nhóm dịch vụ gia tăng nhằm khai thác hiệu quả và tăng thêm tiện ích cho các dự án bất động sản đô thị, nghỉ dưỡng, cơ sở lưu trú, hạ tầng du lịch do Tập đoàn đầu tư, gồm:

- Quản lý khách sạn
- Nhà hàng, ăn uống (F&B)
- Trung tâm thương mại, outlet, mua sắm
- Vui chơi giải trí
- Du thuyền
- Sân golf
- Khai thác hạ tầng dịch vụ du lịch (bến cảng, bãi tắm...).



V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn



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



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



2. Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Crystal Holidays Heritage Lý Sơn)



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



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

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



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



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



4. Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay



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



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



5. Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park



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

Nhằm đáp ứng nhu cầu về nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và mua sắm của khách du lịch tại thành

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



6. Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc

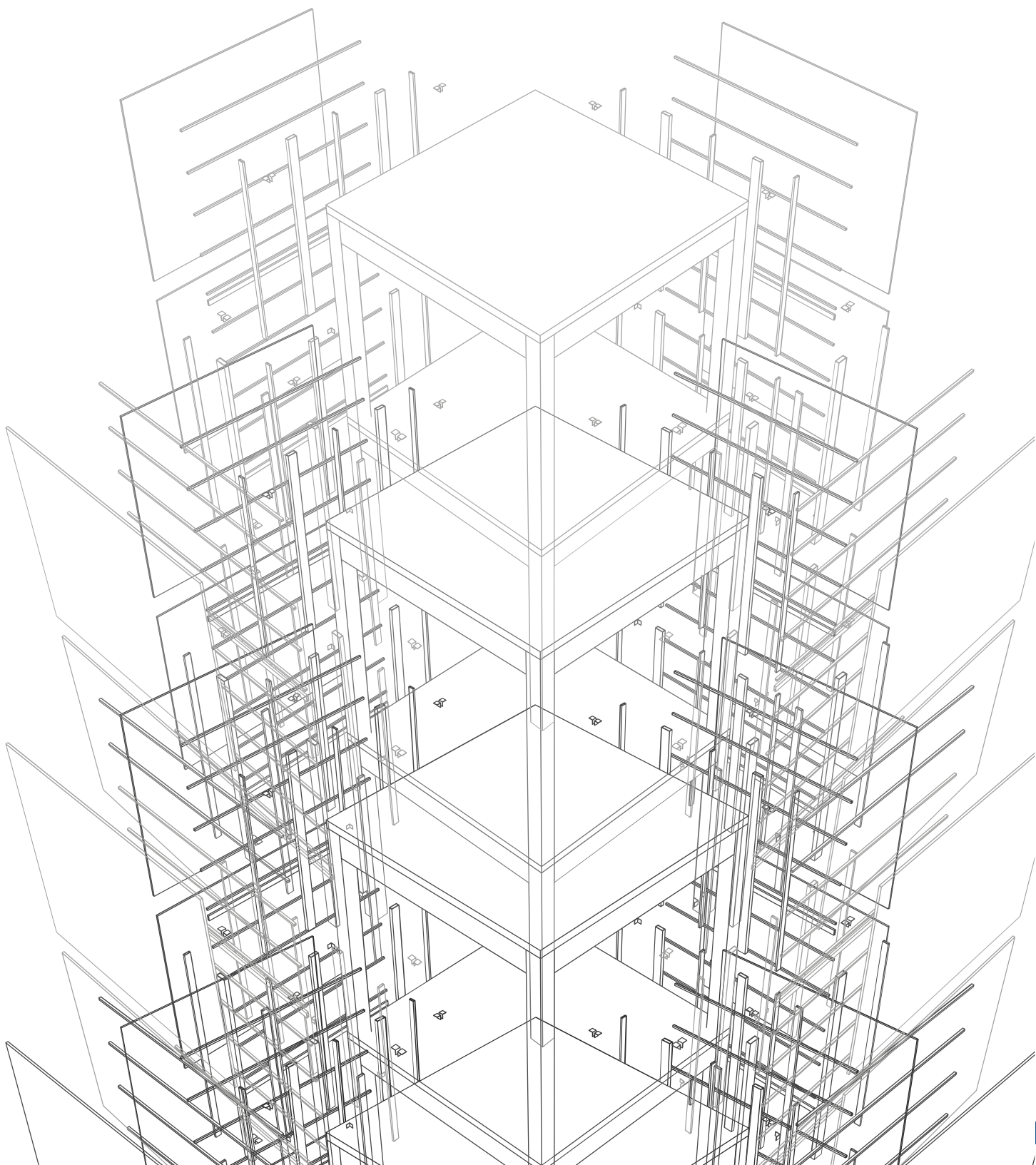


Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc nằm ở cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố Sa Đéc, đóng vai trò là dự án động lực về phát triển đô thị và du lịch của Đồng Tháp nói chung và khu vực Tây Nam Bộ nói riêng.



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

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



I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Tổng quan tình hình thế giới và trong nước

Khó khăn: Trong năm 2022, các nền kinh tế thế giới đã từng bước mở cửa trở lại, dù vậy vẫn ghi nhận những diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19 và phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường do tác động của căng thẳng địa chính trị, xung đột Nga-Ukraine, chính sách Zero COVID tại Trung Quốc.

Đặc biệt, lạm phát tăng cao bất thường buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ trong bối cảnh giá năng lượng, nguyên liệu và lương thực tăng cao chưa từng có đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới tăng trưởng kinh tế thế giới.

Thuận lợi: Bên cạnh những thách thức, thế giới cũng đón nhận nhiều gam màu sáng đến từ sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường du lịch quốc tế sau đại dịch COVID-19. Mọi khu vực trên toàn cầu đều ghi nhận sự gia tăng đáng chú ý về số lượng khách du lịch quốc tế. Theo dữ liệu của Tổ chức Du lịch thế giới (UNWTO), có hơn 900 triệu khách du lịch đã đi du lịch quốc tế vào năm 2022, gấp đôi con số được ghi nhận vào năm 2021. Hoạt động thương mại toàn cầu tăng trở lại với tổng giá trị thương mại toàn cầu năm 2022 ước đạt 32 nghìn tỷ USD. Trong đó, thương mại hàng hóa ước đạt 25 nghìn tỷ USD, tăng 10% so với năm 2021. Những tín hiệu này đã mở ra nhiều cơ hội thúc đẩy các hoạt động thương mại, dịch vụ, nguồn cung ứng nguyên liệu... phục hồi tích cực tại nhiều quốc gia.

Tại Việt Nam: nhờ những nỗ lực mở cửa, phục hồi kinh tế, cải cách môi trường đầu tư của Chính phủ và cộng đồng doanh nghiệp, năm 2022, kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã đạt được kết quả đáng ghi nhận với điểm sáng nổi bật là GDP tăng 8,02%, đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2011, lạm phát trong tầm kiểm soát. Khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 8,10%. Khu vực dịch vụ được khôi phục và tăng trưởng mạnh mẽ với tốc độ tăng 9,99%, cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2022. Khách du lịch nội địa đạt 101,5 triệu lượt khách, vượt xa con số kỷ lục của năm 2019 (đón 85 triệu lượt khách), khách quốc tế đạt 3,5 triệu lượt. Đây là một trong những điểm sáng hiếm hoi trong bức tranh chung không mấy khả quan về tăng trưởng kinh tế của thế giới và khu vực.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

Đánh giá chung: Nhờ các giải pháp chủ động đánh giá tình hình, phân tích thời cơ, thách thức, đề ra các mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp phù hợp để triển khai trong toàn Tập đoàn và từng đơn vị thành viên, cùng với tinh thần vào cuộc quyết liệt, quyết tâm, đồng lòng của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, kết thúc năm 2022, Tập đoàn Everland đã cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đề ra, quy mô vốn, tài sản tiếp tục tăng mạnh, các chỉ tiêu tài chính ổn định, lành mạnh và an toàn. Các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn và các công ty thành viên tiếp tục được duy trì và phát triển.



1. Kết quả SXKD năm 2022, các chỉ tiêu hợp nhất Everland

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

| STT | Danh mục chỉ tiêu | Kế hoạch 2022 | Thực hiện năm 2022 | Tỉ lệ thực hiện/KH | So sánh năm 2021 |
|-----|---|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| 1 | Doanh thu thuần về BH&CCDV | 2.200.000.000.000 | 1.277.677.911.956 | 58,08% | 131,94% |
| 2 | Giá vốn hàng bán | 2.006.100.000.000 | 1.240.041.610.141 | 61,81% | 132,93% |
| 3 | Lợi nhuận gộp về BH &CCDV | 193.900.000.000 | 37.636.301.815 | 19,41% | 105,96% |
| 4 | Doanh thu hoạt động tài chính | 1.000.000.000 | 5.998.581.736 | 599,86% | 138,73% |
| 5 | Chi phí tài chính | 10.000.000.000 | 22.602.739 | 0,23% | 8,17% |
| 6 | Lãi/lỗ trong Công ty LDLK | | 718.373.875 | | 120,76% |
| 7 | Chi phí bán hàng & Quản lý doanh nghiệp | 57.000.000.000 | 8.770.685.193 | 15,39% | 85,74% |
| 8 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 127.900.000.000 | 35.559.969.494 | 27,80% | 118,80% |
| 9 | Thu nhập khác | | 152.820.358 | | 176,62% |
| 10 | Chi phí khác | | 2.571.454.180 | | 1.094,48% |
| 11 | Lợi nhuận trước thuế | 127.900.000.000 | 33.141.335.672 | 25,91% | 111,27% |
| 12 | Thuế TNDN | 25.580.000.000 | 7.330.584.366 | 28,66% | 123,26% |
| 13 | Lợi nhuận sau thuế | 102.320.000.000 | 25.810.751.306 | 25,23% | 108,28% |
| 14 | Tổng tài sản | 4.200.000.000.000 | 2.663.732.603.443 | 63,42% | 131,19% |
| 15 | Vốn CSH | 3.600.000.000.000 | 2.598.345.857.435 | 72,18% | 165,93% |



2. Kết quả SXKD năm 2022 của Công ty mẹ Everland

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

| STT | Danh mục chỉ tiêu | Kế hoạch 2022 | Thực hiện năm 2022 | Tỉ lệ thực hiện/KH | So sánh năm 2021 |
|-----|--|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| 1 | Doanh thu thuần về BH&CCDV | 1.200.000.000.000 | 809.391.545.910 | 67,45% | 115,26% |
| 2 | Giá vốn hàng bán | 1.107.700.000.000 | 776.705.238.567 | 70,12% | 116,17% |
| 3 | Lợi nhuận gộp về BH &CCDV | 92.300.000.000 | 32.686.307.343 | 35,41% | 97,25% |
| 4 | Doanh thu hoạt động tài chính | 30.000.000.000 | 5.517.797.664 | 18,39% | 134,21% |
| 5 | Chi phí tài chính | 1.000.000.000 | 22.602.739 | 2,26% | 8,17% |
| 6 | Chi phí bán hàng & Quản lý doanh nghiệp | 31.000.000.000 | 6.441.395.590 | 20,78% | 71,36% |
| 7 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 90.300.000.000 | 31.740.106.678 | 35,15% | 111,69% |
| 8 | Thu nhập khác | | 124.827.180 | | 157,51% |
| 9 | Chi phí khác | | 2.409.367.942 | | 1.093,43% |
| 10 | Lợi nhuận trước thuế | 90.300.000.000 | 29.455.565.916 | 32,62% | 104,17% |
| 11 | Thuế TNDN | 12.060.000.000 | 6.397.489.924 | 53,05% | 112,40% |
| 12 | Lợi nhuận sau thuế | 78.240.000.000 | 23.058.075.992 | 29,47% | 102,09% |
| 13 | Thu nhập bình quân NLĐ (VNĐ/người/tháng) | 18.000.000 | 19.000.000 | | |

3. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực

3.1. Lĩnh vực bất động sản

Trong lĩnh vực bất động sản, các dự án đầu tư lớn tiếp tục được triển khai theo tiến độ, trong đó Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, Tổ hợp du lịch cao cấp tiêu chuẩn 5* quốc tế, quy mô vốn đầu tư 5.500 tỷ đồng đã được khởi công vào tháng 04/2022, hiện tại đang đẩy mạnh thi công và dự kiến hoàn thành vào Quý III năm 2025.

Các dự án nghỉ dưỡng của Tập đoàn tại Phú Yên, Quảng Ngãi đang hoàn tất thủ tục để triển khai thi công trong năm 2023.

Bên cạnh đó, hàng loạt dự án mới tại Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Phú Yên, Đồng Tháp tiếp tục được Everland hoàn thiện các thủ tục pháp lý. Trong đó, dự án Khu đô thị Bốn mùa thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp đang triển khai thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.



3.2. Lĩnh vực thương mại

Cùng với các mặt hàng kinh doanh chủ đạo như sắt thép, vật liệu xây dựng..., năm 2022, Tập đoàn đã khai thác thêm nhiều mặt hàng, sản phẩm mới như yến sào, thủy hải sản, hàng tiêu dùng, hàng nông lâm sản v.v... Công ty Crystal Holidays đã khai trương chuỗi cửa hàng dịch vụ F&B tại các trung tâm du lịch lớn như Hạ Long, Vân Đồn, Phú Yên. Ngoài ra, các công ty thành viên, liên kết trong Tập đoàn cũng đã ký kết các hợp đồng đại lý nhập khẩu và phân phối mặt hàng kính xây dựng, gạch ốp lát... với nhiều đối tác nước ngoài.

3.3. Lĩnh vực Dịch vụ

Đón đầu làn sóng phục hồi thị trường du lịch sau khi Việt Nam mở cửa trở lại, Công ty Crystal Holidays đã tung ra thị trường các tour du lịch mới như Mekong tour, Indochina tour, khai trương dịch vụ du thuyền cao cấp 5* Blue Diamond Cruise tại Vịnh Hạ Long, Vịnh Lan Hạ, bên cạnh việc làm mới các tour in-bound truyền thống như Active Travel Asia. Hiện nay, Crystal Holidays đang khẩn trương chuẩn bị khai trương các tour, tuyến du lịch mới tại Vịnh Bái Tử Long, Vịnh Xuân Đài...

Với vị thế tiên phong về sản phẩm du lịch thông minh tại thị trường Việt Nam, trong năm 2022, Crystal Holidays đã cho ra mắt thành công hàng loạt dòng sản phẩm thẻ du lịch thông minh ứng dụng công nghệ 4.0 như: Thẻ du lịch điện tử thông minh DigiHolidays, Thẻ du lịch số Crystal Holidays Point, thẻ Crystal Holidays Privilege tích hợp đa tính năng ưu việt và ưu đãi vượt trội.

Năm 2022 cũng đánh dấu việc Crystal Holidays bắt tay hợp tác với các đối tác để tạo nên hệ sinh thái dịch vụ khép kín đáp ứng trọn vẹn nhu cầu của du khách như dịch vụ ăn uống, mua sắm, spa, golf, vé máy bay,... Hợp tác với Công ty công nghệ LynKey trong lĩnh vực nghiên cứu, ứng dụng công nghệ blockchain vào các sản phẩm du lịch thông minh để tăng sự tương tác thuận tiện, trải nghiệm độc đáo cho khách hàng, qua đó tối ưu hóa hệ thống quản trị và từng bước đưa sản phẩm, dịch vụ du lịch của Crystal Holidays vươn ra toàn cầu.

4. Tình hình đầu tư các dự án

Các khoản đầu tư lớn

- Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn:

Dự án đã hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý để đầu tư xây dựng, hiện tại Dự án đang trong giai đoạn xây dựng móng và tăng hầm.

- Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên

Dự án có tổng diện tích đất là 24,36 ha, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19 ha. Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay) đã hoàn thành giải phóng mặt bằng 100% phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá và đang khẩn trương hoàn thành GPMB phần diện tích trên đất liền; đồng thời hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng phần Dự án trên đảo Cù lao Ông Xá trong năm 2023.

