

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

# 2023



# MỤC LỤC

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## PHẦN MỘT. GIỚI THIỆU CHUNG

4

### I. THÔNG TIN CHUNG

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

### II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### III. QUẢN TRỊ RỦI RO

### IV. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

### V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

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

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

24

### I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

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

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

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

### IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

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

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

# MỤC LỤC

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

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

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

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

## PHẦN NĂM. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 56

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

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

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

# THÔNGIỆP

## CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

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

Trân trọng./.

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2024

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Lê Đình Vinh**



# PHẦN 01

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

### I. THÔNG TIN CHUNG

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

### II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### III. QUẢN TRỊ RỦI RO

### IV. LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

### V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

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

# I. THÔNG TIN CHUNG

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

|               |   |
|---------------|---|
| Tên Công ty   | 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<br>EVERLAND GROUP., JSC |
| 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      | <a href="http://www.everland.vn">www.everland.vn</a>                                     |
| 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 25 ngày 09/06/2023.

Vốn điều lệ **2.152.498.360.000** Đồng

(Hai nghìn một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

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

## 2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**2009**

**2010**

**2011**

**2014**

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

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

**2015**

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

**2016**

**2017**

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

**2018**

**2022**

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

**2021**

**2020**

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

**2019**

**2023**

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

**Nay**