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

Dự án đã cơ bản hoàn thành giải phóng mặt bằng. Nhà đầu tư đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để khởi công xây dựng trong Quý III/2023.

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

Nhà đầu tư đang phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan chức năng tỉnh Đồng Tháp để lập và xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của toàn Dự án và xúc tiến thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thành phần Khu đô thị Bốn Mùa (quy mô 23,2 ha) trong năm 2023.

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

Dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng. Nhà đầu tư đang làm thủ tục xin giao đất và cấp phép xây dựng để khởi công trong Quý III/2023.



5. Tình hình tài chính Công ty mẹ

5.1. Tình hình tài chính:

| Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng giảm |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản | 1.510.108.510.258 | 2.293.730.494.361 | 51,89% |
| Doanh thu thuần | 702.206.170.174 | 809.391.545.910 | 15,26% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 28.418.489.797 | 31.740.106.678 | 11,69% |
| Lợi nhuận khác | (141.097.925) | (2.284.540.762) | 1.159,12% |
| Lợi nhuận trước thuế | 28.277.391.872 | 29.455.565.916 | 4,17% |
| Lợi nhuận sau thuế | 22.585.770.237 | 23.058.075.992 | 2,09% |

5.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 |
|--|----------|----------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: | 0,85 | 8,28 |
| + Hệ số thanh toán nhanh | 0,23 | 5,24 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0,23 | 0,03 |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 0,30 | 0,03 |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | |
| Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | 3,36 | 3,90 |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 0,47 | 0,35 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0,03 | 0,03 |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 0,02 | 0,01 |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0,01 | 0,01 |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0,04 | 0,04 |



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

- Quy mô tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland đều tăng trưởng qua các năm, cụ thể từ năm 2020 đến năm 2022 đã tăng từ 789,6 tỷ đồng lên 2.293,7 tỷ đồng. Tính đến năm 2022, tỷ trọng tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn trên tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland lần lượt là 21,8% và 78,2%.
- Trong năm 2022, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có các khoản nợ phải thu quá hạn; khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng trên tổng tài sản ngắn hạn lần lượt là 62% và 36,8%. Trong bối cảnh thị trường tài chính tín dụng gặp khó khăn, Công ty đã ưu tiên giải pháp tài chính an toàn, dựa chủ yếu vào vốn chủ sở hữu, không dùng đòn bẩy tài chính, tín dụng hoặc trái phiếu. Do vậy, cho đến hiện tại dư nợ tín dụng trung và dài hạn của C là 0 đồng và không có dư nợ trái phiếu. Đây là một điểm sáng của Tập đoàn Everland so với các doanh nghiệp cùng ngành đang niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

Năm 2022, cơ cấu nguồn vốn có hệ số nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland lần lượt là 2,7% và 97,3%. Cơ cấu nợ phải trả của Tập đoàn Everland bao gồm: Nợ ngắn hạn là 60,4 tỷ đồng, nợ dài hạn là 0,4 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland năm 2022 duy trì ổn định ở mức 2.233 tỷ đồng.

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

Trong năm 2022, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có khoản nợ phải trả nào quá hạn, không có phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ do đó không có chênh lệch tỷ giá hối đoái và không có khoản chênh lệch lãi vay nào làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.



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

1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 215.249.836 cổ phần.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 215.249.836 cổ phần.
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 44.536.446 cổ phần.

2. Cơ cấu cổ đông (tính đến ngày 31/12/2022):

| STT | Danh mục | Số cổ phần sở hữu | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-----------|---|--------------------|------------------|
| I | Cổ đông trong nước, nước ngoài | | |
| 1 | Trong nước | 215.006.041 | 99,887% |
| 1.1 | Nhà nước | 0 | 0 |
| 1.2 | Tổ chức | 37.129.035 | 17,249% |
| 1.3 | Cá nhân | 177.877.006 | 82,637% |
| 2 | Nước ngoài | 243.795 | 0,113% |
| 2.1 | Tổ chức nước ngoài | 2.015 | 0,001% |
| 2.2 | Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ | 10 | 0,000005% |
| 2.3 | Cá nhân | 241.770 | 0,112% |
| | Tổng cộng (1 + 2) | 215.249.836 | 100% |
| II | Cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, cổ đông khác | | |
| 1 | Cổ đông sáng lập | 58.355.225 | 27,110% |
| 2 | Cổ đông lớn | 84.497.850 | 39,256% |
| 3 | Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết | 130.751.986 | 60,744% |
| | Tổng cộng (2 + 3) | 215.249.836 | 100% |



3. Thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu:

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



| STT | Nội dung | Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng) | Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng) | Hình thức tăng vốn | Căn cứ |
|-----|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| 5 | Tăng vốn lần thứ 4: 06/04/2016 | 120.000 | 300.000 | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu | Nghị quyết số 064/2016/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. Biên bản số 064/2016/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 18 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 15/04/2016. |
| 6 | Tăng vốn lần thứ 5: 09/08/2018 | 300.000 | 600.000 | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 ngày 21/03/2017 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 2511/2017/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/11/2017 v/v Điều chỉnh mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/03/2017. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/06/2018. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 19 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 17/08/2018. |



| STT | Nội dung | Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng) | Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng) | Hình thức tăng vốn | Căn cứ |
|-----|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|---|
| 7 | Tăng vốn lần thứ 6: 25/02/2021 | 450.000 | 1.050.000 | Chào bán cổ phần cho cổ phần hiện hữu | <p>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 ngày 28/5/2020 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.</p> <p>Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 165/2020/NQ-HĐQT-EVG ngày 29/11/2020 v/v Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 333/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020.</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 21 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2021.</p> |
| 8 | Tăng vốn lần thứ 7: ngày 28/01/2022 | 52.498.360.000 | 1.102.498.360.000 | Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông | <p>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.</p> <p>Văn bản số 561/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.</p> <p>Nghị quyết số 03/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 24/01/2022 của Hội đồng Quản trị v/v Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.</p> |



| STT | Nội dung | Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng) | Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng) | Hình thức tăng vốn | Căn cứ |
|-----|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| | | | | | Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 22 do Sở KH&ĐT TP.Hà Nội cấp ngày 28/01/2022. |
| 9 | Tăng vốn lần thứ 8: ngày 02/03/2022 | 1.050.000.000.000 | 2.152.498.360.000 | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu | <p>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chứng số 319/GCN-UBCK ngày 28/12/2021.</p> <p>Nghị quyết HĐQT số 08/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 25/02/2022 v/v Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chứng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.</p> <p>Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 23 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2022.</p> |

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

5. Các chứng khoán khác: Không có.



I. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Ban Điều hành

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Năm sinh | Trình độ chuyên môn | Số lượng cổ phiếu nắm giữ |
|-----|---------------------|-------------------|----------|--|--|
| 1 | Ông Nguyễn Thúc Cẩn | Tổng Giám đốc | 1972 | Cử nhân Kinh tế - Quản trị kinh doanh. | 16.143.750 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 7,5 % vốn điều lệ |
| 2 | Ông Lê Đình Tuấn | Phó Tổng giám đốc | 1978 | Cử nhân Tài chính - Kế toán. | 1.686.125 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,78 % vốn điều lệ |
| 3 | Bà Nguyễn Tâm Bằng | Kế toán trưởng | 1978 | Thạc sỹ Kế toán. | 0 |

2. Những thay đổi trong Ban Điều hành

| Họ và tên | Chức vụ | Thời điểm thay đổi |
|---------------------|----------------|----------------------------|
| Bà Khương Thị Hường | Kế toán trưởng | Miễn nhiệm ngày 26/12/2022 |
| Bà Nguyễn Tâm Bằng | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 26/12/2022 |

3. Phát triển bộ máy nhân sự và hệ thống

Bên cạnh các kết quả kinh doanh đạt được, năm 2022 cũng chứng kiến mô hình quản trị và bộ máy lãnh đạo chủ chốt của Tập đoàn Everland tiếp tục được kiện toàn, đổi mới, trong đó phải kể đến việc bổ sung kịp thời cán bộ quản lý cấp ban, cấp phòng có kinh nghiệm dày dặn, đủ năng lực gánh vác trọng trách, nhiệm vụ của Tập đoàn theo yêu cầu của sự phát triển, xứng tầm vị thế mới. Đội ngũ nhân sự quản lý từ cấp cao, cấp trung của các công ty thành viên cho đến các chi nhánh trên toàn quốc cũng được bổ sung, đem đến làn gió mới cho hoạt động kinh doanh của toàn Tập đoàn.

4. Tình hình lao động

Sự phục hồi các hoạt động kinh doanh trên tất cả các lĩnh vực của Tập đoàn dẫn đến nhu cầu về lao động gia tăng. Điều này đã thúc đẩy số lượng nhân sự mới gia nhập Tập đoàn và các công ty thành viên tăng trưởng mạnh so với năm 2021 (giai đoạn đỉnh điểm của dịch covid-19). Hiện nay, quy mô nhân sự của toàn Tập đoàn đã lên tới hơn 800 cán bộ, nhân viên làm việc tại Hà Nội và các chi nhánh, dự án trên cả nước. Mức thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại Everland năm 2022 đạt trên 18 triệu đồng/tháng. Tiền lương, BHXH và phụ cấp của người lao động luôn được Tập đoàn chăm lo đầy đủ.



IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2022, mặc dù phải đương đầu với những khó khăn thách thức của nền kinh tế, song Tập đoàn Everland vẫn duy trì được đà tăng trưởng, trong đó các chỉ tiêu chính như doanh thu, lợi nhuận được duy trì và phát triển cao hơn năm trước, tình hình tài chính ổn định, không có các khoản nợ xấu hoặc nợ quá hạn, tại thời điểm 31/12/2022 dư nợ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác là 0 đồng... quy mô tài sản tiếp tục gia tăng, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được quan tâm và chăm lo chu đáo, bộ máy nhân sự quản lý được kiện toàn ổn định với đội ngũ nhân sự chất lượng cao, sẵn sàng đáp ứng năng lực quản lý với sự phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới.

Tại Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty mẹ Everland và báo cáo Tài chính hợp nhất năm 2022, đơn vị kiểm toán có nêu hai ý kiến ngoại trừ. Về vấn đề này, Ban Tổng Giám đốc đã có thư giải trình cụ thể gửi tới UBCKNN; Sở GDCK Thành phố Hồ Chí Minh và các cổ đông vào ngày 14/04/2023 như sau:

Thời điểm Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là ngày 03/04/2023. Do đó, Kiểm toán viên không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác cho số dư hai khoản mục trên tại ngày 31/12/2022 và tại ngày 31/12/2021. Điều này dẫn đến việc Công ty kiểm toán có ý kiến ngoại trừ đối với số dư tiền mặt và số dư hàng tồn kho tại hai thời điểm nêu trên. Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland xin lưu ý nội dung này và sẽ phối hợp với đơn vị kiểm toán để khắc phục trong công tác soát xét 6 tháng và kiểm toán BCTC năm 2023 trong thời gian tới.

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

1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Tập đoàn

Năm 2022 là một năm cộng đồng doanh nghiệp chịu tác động lớn bởi khó khăn chung của nền kinh tế thế giới và trong nước. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn Everland đã kiên trì, nỗ lực vượt qua khó khăn, thách thức, tận dụng tốt cơ hội để duy trì hoạt động SXKD và đạt được những thành tựu quan trọng. Doanh thu và lợi nhuận khả quan, tình hình tài chính ổn định, quy mô tài sản không ngừng gia tăng, các nghĩa vụ với Nhà nước đều hoàn thành, đời sống vật chất, tinh thần của người lao động được chăm lo chu đáo. Trong nỗ lực chung đó, HĐQT với nhiệm vụ, quyền hạn được giao và nỗ lực của mình đã đóng góp một phần quan trọng.

2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

HĐQT luôn theo dõi sát sao hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, đồng thời giám sát và kết hợp với Ban Tổng Giám đốc Công ty giải quyết các vấn đề lớn của Công ty. Trong năm 2022, trước những khó khăn, thử thách, Ban Tổng giám đốc đã nỗ lực, chủ động trong việc điều hành để thực hiện các nhiệm vụ kinh doanh của Tập đoàn. Những kết quả đạt được như sau:

- Bám sát diễn biến tình hình kinh tế - xã hội để xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2022 trình HĐQT xem xét phê duyệt và trình ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
- Quyết liệt chỉ đạo triển khai thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, kịp thời đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, thách thức để đảm bảo hoạt động ổn định.
- Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành đợt phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ EVERLAND theo nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
- Chỉ đạo đẩy mạnh công tác hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng tại các dự án mà Tập đoàn đang triển khai.
- Chỉ đạo kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự quản lý, nhân lực chất lượng cao; duy trì việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.
- Chỉ đạo thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, đảm bảo khả năng thanh toán với khách hàng, đảm bảo không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn, nợ xấu; Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, bảo hiểm và các nghĩa vụ tài chính khác của Tập đoàn với Nhà nước.



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

- Chỉ đạo triển khai thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh năm 2023 của Tập đoàn Everland sau khi được ĐHĐCĐ thông qua.
- Tập trung chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các phòng, ban, đơn vị, công ty thành viên triển khai thực hiện và hoàn thành các nhóm nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2023 của Tập đoàn, gồm:
 - Tiếp tục kiện toàn và phát triển bộ máy, nhân sự.
 - Đẩy mạnh hoàn thành các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư các dự án bất động sản.
 - Mở rộng quy mô và tăng tốc kinh doanh du lịch, dịch vụ.
 - Xây dựng nguồn lực tài chính vững mạnh.
- Phương châm chỉ đạo xuyên suốt của HĐQT trong năm 2023 và những năm tiếp theo là đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Everland đều phải tuân thủ đúng quy định pháp luật, các chuẩn mực và thông lệ về quản trị công ty đại chúng niêm yết; các hoạt động tài chính, đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn phải an toàn, hiệu quả, hướng đến sự phát triển bền vững, vì lợi ích của cổ đông, người lao động và cộng đồng, đóng góp thiết thực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.



PHẦN BA

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ TẬP ĐOÀN NĂM 2022



I. CƠ CẤU THÀNH PHẦN VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Số lượng thành viên HĐQT: 05 người, gồm:

ÔNG LÊ ĐÌNH VINH

Chủ tịch HĐQT

- **Năm sinh:** 1972.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Tiến sỹ Luật học - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản)/Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ).
- **Quá trình công tác:**
 - ✓ Từ tháng 7/1995 – tháng 7/2008: Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội;
 - ✓ Từ tháng 8/2008 – tháng 9/2010: Phó Trưởng ban - Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp;
 - ✓ Từ tháng 8/2010 – tháng 12/2013: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng Giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC;
 - ✓ Từ tháng 9/2011 – tháng 2/2021: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 3/2021 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland;
 - ✓ Từ 7/2019 – 6/2022: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland);
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - ✓ Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.
 - ✓ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.
 - ✓ Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Heritage Road.
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Heritage Holdings.
 - ✓ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 56.669.100 cổ phiếu; tỷ lệ sở hữu: 26,33% vốn điều lệ.



ÔNG NGUYỄN THỨC CẦN

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- **Năm sinh:** 1972.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế (Chuyên ngành Quản trị kinh doanh) - Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - ✓ Từ tháng 10/1998 – tháng 3/1999: Chuyên viên kinh doanh Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển;
 - ✓ Từ tháng 4/1999 – tháng 7/2008: Chuyên viên XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng công ty Hàng Hải Việt Nam;
 - ✓ Từ tháng 8/2008 – tháng 2/2009: Phó phòng Kế hoạch kinh doanh - Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
 - ✓ Từ tháng 3/2009 – tháng 2/2011: Trưởng phòng Kinh doanh 1 - Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
 - ✓ Từ tháng 3/2011 – tháng 8/2014: Phó giám đốc Công ty Cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương;
 - ✓ Từ tháng 9/2014 – tháng 11/2014: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 12/2014 – tháng 7/2019: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 7/2019 – tháng 6/2022: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland);
 - ✓ Từ tháng 6/2022 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Đông Sơn.
 - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 16.143.750 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 7,50% vốn điều lệ.



ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- **Năm sinh:** 1978.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội.
- **Quá trình công tác :**
 - ✓ Từ tháng 1/2001 – tháng 8/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam;
 - ✓ Từ tháng 9/2003 – tháng 8/2006: Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng công ty Viglacera – Bộ Xây dựng);
 - ✓ Từ tháng 9/2006 – tháng 4/2011: Phụ trách Tổng đại lý phân phối gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng;
 - ✓ Từ tháng 4/2011 – tháng 12/2014: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 12/2014 – tháng 6/2020: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 6/2020 – nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - ✓ Giám đốc Công ty TNHH MTV Fonte Việt Nam.
 - ✓ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH.
 - ✓ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 1.686.125 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,78% vốn điều lệ.



BÀ DƯƠNG THỊ VÂN ANH

Thành viên HĐQT không điều hành

- **Năm sinh:** 1983.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội/ Kỹ sư Thủy Lợi – Trường ĐH Thủy Lợi Hà Nội/ Cử nhân Luật – Trường ĐH Luật Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - ✓ Từ tháng 9/2007 – tháng 2/2016: Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh;
 - ✓ Từ tháng 12/2016 – tháng 2/2021: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland;
 - ✓ Từ tháng 3/2021 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- **Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**
 - ✓ Phó Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 1.575.000 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0,73 % vốn điều lệ.



ÔNG NGÔ VIỆT HƯNG

Thành viên độc lập HĐQT

- **Năm sinh:** 1974.
- **Quốc tịch:** Việt Nam.
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Luật. Chuyên ngành Luật Quốc tế - Trường Đại học Luật Hà Nội.
- **Quá trình công tác:**
 - ✓ Từ tháng 4/1998 – tháng 4/2002: Chuyên viên phụ trách công tác xuất nhập cảnh của Công ty Du lịch và Thương mại Giảng Võ (GTC).
 - ✓ Từ tháng 4/2002 - tháng 8/2004: Chuyên viên nhân sự Công ty Viễn thông liên tỉnh (tại Đà Nẵng).
 - ✓ Từ tháng 8/2004 – tháng 4/2016: Chuyên viên nhân sự Công ty Viễn thông liên tỉnh (tại Hà Nội).
 - ✓ Từ tháng 5/2016 – nay: Chuyên viên nhân sự Tổng Công ty Hạ tầng mạng (VNPT Net).
 - ✓ Từ tháng 4/2022 - nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- **Số lượng cổ phiếu nắm giữ:** 50 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu: 0 % vốn điều lệ.



2. Các tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị: Không có.

3. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

3.1. Đánh giá hoạt động của Hội đồng Quản trị:

Trong năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, thể hiện ở các mặt:

- HĐQT đã phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 và phương án sử dụng nguồn vốn năm 2022, chỉ đạo việc triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch sản xuất năm 2022 của Tập đoàn theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Chỉ đạo và triển khai thành công đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
- Chỉ đạo và triển khai kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;
- Giám sát chặt chẽ Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc giao cho các Phòng, ban liên quan phối hợp với đơn vị tư vấn luật tiến hành rà soát, cập nhật, hoàn thiện quy định về chức năng, nhiệm vụ của các Phòng, ban và hệ thống quy trình, quy chế, quy định nội bộ của Công ty để ban hành, đồng thời kiện toàn nhân sự quản lý cao cấp.
- Hội đồng Quản trị 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; Giám sát và kết hợp với Ban Tổng Giám đốc Công ty giải quyết các vấn đề lớn của Công ty.
- Hội đồng Quản trị yêu cầu Ban Tổng Giám đốc lập và dự báo tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh trong các tháng tiếp theo, có các định hướng và nhiệm vụ trọng tâm nhằm huy động nguồn lực cần thiết về con người, vốn đầu tư, cơ chế hoạt động, chủ động khắc phục và bổ sung các nguồn lực còn thiếu;
- Quan tâm chăm lo và đảm bảo quyền lợi thỏa đáng của cổ đông và người lao động.



3.2. Các cuộc họp Hội đồng Quản trị:

| STT | THÀNH VIÊN HĐQT | SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ | TỶ LỆ THAM DỰ HỌP | LÝ DO KHÔNG THAM DỰ HỌP |
|-----|----------------------|--------------------------|-------------------|---|
| 1 | Ông Lê Đình Vinh | 24 | 100% | - |
| 2 | Ông Nguyễn Thúc Cẩn | 24 | 100% | - |
| 3 | Bà Dương Thị Vân Anh | 24 | 100% | - |
| 4 | Ông Lê Đình Tuấn | 24 | 100% | - |
| 5 | Ông Nguyễn Ngọc Bích | 8 | 100% | Ông Nguyễn Ngọc Bích không còn là thành viên HĐQT kể từ ngày 26/4/2022. |
| 6 | Ông Ngô Việt Hưng | 16 | 100% | Ông Ngô Việt Hưng là thành viên độc lập HĐQT kể từ ngày 26/4/2022. |

3.3. Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị:

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT | NGÀY | NỘI DUNG | TỶ LỆ THÔNG QUA |
|-----|---------------------|------------|--|-----------------|
| 1. | 02/2022/NQ-HĐQT-EVG | 19/01/2022 | Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Everland An Giang và cử người đại diện theo ủy quyền tại Công ty Cổ phần Everland An Giang. | 100% |
| 2. | 03/2022/NQ-HĐQT-EVG | 24/01/2022 | Thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 3. | 04/2022/NQ-HĐQT-EVG | 24/01/2022 | Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 4. | 06/2022/NQ-HĐQT-EVG | 22/02/2022 | Thành lập Ban Hợp tác Quốc tế. | 100% |
| 5. | 07/2022/NQ-HĐQT-EVG | 24/02/2022 | Phân phối lại cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký mua, không nộp tiền mua trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. | 100% |
| 6. | 08/2022/NQ-HĐQT-EVG | 25/02/2022 | Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty CP Tập đoàn Everland theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021. | 100% |
| 7. | 09/2022/NQ-HĐQT-EVG | 25/02/2022 | Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP Tập đoàn Everland. | 100% |
| 8. | 12/2022/NQ-HĐQT-EVG | 07/03/2022 | Thông qua Kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022. | 100% |



| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT | NGÀY | NỘI DUNG | TỶ LỆ THÔNG QUA |
|-----|---------------------|------------|--|-----------------|
| 9. | 16/2022/NQ-HĐQT-EVG | 04/04/2022 | Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022, thông qua nội dung chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ. | 100% |
| 10. | 17/2022/NQ-HĐQT-EVG | 04/04/2022 | Phê duyệt Kế hoạch sản xuất kinh doanh, nhu cầu và phương án nguồn vốn năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 11. | 20/2022/NQ-HĐQT-EVG | 28/04/2022 | Ban hành Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 12. | 21/2022/NQ-HĐQT-EVG | 28/04/2022 | Bầu ông Lê Đình Vinh làm Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 13. | 25/2022/NQ-HĐQT-EVG | 11/05/2022 | Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Việt Resort & Spa. | 100% |
| 14. | 26/2022/NQ-HĐQT-EVG | 13/05/2022 | Ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 15. | 27/2022/NQ-HĐQT-EVG | 01/06/2022 | Bầu ông Nguyễn Thúc Cẩn giữ chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty. | 100% |
| 16. | 28/2022/NQ-HĐQT-EVG | 01/06/2022 | Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đối với ông Lê Đình Vinh. | 100% |
| 17. | 29/2022/NQ-HĐQT-EVG | 01/06/2022 | Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty. | 100% |
| 18. | 30/2022/NQ-HĐQT-EVG | 01/06/2022 | Phân công nhiệm vụ, quyền hạn giữa những người đại diện theo pháp luật của Công ty. | 100% |
| 19. | 31/2022/NQ-HĐQT-EVG | 14/06/2022 | Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays. | 100% |
| 20. | 33/2022/NQ-HĐQT-EVG | 17/06/2022 | Đồng ý biểu quyết thông qua việc Công ty CP Everland An Giang nhận chuyển nhượng cổ phần của các cổ đông hiện hữu tại Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG. | 100% |



| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT | NGÀY | NỘI DUNG | TỶ LỆ THÔNG QUA |
|-----|----------------------|------------|--|-----------------|
| 21. | 34/2022/NQ-HĐQT-EVG | 20/06/2022 | Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 22. | 35/2022/NQ-HĐQT-EVG | 30/06/2022 | Chấp thuận các Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland với người có liên quan. | 100% |
| 23. | 36/2022/NQ-HĐQT-EVG | 19/07/2022 | Thành lập Chi nhánh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại tỉnh Đồng Tháp. | 100% |
| 24. | 37/2022/NQ-HĐQT-EVG | 18/08/2022 | Kiện toàn nhân sự quản lý cấp trung của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 25. | 39/2022/NQ-HĐQT-EVG | 07/09/2022 | Thông qua kế hoạch triển khai các gói thầu giai đoạn 2022-2023 tại các Dự án của Tập đoàn Everland | 100% |
| 26. | 41/2022/NQ-HĐQT-EVG | 26/10/2022 | Thúc đẩy tiến độ thực hiện thủ tục đầu tư và giải phóng mặt bằng các Dự án trọng điểm của Tập đoàn Everland. | 100% |
| 27. | 42/2022/NQ-HĐQT-EVG | 08/11/2022 | Thông qua kế hoạch nguồn vốn năm 2023 cho các Dự án của Tập đoàn Everland. | 100% |
| 28. | 43A/2022/NQ-HĐQT-EVG | 05/12/2022 | Hoàn thiện quy trình, quy chế nội bộ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. | 100% |
| 29. | 45/2022/QĐ-HĐQT-EVG | 26/12/2022 | Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Khương Thị Hường. | 100% |
| 30. | 46/2022/QĐ-HĐQT-EVG | 26/12/2022 | Bổ nhiệm Kế toán trưởng. | 100% |
| 31. | 47/2022/NQ-HĐQT-EVG | 31/12/2022 | Thông qua kế hoạch phát triển nguồn nhân lực của Tập đoàn Everland 2023. | 100% |



3.4. Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2022, thành viên độc lập HĐQT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT. Các nội dung hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong năm 2022 bao gồm:

- Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022. Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động kinh doanh theo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Giám sát hoạt động điều hành và quản lý của Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát tình hình tài chính.
- Giám sát quản trị rủi ro.

Cho ý kiến biểu quyết về các vấn đề đưa ra tại cuộc họp HĐQT và có đề xuất các kiến nghị để phát triển Công ty.

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

Không có.

II. CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. Thông tin về thành viên Ban kiểm soát:

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

2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát: Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã thực hiện nghiêm túc các hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty như sau:

- Ban kiểm soát đã kiểm soát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2022 của Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ;
- Giám sát công tác đầu tư, triển khai xây dựng các dự án, đảm bảo quản lý chi phí chặt chẽ, đảm bảo đúng tiến độ và quy chuẩn, tiêu chuẩn chất lượng;
- Xem xét, rà soát Báo cáo tài chính và Báo cáo quản trị của Công ty;
- Đánh giá hiệu quả quản lý, hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc.

3. Các cuộc họp của Ban kiểm soát

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



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

1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

| Họ và tên | Chức danh | Lương/năm | Thù lao/năm | Lợi ích khác |
|------------------|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Lê Đình Vinh | Chủ tịch HĐQT | 0 | 120.000.000 | 0 |
| Nguyễn Thúc Cẩn | Phó Chủ tịch HĐQT-khiêm TGĐ | 600.000.000 | 60.000.000 | 0 |
| Lê Đình Tuấn | Phó Tổng giám đốc | 360.000.000 | 60.000.000 | 0 |
| Dương Văn Anh | Thành viên HĐQT | 0 | 60.000.000 | 0 |
| Nguyễn Ngọc Bích | Thành viên HĐQT | 0 | 20.000.000 | 0 |
| Ngô Việt Hưng | Thành viên HĐQT | 0 | 40.000.000 | 0 |
| Cao Thị Hòa | Trưởng BKS | 0 | 60.000.000 | 0 |
| Nguyễn Hà Nguyên | Thành viên BKS | 0 | 36.000.000 | 0 |
| Vũ Minh Huệ | Thành viên BKS | 0 | 36.000.000 | 0 |
| Khương Thị Hường | Kế toán trưởng | 420.000.000 | 0 | 0 |
| Nguyễn Tâm Bằng | Kế toán trưởng | 576.000.000 | 0 | 0 |

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

| STT | Người thực hiện giao dịch | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng, giảm |
|-----|---------------------------|---------------------------|-----------|----------------------------|-----------|--|
| | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ (%) | Số cổ phiếu | Tỷ lệ (%) | |
| 1 | Ông Lê Đình Vinh | 26.600.000 | 25,33 | 56.669.100 | 26,33 | - Mua thêm cổ phiếu để tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty. - Mua cổ phiếu Công ty chào bán cho các cổ đông hiện hữu. - Công ty trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu. |
| 2 | Ông Nguyễn Thúc Cẩn | 7.875.000 | 7,50 | 16.143.750 | 7,50 | - Mua cổ phiếu Công ty chào bán cho các cổ đông hiện hữu. - Công ty trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu. |
| 3 | Ông Lê Đình Tuấn | 822.500 | 0,78 | 1.686.125 | 0,78 | - Mua cổ phiếu Công ty chào bán cho các cổ đông hiện hữu. - Công ty trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu. |



3. Hợp đồng/giao dịch với người nội bộ

| STT | Tên tổ chức | Mối quan hệ liên quan với công ty | Số GCNĐKSH, ngày cấp, nơi cấp | Địa chỉ trụ sở chính | Thời điểm giao dịch với công ty | Số Nghị quyết của HĐQT thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành) | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch |
|-----|---|---|--|--|---------------------------------|---|---|
| 1 | Công ty Luật TNHH Vietthink | Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Everland là Giám đốc và chủ sở hữu của Công ty Luật TNHH Vietthink | 01020366/TP/ĐKHD do Sở Tư pháp thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 12/05/2021 | Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Năm 2022 | Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 | - Hợp đồng thuê xe ô tô số 02/2022/HĐTX/EVG-VT ngày 30/6/2022. Tổng giá trị: 781.200.000 đồng. - Hợp đồng cho thuê văn phòng số 017-02/HĐTVP-EVG-VT. Tổng giá trị: 3.856.173.750 đồng. |
| 2 | Công ty CP Everland Vân Đồn | Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Everland là Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Everland Vân Đồn | 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp thay đổi lần 3 ngày 14/4/2021 | Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam | Năm 2022 | Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 | - Hợp đồng thuê văn phòng số 017-01/HĐTVP-EVG-EVD ngày 01/7/2022. Tổng giá trị hợp đồng: 1.411.410.000 đồng. |
| 3 | Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays | Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Everland là cổ đông của Công ty CP Everland Vân Đồn | 0109107801 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 1 ngày 20/5/2022 | Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Năm 2022 | Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 | - Hợp đồng thuê văn phòng số 017-03/HĐTVP-EVG-CRH ngày 01/7/2022. Tổng giá trị 731.841.825 đồng. |



| | | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|---|----------|---|---|
| 4 | Công ty CP Everland Phú Yên | Tổng Giám đốc của Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Phú Yên | 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 9 ngày 31/3/2022 | Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Năm 2022 | Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 | - Hợp đồng thuê văn phòng số 071-04/HĐTVP-EVG ngày 01/7/2022. Tổng giá trị: 1.572.714.000 đồng. |
| 5 | Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | Tổng Giám đốc của Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xuân Đài Bay | 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 8 ngày 24/3/2022 | Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Năm 2022 | Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 | - Hợp đồng thuê văn phòng số 017-05/HĐTVP-EVG-XĐB ngày 01/7/2022. Tổng giá trị: 1.108.965.000 đồng. |
| 6 | Công ty CP Everland Vĩnh Phúc | Tổng Giám đốc của Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc | 0108107527 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 2 ngày 30/5/2022 | Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Năm 2022 | Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 | - Hợp đồng thuê văn phòng số 017-06/HĐTVP-EVG-EVP ngày 01/7/2022. Tổng giá trị: 524.907.240 đồng. |



I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

Khó khăn: Bước sang năm 2023, nền kinh tế được dự báo sẽ phải đối mặt với những khó khăn và thách thức đan xen từ cả bên trong lẫn bên ngoài, trong đó nguy cơ chính là suy thoái kinh tế, thất nghiệp tăng cao và thu nhập giảm sút. Điều này sẽ ảnh hưởng đến xuất khẩu của Việt Nam sang các thị trường lớn, đồng thời làm giảm FDI từ các thị trường này vào Việt Nam. Bên cạnh đó, xung đột Nga - Ukraine là một trong những yếu tố có thể khiến giá năng lượng tiếp tục có những biến động thất thường, tính bất định trở nên cao hơn, là nguyên nhân khiến kinh tế Liên minh châu Âu (EU) khó khăn, trong khi đây là thị trường xuất khẩu quan trọng của Việt Nam.

Về nội tại, thị trường vốn có thể còn tiếp tục kéo dài những chuỗi khó khăn thách thức, thị trường trái phiếu, cổ phiếu và thậm chí là thị trường tiền tệ với những điểm nghẽn chưa được khơi thông và củng cố niềm tin nhất định. Thị trường vốn chưa hoạt động lại bình thường như trước khiến doanh nghiệp bên cạnh khó khăn về tiếp cận thị trường còn gặp khó trong vấn đề tiếp cận vốn hoặc tiếp cận được với chi phí vốn rất cao.

Thuận lợi: Bên cạnh những khó khăn, thử thách, nền kinh tế Việt Nam năm 2023 vẫn được kỳ vọng tăng trưởng khi các chính sách trợ lực cho doanh nghiệp tiếp tục được ban hành, lực đẩy đến từ dòng vốn FDI, và đà phục hồi ấn tượng của các hoạt động du lịch trên cả nước... Hơn hết, là quyết tâm hành động của Chính phủ, sự đồng lòng của cả hệ thống chính trị và cộng đồng doanh nghiệp vượt qua thách thức để vươn lên một cách mạnh mẽ. Sau kết quả ấn tượng trong năm 2022, GDP của Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng 6,5% trong năm 2023 và 6,8% trong năm 2024.

Đối với Tập đoàn Everland: Năm 2023 được xác định là năm có một ý nghĩa vô cùng quan trọng mở ra một giai đoạn phát triển mới đối với Tập đoàn Everland, với thông điệp “Vững tâm thế - Năm vận hội”, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Tập đoàn cùng đoàn kết vững vàng vượt qua mọi thách thức và tận dụng tốt thời cơ để phát triển. Để kịp thời chủ động nắm bắt và tận dụng mọi cơ hội, khai thác mọi tiềm năng, thực hiện thành công nhiệm vụ năm 2023, Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch và đưa ra một số giải pháp cần tập trung thực hiện chủ yếu sau:



II. CÁC CHỈ TIÊU SXKD CƠ BẢN NĂM 2023

1. Các chỉ tiêu SXKD hợp nhất

Đơn vị tính: Tỷ VNĐ

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch 2023 |
|-----|--------------------|---------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 1.800 |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế | 132,6 |
| 3 | Tổng tài sản | 3.000 |

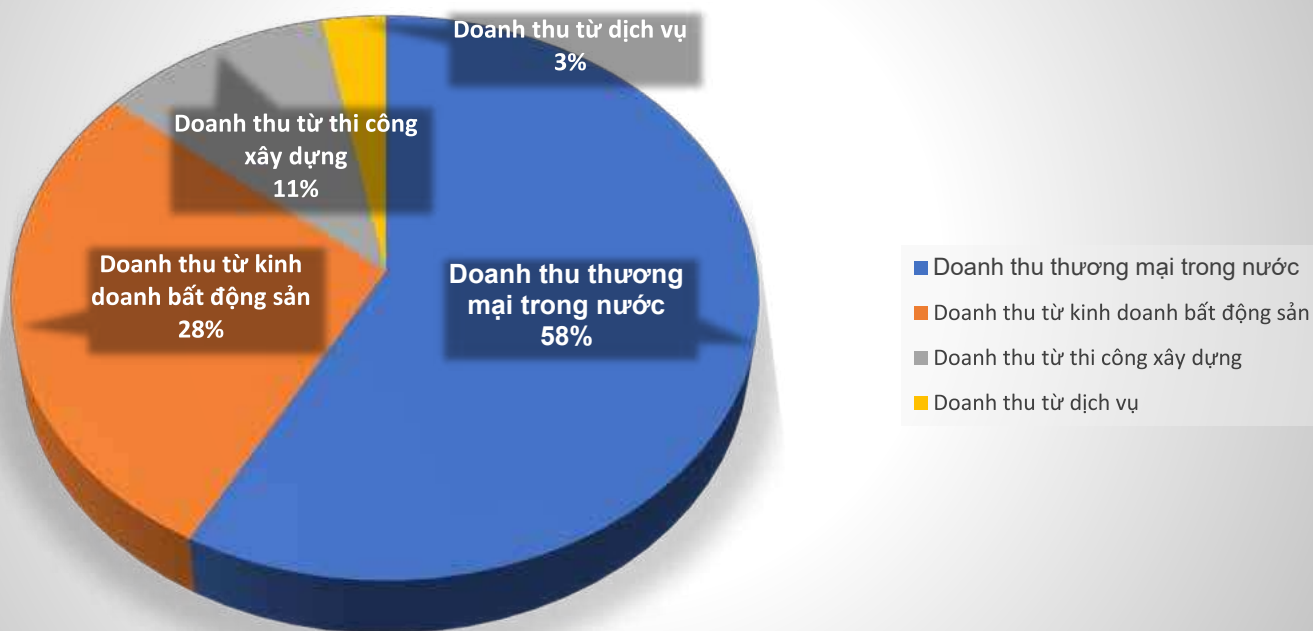
2. Các chỉ tiêu SXKD của Công ty mẹ Everland

Đơn vị tính: Tỷ VNĐ

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch 2023 |
|-----|----------------------|---------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 950 |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế | 121,8 |
| 3 | Tổng tài sản | 2.493 |
| 4 | Tỷ lệ cổ tức dự kiến | 5% |



CƠ CẤU TỔNG DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ



III. NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2023

Để thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh trên đây, Ban Tổng Giám đốc dự kiến trình ĐHCĐ xem xét thông qua những nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2023 của Tập đoàn Everland như sau:

1. Kiên định chiến lược phát triển bền vững

Những thành quả đạt được trong năm 2022 tiếp tục củng cố niềm tin vững chắc vào con đường phát triển bền vững mà Tập đoàn Everland đã lựa chọn, theo đuổi trong hơn một thập kỷ qua. Đây là động lực để Tập đoàn vững tâm thế bước vào năm 2023 nắm bắt thời cơ vận hội mới tăng tốc phát triển, ưu tiên mục tiêu ổn định, an toàn, hiệu quả trong đầu tư kinh doanh, nối tiếp thành công trên con đường khẳng định thương hiệu “Nhà phát triển bất động sản bền vững” và tiên phong xây dựng Hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”.

Trên cơ sở đó, năm 2023 Tập đoàn sẽ tiếp tục rà soát, đánh giá các kết quả thực hiện, đánh giá nguồn lực để đề ra giải pháp phù hợp từng giai đoạn phát triển, kiên trì với định hướng kinh doanh với các lĩnh vực cốt lõi, xoay quanh trục “Đầu tư – Thương mại, xây dựng – Dịch vụ”, duy trì đà tăng trưởng để đóng góp vào phát triển kinh tế bền vững, chăm lo đời sống người lao động và thực hiện trách nhiệm xã hội với cộng đồng.

Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ chú trọng để làm tốt công tác dự báo và phân tích thị trường, chủ động xây dựng các kịch bản và giải pháp ứng phó trong từng tình huống để tránh việc phải bị động và tăng cường khả năng thích ứng nhanh với sự biến động của nền kinh tế.

2. Tập trung nguồn lực đẩy mạnh thi công xây dựng các dự án bất động sản

Năm 2023, mặc dù thị trường vẫn phải đương đầu với những khó khăn thách thức, nhưng bất động sản vẫn là lĩnh vực đầu tư trọng tâm của Tập đoàn với chiến lược đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm. Trước mắt là tập trung nguồn lực cao độ thi công dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, nhưng cũng sẽ tập trung đẩy nhanh các công việc còn lại của thủ tục pháp lý đất đai và xây dựng để có thể khởi công các Dự án khác như: Crystal Holidays Heritage Lý Sơn (Quảng Ngãi), Crystal Holidays Marina Phú Yên, Xuân Đài Bay và dự án thành phần Khu đô thị Bốn mùa thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc (Đồng Tháp).

Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng sẽ nghiên cứu, đánh giá và chọn lựa một số dự án có tiềm năng phát triển và sinh lời, có cơ sở pháp lý đầy đủ để thỏa thuận nhận chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư, khai thác, phù hợp với nguồn lực hiện có của Tập đoàn.

3. Tiên phong phát triển các sản phẩm, dịch vụ du lịch thông minh đón đầu làn sóng phục hồi du lịch toàn cầu

Phát huy vị thế của một đơn vị tiên phong phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh, trong năm 2023, Crystal Holidays sẽ tập trung nghiên cứu triển khai nhiều sản phẩm du lịch độc đáo, giàu trải nghiệm tại các điểm đến mới của Việt Nam như: Các tour du thuyền 5* ngủ đêm trên Vịnh Hạ Long, Vịnh Lan Hạ, Vịnh Bái Tử Long, Vịnh Xuân Đài; các tour du lịch sinh thái, trekking rừng quốc gia vịnh Bái Tử Long, tour thám hiểm hang động và khám phá những danh thắng nổi tiếng tại Vân Đồn nhằm đưa miền đất di sản của Quảng Ninh trở thành một điểm đến mới, hấp dẫn không thể thiếu trong hành trình của du khách trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ phát triển đội tàu vận tải và khai thác tuyến vận tải hành khách trên biển từ Bến Cảng Ao Tiên đi các đảo Quan Lạn; Cô Tô; Minh Châu...

Nằm trong chiến lược đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của du khách, Crystal Holidays cũng đẩy mạnh đầu tư xây dựng, mở rộng chuỗi dịch vụ F&B với chuỗi cửa hàng siêu thị, cửa hàng đồ uống, thực phẩm bổ dưỡng yến sào, đông trùng hạ thảo, tỏi đen, shop thời trang và souvenir... tại các điểm đến nổi tiếng từ Bắc vào Nam, nhằm gia tăng thêm trải nghiệm cho du khách và hoàn thiện Hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one”,

4. Tăng cường thu hút nguồn vốn trong và ngoài nước

Nhằm xây dựng tiềm lực tài chính vững mạnh phục vụ cho các hoạt động đầu tư kinh doanh ngày càng mở rộng, mục tiêu của Everland trong năm 2023 là huy động tổng lực các nguồn vốn tiềm năng trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng sẽ nghiên cứu để triển khai các kênh huy động vốn bền vững như hợp tác tín dụng với các ngân hàng uy tín, tiếp cận nguồn vốn của các quỹ đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài... Ngoài ra, Tập đoàn cũng xem xét, lựa chọn các đối tác chiến lược để đồng hành trong việc triển khai các dự án bất động sản và du lịch nhằm tận dụng tối đa lợi thế của mỗi bên và gia tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường.

Bên cạnh việc tập trung khơi thông dòng vốn, hệ thống tài chính sẽ được Tập đoàn chú trọng và tăng cường công tác kiểm soát rủi ro. Triển khai thực hiện chính sách tài chính chủ động, linh hoạt, kiểm soát, quản lý chặt chẽ các chi phí trong đầu tư xây dựng cơ bản, mua sắm... tối ưu hóa đồng vốn, tránh thất thoát, lãng phí.



5. Tiếp tục kiện toàn bộ máy quản trị và đội ngũ nhân sự chất lượng cao

Đứng trước yêu cầu phát triển của Tập đoàn Everland trong giai đoạn mới, năm 2023 công tác nhân sự sẽ được Tập đoàn chú trọng phát triển, cụ thể bộ máy nhân sự cấp cao của Tập đoàn và các công ty thành viên sẽ tiếp tục được củng cố kiện toàn từ hệ thống tổ chức nhân sự cho tới mô hình quản trị tiên tiến, quy chế quản lý, quy trình làm việc để tối ưu nguồn lực và đáp ứng yêu cầu công việc, tương xứng với quy mô và lĩnh vực hoạt động đang ngày càng mở rộng, đồng thời tạo xung lực mới cho sự phát triển.



Theo đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục đẩy mạnh thu hút nhân tài qua việc thực hiện chính sách tuyển dụng linh hoạt, chế độ đãi ngộ hấp dẫn. Song song với đó là tăng cường công tác đào tạo nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, bồi dưỡng nghiệp vụ định kỳ nhằm nâng cao trình độ cho toàn thể cán bộ nhân viên.



PHẦN NĂM
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

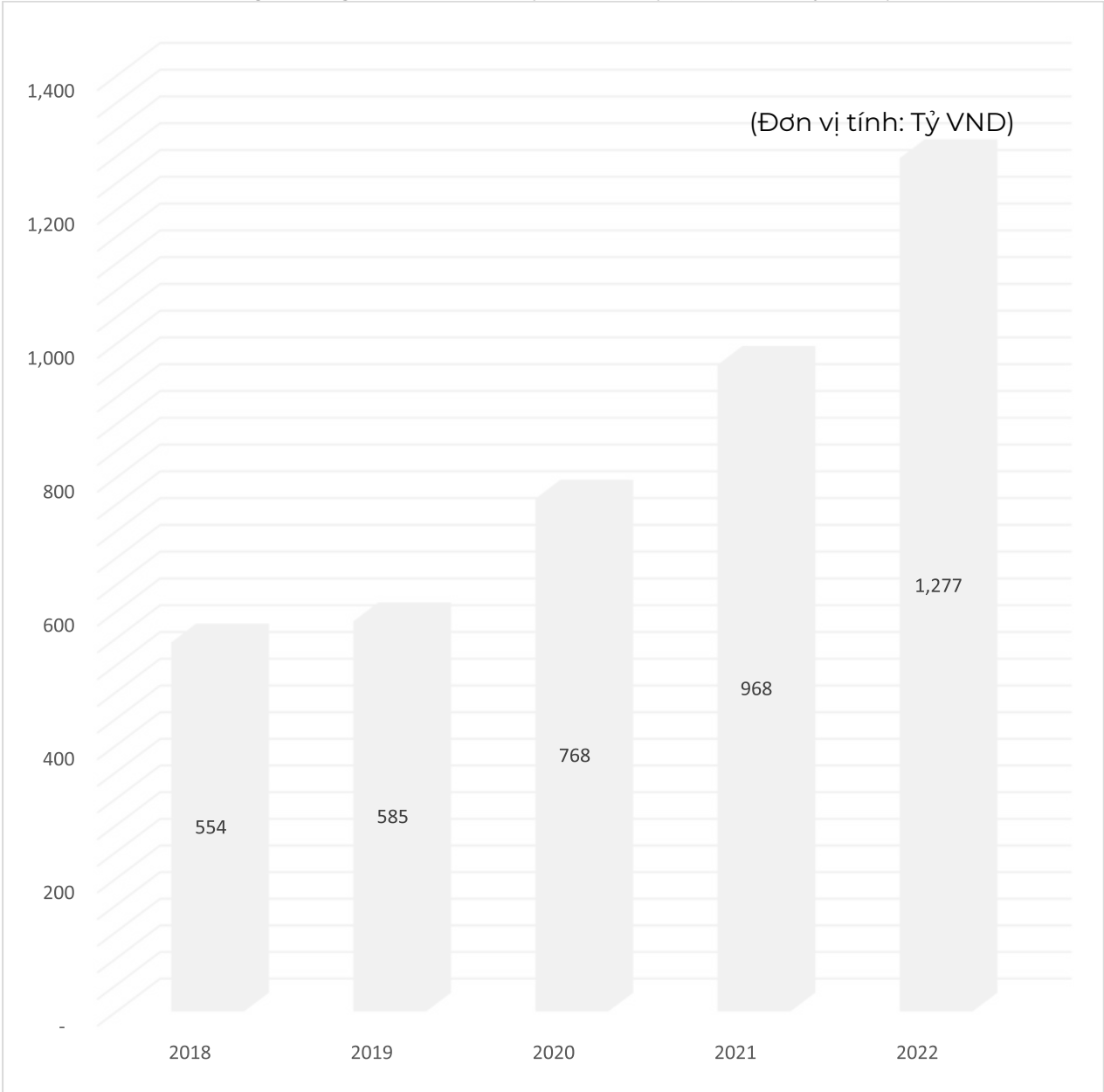


“Phát triển bền vững” là mục tiêu xuyên suốt của Tập đoàn Everland từ ngày đầu thành lập và trong suốt chặng đường phát triển vừa qua. Từ khâu hoạch định tầm nhìn, sứ mệnh, xác định các giá trị cốt lõi, triết lý kinh doanh của Tập đoàn, cho đến việc lựa chọn lĩnh vực hoạt động, mô hình quản trị, phát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

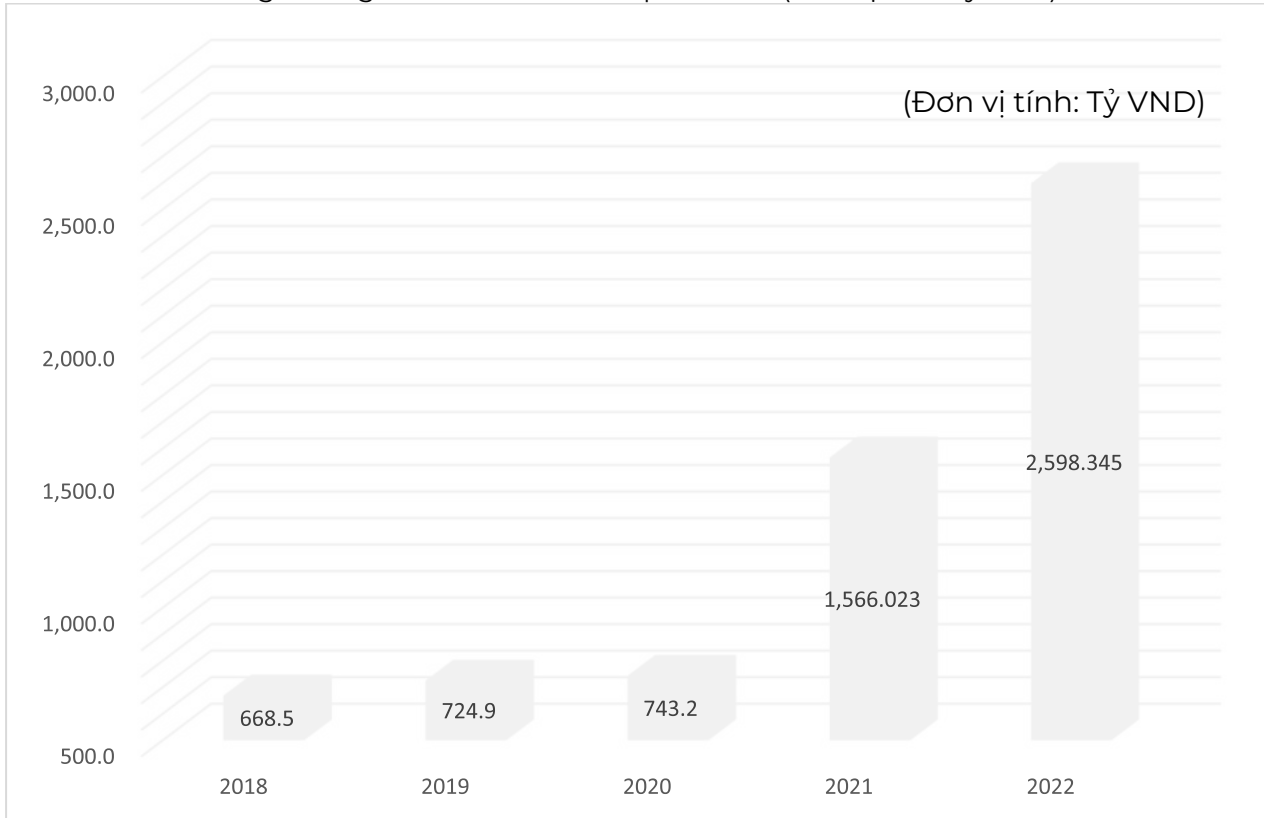
1. Chiến lược tăng trưởng kinh tế

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

Tăng trưởng về doanh thu qua 5 năm (Đơn vị tính: Tỷ VND):



Tăng trưởng về vốn chủ sở hữu qua 5 năm (Đơn vị tính: Tỷ VND):



Tăng trưởng về tổng tài sản qua 5 năm (Đơn vị tính: Tỷ VND):



Trong chiến lược phát triển dài hạn, Everland xây dựng kế hoạch và phân đầu duy trì mục tiêu tăng trưởng liên tục và bền vững cho giai đoạn từ nay đến 2025 và tầm nhìn 2030. Trong năm 2023, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã đề ra các chỉ tiêu tăng trưởng để trình ĐHĐCĐ thường niên xem xét như sau: Tổng doanh thu hợp nhất: tăng 141%; Lợi nhuận thuần tăng 231%; Vốn chủ sở hữu phân đầu bằng 108%; Tổng tài sản ước bằng 106% so với 2022.

2. Chiến lược phát triển bền vững

Cùng với việc mở rộng quy mô kinh doanh và gia tăng nguồn lực một cách hợp lý, Tập đoàn Everland luôn đặt yếu tố an toàn và hiệu quả lên hàng đầu, không theo đuổi mục tiêu tăng trưởng bằng mọi giá. Các hoạt động đầu tư, kinh doanh và quản trị của Tập đoàn đều thực hiện trong khuôn khổ pháp luật, phù hợp với chuẩn mực quản trị công ty đại chúng, tuân thủ sự quản lý giám sát của các cơ quan Nhà nước và các cổ đông, đảm bảo tính công khai, minh bạch. Mọi quyết sách về đầu tư, kinh doanh đều được Ban lãnh đạo tính toán, cân nhắc và triển khai theo lộ trình bài bản, khoa học.

Mục tiêu phát triển bền vững còn thể hiện ở chiến lược huy động và sử dụng các nguồn lực của Tập đoàn luôn được ưu tiên cao nhất. Việc huy động các nguồn vốn bên ngoài phải xuất phát từ nhu cầu thực tế và được kiểm soát chặt chẽ về mục đích, hiệu quả sử dụng và khả năng hoàn trả, không lạm dụng đòn bẩy tài chính hoặc các công cụ tài chính thiếu an toàn dẫn đến rủi ro mất kiểm soát.



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

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

Mục tiêu phát triển bền vững còn kết tinh trong giá trị các dự án, công trình xây dựng và chất lượng các sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn Everland. Mỗi dự án, công trình hay sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn Everland cung cấp ra thị trường đều hướng đến phục vụ nhu cầu và lợi ích xã hội và không ngừng được cải tiến, hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, với mong muốn đem đến cuộc sống hạnh phúc và nhân văn cho cộng đồng dân cư.



3. Chiến lược phát triển thương hiệu

Trước sự diễn biến của tình hình thị trường trong giai đoạn mới, năm 2022, Ban lãnh đạo Tập đoàn đã chú trọng triển khai chủ trương tái định vị thương hiệu Everland. Theo đó, lần đầu tiên thương hiệu Tập đoàn Everland được định vị là “Nhà phát triển bất động sản bền vững”. Từ đây, yếu tố “bền vững” sẽ trở thành kim chỉ nam xuyên suốt mọi chiến lược và hành động của Tập đoàn trong thời gian tới.

Cũng nằm trong chiến lược đẩy mạnh phát triển thương hiệu, Tập đoàn Everland đã khai trương giao diện website mới tại địa chỉ everland.vn, cùng với đó là việc khẩn trương xây dựng và đưa vào sử dụng bộ nhận diện thương hiệu mới của Tập đoàn và của từng dự án, từng sản phẩm bất động sản mà Tập đoàn đang đầu tư.



Các thương hiệu thuộc hệ thống Tập đoàn Everland

4. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp

Trong lĩnh vực xây dựng văn hóa doanh nghiệp, năm 2022 tiếp tục có những chuyển động tích cực ở cả Tập đoàn và các công ty thành viên.

Với tầm nhìn dài hạn, chiến lược phát triển bền vững và giàu tính nhân văn, cùng với sự quan tâm, chia sẻ và chăm lo chu đáo mọi mặt của Ban lãnh đạo đã tạo nên bầu không khí yên tâm, tin tưởng cho toàn thể CBNV

Tập đoàn, thôi thúc tinh thần làm việc hăng say, cống hiến, “Sáng tạo, đổi mới” & “Gắn kết cùng

phát triển”.

Tinh thần sáng tạo, cống hiến và không khí làm việc hăng say lan tỏa ở hầu hết các công ty thành viên, cùng với các hoạt động khơi dậy tinh thần thường xuyên được tổ chức như: hoạt động team building, các sự kiện văn hóa, thể thao tập thể, qua đó thu hút sự tham gia đồng đội, tạo sự gắn kết, đồng lòng, tin tưởng giữa lãnh đạo và nhân viên, khơi dậy niềm tự hào trong mỗi thành viên, xây dựng hình ảnh văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, sáng tạo, cùng đồng hành vì sự phát triển của doanh nghiệp và mỗi cá nhân.



5. Phát triển nguồn nhân lực

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

Cùng với sự phục hồi của các hoạt động kinh doanh, tính đến cuối năm 2022, quy mô nhân lao động của Tập đoàn và các công ty thành viên tiếp tục được mở rộng lên tới gần 800 người. Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm trên 90%.

Đội ngũ nhân sự làm việc tại Tập đoàn Everland không chỉ đòi hỏi có kiến thức chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm vững vàng, mà còn phải có ý thức tổ chức kỷ luật cao và thái độ nghiêm túc với công việc, đặc biệt là phải có khả năng thích ứng nhanh nhạy với sự thay đổi của thị trường, sự phát triển của khoa học công nghệ trong thời đại 4.0.

6. Chính sách với người lao động

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

- Trả lương cho vị trí công việc yêu cầu: Căn cứ theo 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.

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

6.2. 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.

6.3. Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi:

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

6.4. Chế độ phúc lợi khác của người lao động:

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

6.5. Công tác an toàn lao động:

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

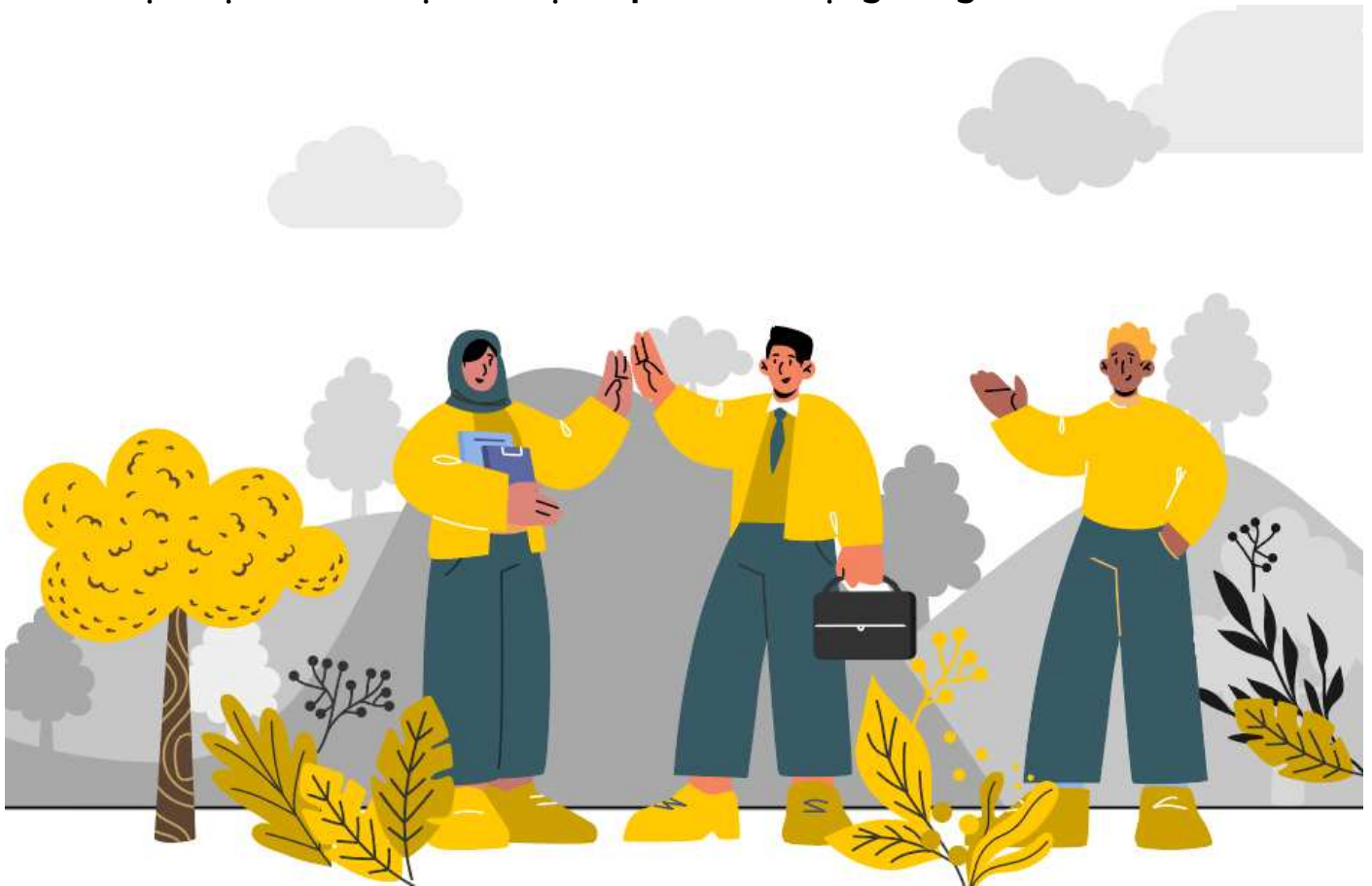


7. Chính sách cổ tức

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

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Chính sách chia cổ tức, tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án đầu tư kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

8. Thực hiện trách nhiệm xã hội và phát triển cộng đồng



Với đạo lý “Uống nước nhớ nguồn”, “Lá lành đùm lá rách”, nên dù trong hoàn cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, Tập đoàn Everland vẫn tích cực ủng hộ các địa phương trong phòng chống dịch Covid-19, chăm lo công tác an sinh xã hội cho người nghèo, chung tay cùng các tỉnh Quảng Ninh, Thanh Hóa, Phú Yên, Đồng Tháp... phục hồi nhanh ngành du lịch góp phần phát triển kinh tế - xã hội sau đại dịch Covid-19; chăm lo phát triển sự nghiệp văn hóa thể thao của đất nước.

Một số hoạt động chung tay cùng cộng đồng nổi bật trong năm 2022 của Tập đoàn Everland như: Tiếp tục đồng hành với danh vị Nhà tài trợ Vàng cho Lễ hội Xuân Tết Quý Mão 2023, cùng với chuỗi sự kiện kỷ niệm 40 năm Tái thành lập Thị xã Cao Lãnh (1983 - 2023), nay là Thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; Đồng hành truyền thông Lễ hưởng ứng Ngày Pháp luật Việt Nam 2022; Tài trợ kim cương cho Lễ hội Tôm hùm lần thứ I của thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.



9. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường của Công ty

9.1. Khí thải

- Đối với khí thải từ các phương tiện vận chuyển, công cụ lao động: Tập đoàn Everland mua sắm, trang bị các phương tiện vận chuyển, công cụ lao động đáp ứng các tiêu chuẩn về khí thải, được đăng kiểm định kỳ theo đúng quy định. Ngoài ra, Tập đoàn Everland thường xuyên kiểm tra, đánh giá các phương tiện nhằm phát hiện, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế kịp thời, đảm bảo tiết kiệm nhiên liệu và chất lượng phương tiện, hạn chế tối đa lượng khí thải ra môi trường.
- Đối với văn phòng làm việc, Tập đoàn Everland trang bị máy điều hòa không khí, quạt gió, quạt hút của các hãng uy tín, thực hiện bảo trì bảo dưỡng, vệ sinh định kỳ nhằm tăng chất lượng không khí sạch lưu thông trong văn phòng làm việc, giảm thiểu khí thải và tiếng ồn, thân thiện với môi trường. Kịp thời sửa chữa, thay thế các thiết bị, máy móc đã hỏng hóc, không đáp ứng tiêu chuẩn nhằm tiết kiệm nhiên liệu và gia tăng hiệu suất sử dụng.
- Tại các công trường dự án, chủ đầu tư và các nhà thầu đều lắp đặt và vận hành hệ thống quan trắc môi trường theo đúng quy định. Kết quả quan trắc môi trường về không khí tại các công trường luôn đạt chứng chỉ ISO/IEC 17025:2017 do Văn phòng Công nhận Chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.

9.2. Chất thải rắn

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

9.3. Nước thải

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

9.4. Tiếng ồn

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

9.5. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Trong năm 2022, tổng khối lượng nguyên liệu vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là 457 m³ bê tông; 670 tấn cốt thép; 187 tấn xi măng; 64 m³ cát. Số lượng và chủng loại nguyên vật liệu sử dụng cho dự án đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

9.6. Tiêu thụ năng lượng

Năm 2022, Tập đoàn Everland đã tiêu thụ 246710 kw điện, bao gồm điện phục vụ các văn phòng làm việc và công trường thi công dự án, không tiêu thụ năng lượng gián tiếp. Trong năm 2022, Tập đoàn Everland chưa áp dụng các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

9.7. Tiêu thụ nước

Năm 2022, Tập đoàn Everland tiêu thụ 16272 m³ nước sinh hoạt. Tập đoàn luôn chú trọng quán triệt, nhắc nhở và yêu cầu CBNV sử dụng tiết kiệm tài nguyên nước sạch. Trong năm 2022, Tập đoàn Everland chưa có kế hoạch sử dụng nước tái chế, nước tái sử dụng.

9.8. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tập đoàn Everland luôn tuân thủ đúng các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các đối tác và nhà thầu của với công ty đều phải cam kết đảm bảo các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện các gói thầu. Trong năm 2022, Tập đoàn Everland không có bất kỳ vi phạm gì trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.



PHẦN SÁU
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2022 ĐÃ KIỂM TOÁN



EVERLAND
GROUP



EVERLAND GROUP

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84-24) 6666 8080 Fax: (+84-24) 3200 1234 Web: www.everland.vn Email: info@everland.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Thành phố Hà Nội – Tháng 4 năm 2023



MỤC LỤC

| | Trang |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 – 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 – 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 6 – 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 9 – 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 11 – 41 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|----------------------|--|
| Ông Lê Đình Vinh | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn | Thành viên |
| Ông Lê Đình Tuấn | Thành viên |
| Bà Dương Thị Văn Anh | Thành viên |
| Ông Ngô Việt Hưng | Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 26/4/2022) |
| Ông Nguyễn Ngọc Bích | Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2022) |

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

| | |
|---------------------|---|
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/6/2022) |
| Ông Lê Đình Vinh | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/6/2022) |
| Ông Lê Đình Tuấn | Phó Tổng Giám đốc |

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Số: 88/2023/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 06 đến trang 41.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn 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 hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Do được bổ nhiệm là kiểm toán viên sau và xa ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên chúng tôi không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho tại các công ty trong Tập đoàn tại ngày 31/12/2022 cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác. Tổng số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 9.811.009.173 VND và 184.194.102.228 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 31/12/2022 cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.
- Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội đang được sử dụng làm số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 59.2022/BCKT-BCTC-CPA HANOI phát hành ngày 28/3/2022. Tuy nhiên, chúng tôi không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết cho số dư tiền mặt và hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 với số tiền lần lượt là 13.520.860.034 VND và 214.572.262.534 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và hợp lý của các khoản mục này tại ngày 01/01/2022 được sử dụng là số liệu so sánh, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến người đọc đến Thuyết minh số 4.8 "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang", tổng số dư của khoản mục Xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 30.272.519.472 VND và 631.817.180.184 VND. Công việc kiểm toán của chúng tôi không bao gồm việc thực hiện các thủ tục kiểm tra việc tuân thủ các quy chế về đầu tư xây dựng cơ bản và không nhằm đưa ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng hoàn thành. Công việc này chỉ được thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành. Ý kiến của chúng tôi không ảnh hưởng bởi vấn đề trên.



Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2023

Mai Quang Phúc
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4551-2019-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|--|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 1.278.544.162.564 | 1.381.440.371.880 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4.1 | 30.282.114.819 | 68.673.008.793 |
| 1. Tiền | 111 | | 30.282.114.819 | 68.673.008.793 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.055.733.370.253 | 1.094.940.414.726 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 4.2 | 400.275.838.006 | 103.030.101.499 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4.3 | 391.378.943.562 | 815.528.175.210 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 4.5 | 80.600.000.000 | - |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 4.6 | 183.478.588.685 | 176.500.000.000 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | - | (117.861.983) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 4.4 | 184.194.102.228 | 214.572.262.534 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 184.194.102.228 | 214.572.262.534 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 8.334.575.264 | 3.254.685.827 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 65.196.957 | 75.896.361 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 4.12 | 8.269.378.307 | 3.178.789.466 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 1.385.188.440.879 | 649.015.312.823 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 66.545.372.150 | 366.545.372.150 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 4.6 | 66.545.372.150 | 366.545.372.150 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 1.415.872.010 | 588.466.780 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 1.415.872.010 | 588.466.780 |
| Nguyên giá | 222 | | 5.530.785.364 | 4.337.167.182 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (4.114.913.354) | (3.748.700.402) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 631.817.180.184 | 30.272.519.472 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 4.8 | 631.817.180.184 | 30.272.519.472 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 4.7 | 685.143.937.922 | 251.603.254.295 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 550.643.237.922 | 226.603.254.295 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 134.500.700.000 | 25.000.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 266.078.613 | 5.700.126 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 266.078.613 | 5.700.126 |
| 2. Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 2.663.732.603.443 | 2.030.455.684.703 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 01/01/2022 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 65.185.088.192 | 464.390.520.568 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 64.830.740.192 | 349.036.172.568 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 4.9 | 47.403.774.551 | 321.193.911.969 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 4.10 | 303.732.000 | 12.931.570.348 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 4.12 | 8.790.345.491 | 5.997.578.045 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 995.544.002 | 478.482.200 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | - | 119.825.654 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 4.11 | 696.794.061 | 515.542.777 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | - | 2.000.000.000 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 6.640.550.087 | 5.799.261.575 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 354.348.000 | 115.354.348.000 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 4.11 | 354.348.000 | 115.354.348.000 |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 2.598.547.515.251 | 1.566.065.164.135 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 4.13 | 2.598.547.515.251 | 1.566.065.164.135 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 2.152.498.360.000 | 1.050.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 2.152.498.360.000 | 1.050.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (706.800.000) | (451.200.000) |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 37.297.100.174 | 35.038.523.150 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 48.418.359.425 | 81.015.294.972 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 23.028.270.980 | 57.581.494.070 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 25.390.088.445 | 23.433.800.902 |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 361.040.495.652 | 400.462.546.013 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 2.663.732.603.443 | 2.030.455.684.703 |



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2022 | Năm 2021 (Trình bày lại) |
|--|-------|--------|-------------------|-----------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 5.1 | 1.277.677.911.956 | 968.372.926.769 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 1.277.677.911.956 | 968.372.926.769 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 5.2 | 1.240.041.610.141 | 932.852.588.746 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 37.636.301.815 | 35.520.338.023 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 5.3 | 5.998.581.736 | 4.324.026.576 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | | 22.602.739 | 276.789.107 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 22.602.739 | 201.396.572 |
| 8. Lãi trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | 5.4 | 718.373.875 | 594.898.935 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | 5.5 | 2.455.875.545 | 2.102.662.032 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 5.6 | 6.314.809.648 | 8.126.794.348 |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 35.559.969.494 | 29.933.018.047 |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 152.820.358 | 86.524.449 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | 2.571.454.180 | 234.946.926 |
| 14. (Lỗ) khác | 40 | | (2.418.633.822) | (148.422.477) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 33.141.335.672 | 29.784.595.570 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 5.7 | 7.330.584.366 | 5.947.065.055 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 25.810.751.306 | 23.837.530.515 |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 25.390.088.445 | 23.433.800.902 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | 4.13.1 | 420.662.861 | 403.729.613 |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 4.13.4 | 127 | 222 |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 70 | 4.13.4 | 127 | 222 |



Nguyễn Thúc Căn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|-----------|-----|-------------------------|-----------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 5.7 | 33.141.335.672 | 29.784.595.570 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 5.8 | 364.844.136 | 291.223.644 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (117.861.983) | (77.432.838) |
| - (Lãi) từ hoạt động đầu tư | 05 | | (6.716.955.611) | (4.561.535.459) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 22.602.739 | 124.585.315 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 26.693.964.953 | 25.561.436.232 |
| - Giảm/(tăng) các khoản phải thu | 09 | | 62.460.272.118 | (857.377.737.389) |
| - Giảm/(tăng) hàng tồn kho | 10 | | 30.544.044.622 | (8.937.448.179) |
| - (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | | (278.063.263.857) | 494.194.738.959 |
| - Giảm chi phí trả trước | 12 | | 32.129.206 | 6.813.271.944 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (22.602.739) | (125.418.192) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 5.7 | (5.983.765.273) | (4.646.038.818) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | 4.900.271.579 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (957.600.000) | (417.100.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (165.296.820.970) | (340.034.023.864) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (427.585.392.056) | (14.299.570.164) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 1.818.182 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác | 23 | | (193.600.000.000) | (65.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác | 24 | | 125.400.000.000 | 65.000.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (662.871.221.666) | (148.919.835.147) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 235.500.000.000 | 97.168.121.060 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 5.3 | 2.062.540.718 | 570.535.459 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (921.094.073.004) | (65.478.930.610) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 1.050.000.000.000 | 450.000.000.000 |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | | - | 4.000.000.000 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (2.000.000.000) | (4.600.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 1.048.000.000.000 | 449.400.000.000 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | 50 | | (38.390.893.974) | 43.887.045.526 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 4.1 | 68.673.008.793 | 24.785.963.267 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 4.1 | 30.282.114.819 | 68.673.008.793 |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Các giao dịch trọng yếu không bằng tiền phát sinh trong năm:

- Trong năm Công ty thực hiện tăng vốn từ việc trả cổ tức bằng cổ phiếu, số tiền 52.498.360.000 VND. Chi tiết xem tại thuyết minh số 4.12 "Vốn chủ sở hữu".
- Theo các biên bản thỏa thuận đối trừ công nợ số 2112/2022/EVĐ-KB-ĐQD ngày 21/12/2022 và số 2412/2022/EVĐ-AT-ĐQD ngày 24/12/2022, thông qua đối trừ công nợ ba bên, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn, một công ty con của Công ty, thực hiện chuyển khoản phải thu lại tiền tạm ứng của hai nhà cung cấp là Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận thành khoản cho Ông Đậu Quốc Dũng vay, với tổng giá trị là 174,9 tỷ VND.
- Theo biên bản thỏa thuận đối trừ công nợ ba bên số 12/2022/BB-ĐTCN ngày 27/12/2022, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn thực hiện bù trừ khoản phải thu của Ông Đậu Quốc Dũng vay với khoản phải trả Công ty TNHH 1 Thành viên Du lịch Mai Quyền. Tổng giá trị khoản bù trừ là 162,5 tỷ VND.



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 ngày 27/10/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được thay đổi 24 lần với lần gần đây nhất vào ngày 15/6/2022.

Ngày 26/5/2017, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất, Công ty có vốn điều lệ là 2.152.498.360.000 VND, chia thành 215.249.836 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh được đặt tại Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 56 người (tại ngày 01/01/2022 là 17 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty con, liên kết trực tiếp như sau:

| <u>Tên công ty</u> | <u>Địa chỉ giao dịch</u> | <u>Tỷ lệ vốn góp</u> | <u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u> |
|--------------------------------|---|----------------------|-------------------------------|
| Công ty Con | | | |
| Công ty CP Everland Vân Đồn | Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam | 60% | 60% |
| Công ty CP Everland Phú Yên | Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | 91,25% | 91,25% |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | 90% | 90% |
| Công ty liên kết | | | |
| Công ty CP Everland An Giang | Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam | 45,83% | 45,83% |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp)

Ngoài ra, tại ngày 31/12/2022 Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

| Tên Chi nhánh | Địa chỉ giao dịch | Hình thức |
|--|---|---------------------|
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh | Tòa nhà 47 – 49 Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Hạch toán độc lập |
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên | Số 23 Phạm Văn Đồng, Phường Xuân Yên, Thị xã Sông Cầu, Phú Yên | Hạch toán phụ thuộc |
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp | Số 167D Nguyễn Tất Thành, khóm 3, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam | Hạch toán phụ thuộc |

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 Tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán

Tập đoàn đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất là Báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các Báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp)

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong Báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn tối đa là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

3.3 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc năm tài chính. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019, Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019, Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Giám đốc dựa trên khả năng sử dụng của các hàng tồn kho này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7 Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro, về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong năm khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

BCC là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

2-02
: T)
IH
& TU
IT N
HÁP
NỘI
-TS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí quảng cáo,....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Thuế môn bài; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.17 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Năm 2022, Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.18 Thuế (khác)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp theo các mức thuế như sau:

| | |
|----------------|-----|
| ▪ Bán hàng hóa | 10% |
| ▪ Dịch vụ | 10% |

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11/01/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/02/2022 đến hết ngày 31/12/2022.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt | 9.811.009.173 | 13.520.860.034 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 20.471.105.646 | 55.152.148.759 |
| Cộng | 30.282.114.819 | 68.673.008.793 |

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu từ các bên liên quan | 942.459.504 | 1.999.845.734 |
| Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays | 87.916.561 | 675.886.067 |
| Công ty CP Everland Vĩnh Phúc | 3.326.619 | - |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | 695.088.199 | 77.787.999 |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 156.128.125 | 745.507.770 |
| Công ty CP Quản lý Khách sạn Crystal Holidays | - | 491.618.091 |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | - | 9.045.807 |
| Phải thu bên thứ ba | 399.333.378.502 | 101.030.255.765 |
| Công ty TNHH Thương mại Hà Vinh | 199.486.268.483 | - |
| Công ty CP Thương mại Mango Việt Nam | 77.082.159.913 | 6.294.089.319 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud | 26.008.471.566 | - |
| Công ty CP Quốc tế Phương Anh | 82.594.543.233 | 60.685.068.956 |
| Công ty CP Tập đoàn R&H | 1.246.650.697 | 10.461.257.042 |
| Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng ADD | - | 19.238.146.400 |
| Các nhà cung cấp khác | 12.915.284.610 | 4.351.694.048 |
| Cộng | 400.275.838.006 | 103.030.101.499 |

178
ĐƯỢC
TÍNH
ĐÁN
VI
H N
IA
IA



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Trả trước cho bên liên quan | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| Trả trước cho bên thứ ba | 389.378.943.562 | 813.528.175.210 |
| Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc (i) | 115.208.013.973 | 423.000.000.000 |
| <i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i> | <i>67.500.000.000</i> | <i>400.000.000.000</i> |
| <i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i> | <i>47.708.013.973</i> | <i>23.000.000.000</i> |
| Công ty CP Xây dựng và Thương mại An Thuận (ii) | 112.901.293.515 | 240.000.000.000 |
| <i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i> | <i>75.000.000.000</i> | <i>220.000.000.000</i> |
| <i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i> | <i>37.901.293.515</i> | <i>20.000.000.000</i> |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Công nghiệp Hùng Quân (iii) | 119.562.544.203 | 120.872.000.000 |
| <i>Liên quan đến hợp đồng thi công xây dựng</i> | <i>60.000.000.000</i> | <i>60.000.000.000</i> |
| <i>Liên quan đến hợp đồng thương mại</i> | <i>59.562.544.203</i> | <i>60.872.000.000</i> |
| Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta | 22.241.180.025 | 8.358.568.800 |
| Các nhà cung cấp khác | 19.465.911.846 | 21.297.606.410 |
| Cộng | 391.378.943.562 | 815.528.175.210 |

V
A
H



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp)**

Trong đó, tại ngày 31/12/2022 liên quan đến các hợp đồng thi công xây dựng, thông tin các tài sản cầm cố như sau:

| <u>Nghĩa vụ được bảo đảm</u> | <u>Giá trị khoản được đảm bảo (VND)</u> | <u>Hợp đồng</u> | <u>Bên cầm cố</u> | <u>Tài sản cầm cố</u> | <u>Giá trị tài sản cầm cố (VND)</u> | <u>Thời hạn</u> |
|---|---|---|--|---|---|---|
| Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc theo Hợp đồng cung cấp vật tư và thi công xây dựng số 01/2021/VĐ-KB/HĐXD ngày 03/02/2021. | 67.500.000.000 | Số 2512/2022/HĐCC-EVD-CRH ngày 25/12/2022 | (i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 7.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu | 70.000.000.000 | Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác. |
| Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận theo Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2021/HĐXD/VĐ-AT ngày 05/02/2021. | 75.000.000.000 | Số 2512A/2022/HĐC C-EVD-CRH ngày 25/12/2022 | (ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 7.550.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu | 75.500.000.000 | Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác. |
| Nghĩa vụ hoàn ứng của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hùng Quân theo Hợp đồng thi công xây dựng số 12/2021/HĐXD/VĐ-HQ ngày 05/4/2021. | 60.000.000.000 | Số 2812/2021/HĐCC-EVD-NDT ngày 25/12/2022 | (iii) Ông Nguyễn Đình Tiễn | 3.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG | 32.000.000.000 | Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác. |
| | 202.500.000.000 | | | | 177.500.000.000 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.4 Hàng tồn kho

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 119.116.715 | 251.225.195 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 2.407.868.741 | 9.554.537.820 |
| Hàng hóa | 181.667.116.772 | 204.766.499.519 |
| Cộng | 184.194.102.228 | 214.572.262.534 |

4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu từ bên liên quan | 37.000.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn (i) | 37.000.000.000 | - |
| Phải thu bên thứ ba | 43.600.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Kim Dung (ii) | 24.000.000.000 | - |
| Bà Đoàn Thị Vân Anh (iii) | 19.600.000.000 | - |
| Cộng | 80.600.000.000 | - |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp)**

Đây là các khoản cho vay không kỳ hạn và lãi suất 1,5 - 5%/năm. Thông tin các tài sản cầm cố cho các khoản phải thu về cho vay này như sau:

| Nghĩa vụ được bảo đảm | Giá trị được bảo đảm (VND) | Hợp đồng | Bên cầm cố | Tài sản cầm cố | Giá trị tài sản cầm cố (VND) | Thời hạn |
|---|-----------------------------------|---|---------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Nguyễn Thúc Cẩn | 22.000.000.000 | Số 05/2022/HĐCC-XDB-DHV ngày 31/12/2022 | (i) Ông Nguyễn Đức Chi | 880.000 cổ phần tại Công ty CP Timeshare Việt Nam | 8.800.000.000 | Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác. |
| Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của ông Nguyễn Thúc Cẩn | 15.000.000.000 | Số 120/2022/HĐCC-EPY-NDC | (i) Ông Nguyễn Đức Chi | 600.000 cổ phần tại Công ty CP Timeshare Việt Nam | 6.000.000.000 | Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác. |
| Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của bà Nguyễn Thị Kim Dung | 24.000.000.000 | Số 1612/2022/HĐCC-EVD-DHV ngày 16/12/2022 | (ii) Ông Đặng Hoàng Việt | 960.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Timeshare Việt Nam | 9.600.000.000 | Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác. |
| Nghĩa vụ hoàn trả tiền vay, tiền lãi vay của bà Nguyễn Thị Văn Anh | 19.600.000.000 | Số 1512/2022/HĐCC-EVD-DHV ngày 15/12/2022 | (iii) Ông Đặng Hoàng Việt | 790.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Timeshare Việt Nam | 7.600.000.000 | Từ ngày ký hợp đồng đến khi nghĩa vụ được bảo đảm đã hoàn thành hoặc được thay thế bằng biện pháp khác. |
| | 80.600.000.000 | | | | 32.000.000.000 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.6 Phải thu khác

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <i>Ngắn hạn</i> | | |
| Phải thu bên liên quan | 1.249.063.000 | 154.000.000.000 |
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn (i) | 262.236.000 | 70.000.000.000 |
| Ông Đậu Quốc Dũng (i) | 986.827.000 | 84.000.000.000 |
| Phải thu bên thứ ba | 182.229.525.685 | 22.500.000.000 |
| Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (ii) | 180.000.000.000 | - |
| Tạm ứng (i) | 2.118.375.000 | 22.500.000.000 |
| Phải thu khác | 111.150.685 | - |
| Cộng | 183.478.588.685 | 176.500.000.000 |
| <i>Dài hạn</i> | | |
| Phải thu bên thứ ba | 66.545.372.150 | 366.545.372.150 |
| Ký cược, ký quỹ | 1.845.372.150 | 1.845.372.150 |
| Dự án BT Phú Yên | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (ii) | - | 300.000.000.000 |
| Công ty CP Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (iii) | 64.200.000.000 | 64.200.000.000 |
| Cộng | 66.545.372.150 | 366.545.372.150 |

(i) Đây là khoản tạm ứng cho các cá nhân đi thuê vật tư nhân công, thu mua đất ven các dự án của Tập đoàn. Chi tiết thông tin về dự án tại Thuyết minh số 4.8 "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.6 Phải thu khác (tiếp)**

Đây là các khoản hợp tác đầu tư giao cho Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng Giám đốc quản lý và chịu trách nhiệm với phần vốn đầu tư như sau:

| Hợp đồng | Bên hợp tác kinh doanh | Tên Dự án | Địa chỉ | Tổng vốn đầu tư | Tỷ lệ giảm giá | Tài sản cầm cố | Thông tin khác |
|--|--|----------------------------------|---|-----------------|----------------|---|--|
| (ii) Số 2512/2018/HĐHTĐT /DTĐN-EVG ngày 25/12/2018 | Công ty CP Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất (sau đây gọi tắt là "Đệ Nhất") | Khu du lịch và Du thuyền Đệ Nhất | Thôn Ngọc Diêm và Tân Đảo, xã Ninh Ích, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa | 1.200 tỷ VND | 87,5:12,5 | Theo hợp đồng cầm cố số 86/2022/HĐCC-EVG-NDOT ngày 18/9/2022, tài sản cầm cố là 18.000.000 cổ phần tại Công ty CP Du lịch Crystal Holidays của Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT – cổ đông của Công ty. | Thời hạn để Đệ Nhất hoàn thành thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư là trước ngày 30/4/2023. Tuy nhiên, các bên đánh giá khó triển khai tiếp. Trong năm, Công ty đã thu hồi 120 tỷ VND bằng tiền gửi ngân hàng. |
| (iii) Số 99/2021/HĐHTĐT /EVG-THIENMINH ngày | Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh | Khu đô thị The New City | Phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang | 3.500 tỷ VND | 70:30 | Theo hợp đồng cầm cố số 056/2022/HĐCC-EVG-NDOT ngày 05/9/2022, tài sản cầm cố là 3.500.000 cổ phần tại Công ty CP Du lịch Crystal Holidays của Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT. | Hiện dự án đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng. |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | | Tại ngày 01/01/2022 VND | |
|--|----------------------------|----------|----------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết | 550.643.237.922 | - | 226.603.254.295 | - |
| Công ty CP Everland An Giang (i) | 550.643.237.922 | - | - | - |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (ii) | - | - | 226.603.254.295 | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 134.500.700.000 | - | 25.000.000.000 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (ii) | 113.500.700.000 | - | - | - |
| Công ty CP Everland Vĩnh Phúc (iii) | 21.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay (iv) | - | - | 25.000.000.000 | - |
| Cộng | 685.143.937.922 | - | 251.603.254.295 | - |

| Nội dung | Số tiền (VND) | Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2022 |
|--|----------------------|---|
| (i) Công ty góp vốn vào Công ty CP Everland An Giang | 550 tỷ | 45,83% |
| (ii) Công ty bán 11.000.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH (tên cũ là Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays) cho bà Cao Thị Huyền My với giá chuyển nhượng là 10.500 VND/cổ phần theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/CRH-HĐCNCP ngày 15/6/2022. | 110 tỷ | 18,92% |
| (iii) Công ty góp vốn vào Công ty CP Everland Vĩnh Phúc (tên cũ là Công ty CP Thiên Việt Resort & Spa) | 21 tỷ | 15% |
| (iv) Công ty góp bổ sung vốn vào Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay, chuyển thành công ty con | 200 tỷ | 90% |

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (i) | 431.924.351.344 | 11.523.877.346 |
| Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (ii) | 107.239.459.266 | 18.305.378.490 |
| Dự án Xuân Đài Bay (iii) | 91.573.742.302 | - |
| Nghiên cứu Quy hoạch phân khu tại thị xã Sông Cầu | 1.079.627.272 | 443.263.636 |
| Cộng | 631.817.180.184 | 30.272.519.472 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp)**

Thông tin chi tiết của các dự án:

| <u>Tên dự án</u> | <u>Diện tích</u> | <u>Tổng vốn đầu tư</u> | <u>Thời gian hoạt động</u> | <u>Địa điểm</u> | <u>Mục tiêu dự án</u> |
|---|------------------|------------------------|----------------------------|--|---|
| (i) Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn | 26 ha | 3.612 tỷ VND | 50 năm từ ngày 02/8/2021 | Lô đất ký hiệu M1, Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, Khu kinh tế Vân Đồn tỉnh Quảng Ninh | Xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn và căn hộ du lịch, văn phòng cho thuê, Trung tâm thương mại, tổ chức hội nghị, hội thảo đẳng cấp quốc tế và các dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, tiện ích, tiện nghi. |
| (ii) Dự án đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm | 24,36 ha | 590,6 tỷ VND | 50 năm từ ngày 18/9/2019 | Khu phố Anh Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên | Đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, resort cao cấp với đầy đủ tiện ích nhằm phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế, góp phần quảng bá du lịch tỉnh Phú Yên nói chung và thị xã Sông Cầu nói riêng. |
| (iii) Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay | 7,32 ha | 786 tỷ VND | 50 năm từ ngày 26/11/2020 | Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên | Đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, du lịch, khách sạn cao cấp nhằm đa dạng hóa cơ cấu phòng lưu trú cho khu vực, đáp ứng mọi nhu cầu của khách du lịch trong và ngoài nước đến tham quan du lịch tại Vịnh Xuân Đài và thị xã Sông Cầu. |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.9 Phải trả người bán ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả bên liên quan | - | 91.028.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | - | 25.028.000 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | - | 66.000.000 |
| Phải trả bên thứ ba | 47.403.774.551 | 321.102.883.969 |
| Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát | 27.556.196.500 | 3.020.688.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại An Thuận | 15.340.365.572 | 116.247.673.491 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc | 340.371.214 | 152.357.298.683 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI | - | 36.056.267.618 |
| Các nhà cung cấp khác | 4.166.841.265 | 13.420.956.177 |
| Cộng | 47.403.774.551 | 321.193.911.969 |

4.10 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Lexus Thăng Long | 303.732.000 | 303.732.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh | - | 12.627.838.348 |
| Cộng | 303.732.000 | 12.931.570.348 |

4.11 Phải trả khác

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Cổ tức phải trả | 509.366.250 | 509.366.250 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 187.427.811 | 6.176.527 |
| Cộng | 696.794.061 | 515.542.777 |
| Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 354.348.000 | 354.348.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays | - | 115.000.000.000 |
| Cộng | 354.348.000 | 115.354.348.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.12 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước**

| | Tại ngày 01/01/2022 VND | | Trong năm VND | | | Tại ngày 31/12/2022 VND | |
|------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|
| | Số dư | | Tăng do hợp nhất (i) | Tăng | Khấu trừ | Số dư | |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 3.178.789.466 | | 185.365.773 | 127.163.680.382 | 122.258.457.314 | 8.269.378.307 | |
| | Phải thu | Phải nộp | Tăng do hợp nhất (i) | Đã nộp /khấu trừ | Phải nộp | Phải thu | Phải nộp |
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra | - | 931.909 | 26.953.716 | 126.475.442.859 | 127.817.856.010 | - | 1.370.298.776 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 5.945.508.995 | 25.229.999 | 5.983.765.273 | 7.330.584.366 | - | 7.317.558.087 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 37.710.000 | - | 246.406.675 | 311.185.303 | - | 102.488.628 |
| Thuế môn bài | - | - | - | 15.500.000 | 15.500.000 | - | - |
| Các khoản phí, lệ phí | - | 13.427.141 | - | 500.267.895 | 486.840.754 | - | - |
| Cộng | - | 5.997.578.045 | 52.183.715 | 133.221.382.702 | 135.961.966.433 | - | 8.790.345.491 |

(i) Đây là số dư thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay tại ngày chuyển thành công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.13 Vốn chủ sở hữu****4.13.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

| Nội dung | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | LNST chưa phân phối VND | Lợi ích của cổ đông đồng không kiểm soát (iv) VND | Cộng VND |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|---|--------------------------|
| Tại ngày 01/01/2021 | 600.000.000.000 | (234.100.000) | 33.224.465.740 | 61.006.514.415 | 48.971.679.585 | 742.968.559.740 |
| Góp vốn | 450.000.000.000 | - | - | - | - | 450.000.000.000 |
| Lãi trong năm | - | - | - | 23.433.800.902 | 403.729.613 | 23.837.530.515 |
| Trích quỹ ĐTPT | - | - | 1.814.057.410 | (1.814.057.410) | - | - |
| Trích quỹ KTPL | - | - | - | (1.399.028.705) | - | (1.399.028.705) |
| (Giảm)/tăng do hợp nhất | - | - | - | (199.602.202) | 351.087.136.815 | 350.887.534.613 |
| Giảm khác | - | (217.100.000) | - | (12.332.028) | - | (229.432.028) |
| Tại ngày 31/12/2021 | 1.050.000.000.000 | (451.200.000) | 35.038.523.150 | 81.015.294.972 | 400.462.546.013 | 1.566.065.164.135 |
| Tại ngày 01/01/2022 | 1.050.000.000.000 | (451.200.000) | 35.038.523.150 | 81.015.294.972 | 400.462.546.013 | 1.566.065.164.135 |
| Góp vốn (i) | 1.102.498.360.000 | - | - | (52.498.360.000) | - | 1.050.000.000.000 |
| Lãi trong năm | - | - | - | 25.390.088.445 | 420.662.861 | 25.810.751.306 |
| Trích quỹ ĐTPT 2021 (ii) | - | - | 2.258.577.024 | (2.258.577.024) | - | - |
| Trích quỹ KTPL 2021 (ii) | - | - | - | (1.129.288.512) | - | (1.129.288.512) |
| Thưởng BGD 2021 (ii) | - | - | - | (492.000.000) | - | (492.000.000) |
| Tăng do hợp nhất | - | - | - | - | 145.162.219.588 | 145.162.219.588 |
| Giảm do chuyển nhượng vốn | - | - | - | - | (185.000.000.000) | (185.000.000.000) |
| Giảm do không còn hợp nhất (iii) | - | - | - | (1.613.731.266) | - | (1.613.731.266) |
| Tăng/(giảm) khác | - | (255.600.000) | - | 4.932.810 | (4.932.810) | (255.600.000) |
| Tại ngày 31/12/2022 | 2.152.498.360.000 | (706.800.000) | 37.297.100.174 | 48.418.359.425 | 361.040.495.652 | 2.598.547.515.251 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**4.13 Vốn chủ sở hữu (tiếp)****4.13.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (tiếp)**

(i) Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn bằng các hình thức phát hành cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/4/2021. Tổng số lượng cổ phiếu Công ty đã phát hành là 110.249.836 cổ phiếu, tương ứng 1.102.498.360.000 VND, bao gồm:

- 5.249.836 cổ phiếu đã phát hành căn cứ theo báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tương đương 52.498.360.000 VND. Nguồn vốn phát hành là lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến hết năm 2020, dùng để trả cổ tức với tỷ lệ 20:1 cho các cổ đông hiện hữu theo Danh sách cổ đông tại ngày 18/01/2022. Ủy ban Chứng khoán có văn bản số 561/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 về việc Công ty đã thực hiện phân phối số cổ phiếu này;
- 105.000.000 cổ phiếu đã phát hành căn cứ theo báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu số 31/2022/EVG-BC ngày 25/02/2022. Ủy ban Chứng khoán có văn bản số 964/UBCK-QLCB ngày 15/2/2022 về việc Công ty đã thực hiện phân phối số cổ phiếu này.

(ii) Việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ đầu tư và phát triển, trích thưởng Ban Điều hành được thực hiện theo Nghị quyết số 108/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 14/6/2022.

(iii) Trong năm 2022, Tập đoàn đã chuyển nhượng Cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH. Chi tiết tại Thuyết minh số 4.8 "Đầu tư tài chính dài hạn."

(iv) Chi tiết biến động lợi ích cổ đông không kiểm soát như sau:

| STT | Tên Công ty | Tại ngày 01/01/2022 VND | Tăng trong năm | | Giảm trong năm | | Tại ngày 31/12/2022 VND |
|-------------|--------------------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | | | Tách lợi ích cổ đông không kiểm soát khi hợp nhất VND | Do lợi nhuận sau thuế trong năm VND | Do chuyển nhượng VND | Điều chỉnh khác VND | |
| 1 | Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | - | 145.162.219.588 | 93.695.559 | (120.000.000.000) | - | 25.255.915.147 |
| 2 | Công ty CP Everland Phú Yên | 100.344.937.889 | - | 203.382.780 | (65.000.000.000) | (4.932.810) | 35.543.387.859 |
| 3 | Công ty CP Everland Văn Đồn | 300.117.608.124 | - | 123.584.522 | - | - | 300.241.192.646 |
| Cộng | | 400.462.546.013 | 145.162.219.588 | 420.662.861 | (185.000.000.000) | (4.932.810) | 361.040.495.652 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

4.13 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.13.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| Tên cổ đông | Số vốn đã góp | | | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | Tại ngày 31/12/2022 | | Tại ngày 01/01/2022 | |
| | 1.000 VND | % | 1.000 VND | % |
| Ông Lê Đình Vinh | 566.691.000 | 26,33 | 266.000.000 | 25,33 |
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn | 161.437.500 | 7,50 | 78.750.000 | 7,50 |
| Công ty TNHH Dream House Asia | 116.850.000 | 5,43 | 57.000.000 | 5,43 |
| Công ty CP Đầu tư và Công nghệ NDOT | 94.500.000 | 4,39 | - | - |
| Các cổ đông khác | 1.213.019.860 | 56,35 | 648.250.000 | 61,74 |
| Cộng | 2.152.498.360 | 100,00 | 1.050.000.000 | 100,00 |

4.13.3 Cổ phiếu

| | Tại ngày 31/12/2022 Cổ phiếu | Tại ngày 01/01/2022 Cổ phiếu |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 215.249.836 | 105.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 215.249.836 | 105.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | 215.249.836 | 105.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 215.249.836 | 105.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | 215.249.836 | 105.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

4.13.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 (Trình bày lại) VND |
|---|-----------------|------------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho cổ đông của công ty mẹ | 25.390.088.445 | 23.433.800.902 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng BDH | - | (1.621.288.512) |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ | 199.416.639 | 98.244.604 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) | 127 | 222 |

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa | 1.257.050.083.186 | 940.758.446.508 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ thi công | 9.935.658.696 | 12.883.730.672 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác | 10.692.170.074 | 14.730.749.589 |
| Cộng | 1.277.677.911.956 | 968.372.926.769 |

5.2 Giá vốn hàng bán

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 1.224.780.409.526 | 920.422.499.112 |
| Giá vốn của dịch vụ thi công | 7.751.923.729 | 6.214.733.517 |
| Giá vốn dịch vụ khác | 7.509.276.886 | 6.215.356.117 |
| Cộng | 1.240.041.610.141 | 932.852.588.746 |

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.062.540.718 | 385.819.364 |
| Lãi bán các khoản đầu tư tài chính (i) | 3.936.041.018 | 3.824.468.816 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | - | 113.738.396 |
| Cộng | 5.998.581.736 | 4.324.026.576 |

(i) Đây là lãi chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH, chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.8 "Đầu tư tài chính dài hạn".

5.4 Lãi trong công ty liên doanh, liên kết

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|--------------------|--------------------|
| Công ty CP Everland An Giang | 590.887.631 | 594.898.935 |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 62.498.340 | - |
| Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG (i) | 52.350.291 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Anh Thu (i) | 12.637.613 | - |
| Cộng | 718.373.875 | 594.898.935 |

(i): Công ty CP Thương mại và Đầu tư EIG là công ty liên kết, được sở hữu 49,17% bởi Công ty CP Everland An Giang và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Anh Thu là công ty con, được sở hữu 97% bởi Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại báo cáo này. Các công ty này chưa được kiểm toán tại thời điểm phát hành báo cáo này. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban Giám đốc, ảnh hưởng của chúng đến lãi trong công ty liên doanh, liên kết là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP)

5.5 Chi phí bán hàng

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên bán hàng | 1.839.217.795 | 1.395.128.767 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 616.657.750 | 707.533.265 |
| Cộng | 2.455.875.545 | 2.102.662.032 |

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.939.946.063 | 1.582.426.317 |
| Chi phí vật liệu văn phòng | 298.903.108 | 552.491.830 |
| Chi phí khấu hao tài sản | 364.844.136 | 293.640.169 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 15.500.000 | 11.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.695.616.341 | 5.687.236.032 |
| Cộng | 6.314.809.648 | 8.126.794.348 |

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 33.141.335.672 | 29.784.595.570 |
| Điều chỉnh các khoản tăng/(giảm) lợi nhuận | 3.511.586.153 | (37.079.167) |
| Chi phí không được trừ | 2.693.969.940 | 282.789.921 |
| (Giảm) dự phòng phải thu khó đòi | - | (77.432.838) |
| Điều chỉnh do hợp nhất | 817.616.213 | (242.436.250) |
| Lợi nhuận sau điều chỉnh | 36.652.921.825 | 29.747.516.403 |
| Lỗ tính thuế kỳ trước chuyển sang | - | (12.191.127) |
| Thu nhập tính thuế ước tính trong năm | 36.652.921.825 | 29.735.325.276 |
| Thuế suất (%) | 20% | 20% |
| Thuế TNDN ước tính trong năm | 7.330.584.366 | 5.947.065.055 |
| CP thuế TNDN hiện hành ước tính | 7.330.584.366 | 5.947.065.055 |
| Thuế TNDN của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay tại ngày 01/01/2022 | 25.229.999 | 4.815.866.065 |
| Thuế TNDN đã trả trong năm | (5.983.765.273) | (4.817.422.125) |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | 5.945.508.995 | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm | 7.317.558.087 | 5.945.508.995 |

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Chi phí nhân công | 4.135.672.448 | 3.785.493.861 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 132.399.400 | 4.519.857.651 |
| Chi phí đồ dùng, dụng cụ | 294.138.870 | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 364.844.136 | 291.223.644 |
| Thuế và các khoản lệ phí | 14.000.000 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 13.666.215.021 | 14.677.443.873 |
| Giá vốn hàng hóa | 1.224.780.409.526 | 920.422.499.112 |
| Cộng | 1.243.387.679.401 | 943.696.518.141 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

| | Tại ngày 31/12/2022 VND | Tại ngày 01/01/2022 VND |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Từ 01 năm trở xuống | 6.922.656.675 | 6.674.613.075 |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 5.398.960.275 | 12.321.616.950 |
| Cộng | 12.321.616.950 | 18.996.230.025 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**6.1 Cam kết thuê hoạt động (tiếp)**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tổng số tiền thuê văn phòng của Công ty theo 02 hợp đồng thuê như sau:

| Số hợp đồng | Ngày hợp đồng | Địa điểm thuê | Bên cho thuê | Diện tích thuê | Đơn giá thuê | Thời hạn thuê | Thanh toán | Mục đích |
|--------------------------------|---------------|---|---|--|--------------------------------|---|--------------|--|
| 18/2021/HĐTVP | 18/01/2021 | Ô số 4 và số 5, tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 đường Lê Văn Lương, khu đô thị mới N1, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội | Ông Trần Mạnh Dũng | 510 m ² | Chi tiết ở (i) | 03 năm kể từ ngày 01/4/2021 đến hết ngày 31/3/2024 | 03 tháng/lần | Cho thuê |
| 0108/2019/HĐTVP-DD-EVG | 21/8/2019 | Tầng 3, tòa nhà Petrowaco, số 97-99 Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội | Công ty CP Phát triển Kinh doanh BĐS Đông Dương | 1.220 m ² | 17,5 USD/m ² /tháng | 05 năm kể từ ngày 01/10/2019 đến hết ngày 30/9/2024 | 03 tháng/lần | Văn phòng làm việc và thực hiện các hoạt động kinh doanh |
| Phụ lục số 01/2021/PLHD/DD-EVL | 26/02/2021 | | | Giảm diện tích thuê 385,5 m ² kể từ ngày 01/3/2021 | | | | |
| Phụ lục số 02/2021/PLHD/DD-EVL | 10/10/2021 | | | Tăng diện tích thuê 162,25 m ² kể từ ngày 10/10/2021 đến hết ngày 30/9/2024 | | | | |

(i) Chi tiết đơn giá thuê như sau:

| Thời gian | Đơn giá thuê (chưa VAT) |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 12 tháng đầu tiên | 277.920 VND/m ² /tháng |
| Tháng thứ 13 đến tháng thứ 24 | 301.080 VND/m ² /tháng |
| Từ tháng thứ 25 trở đi | 347.400 VND/m ² /tháng |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Tập đoàn như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|---|
| Công ty CP Everland An Giang | Công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH |
| Công ty CP Everland Vĩnh Phúc | Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Everland là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Everland Vĩnh Phúc Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Tổng Giám đốc Công ty CP Everland Vĩnh Phúc |
| Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays | Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là cổ đông lớn của Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tập đoàn Everland là Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink |
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh | Chi nhánh hạch toán độc lập |
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Văn phòng Đại diện tại Phú Yên | Chi nhánh hạch toán phụ thuộc |
| Công ty CP Tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp | Chi nhánh hạch toán phụ thuộc |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và các cổ đông của Công ty | |

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Tập đoàn đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Bán hàng

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 2.191.753.120 | 2.873.261.722 |
| Công ty CP Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays | 716.083.039 | 744.479.221 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | 3.580.456.610 | 1.074.587.274 |
| Công ty CP Everland Vĩnh Phúc | 130.479.009 | - |
| Công ty CP Quản lý Khách sạn Crystal Holidays | | 587.799.324 |
| Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay | | 360.865.291 |
| Cộng | 6.488.292.769 | 5.640.992.832 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Mua hàng

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|-------------------|--------------------|
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | - | 336.759.922 |
| Công ty Luật TNHH Vietthink | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Công ty CP Everland Phú Yên | | 55.129.033 |
| Cộng | 60.000.000 | 451.888.955 |

Chuyển nhượng đầu tư, góp vốn đầu tư

Chi tiết xem tại thuyết minh số 4.7 "Đầu tư tài chính dài hạn".

Tài sản đảm bảo

Chi tiết xem tại các thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.3 "Trả trước cho người bán ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.5 "Phải thu về cho vay ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.6 "Phải thu khác".

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

| Tên | Chức vụ | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|------------------------|---|--------------------|----------------------|
| Ông Lê Đình Vinh | Chủ tịch HĐQT | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Ông Nguyễn Thúc Cẩn | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 297.120.000 | 291.271.667 |
| Ông Lê Đình Tuấn | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 259.275.000 | 248.881.562 |
| Bà Dương Thị Vân Anh | Thành viên HĐQT | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Ngô Việt Hưng | Thành viên độc lập HĐQT | 40.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Ngọc Bích | Thành viên HĐQT | 20.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Nguyễn Trọng Phong | Trưởng ban Kiểm soát | - | 15.000.000 |
| Bà Cao Thị Hòa | Trưởng ban Kiểm soát | 60.000.000 | 45.000.000 |
| Bà Nguyễn Hà Nguyên | Thành viên BKS | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Bà Vũ Minh Huệ | Thành viên BKS | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Bà Lê Thị Tuyền | Phó Tổng Giám đốc | - | 170.370.167 |
| Cộng | | 928.395.000 | 1.082.523.396 |

Chia cổ tức và tặng vốn

Chi tiết xem tại Thuyết minh số 4.12 "Vốn chủ sở hữu".

Hoàn trả vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh ("BCC")

Trong năm, Công ty CP Everland Phú Yên, công ty con của Công ty, đã hoàn trả 115 tỷ VND vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh sau:

- Thuyết minh số 4.2 "Phải thu ngắn hạn của khách hàng";
- Thuyết minh số 4.3 "Trả trước cho người bán ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.5 "Phải thu về cho vay ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.6 "Phải thu khác";
- Thuyết minh số 4.7 "Đầu tư tài chính dài hạn";
- Thuyết minh số 4.9 "Phải trả người bán ngắn hạn".

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

| STT | Chi tiêu | Số liệu trước điều chỉnh VND | Điều chỉnh VND | Số liệu sau điều chỉnh VND |
|-----|----------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| 1. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 227 | (5) | 222 |
| 2. | Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 227 | (5) | 222 |



Nguyễn Thúc Cận
Tổng Giám đốc
Ngày 14 tháng 4 năm 2023

Nguyễn Tâm Bằng
Kế toán trưởng

Phùng Thị Lan Anh
Người lập

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland được Công ty công bố tại đường link: <https://everland.vn/quan-he-co-dong/-bao-cao-tai-chinh-nam-2022>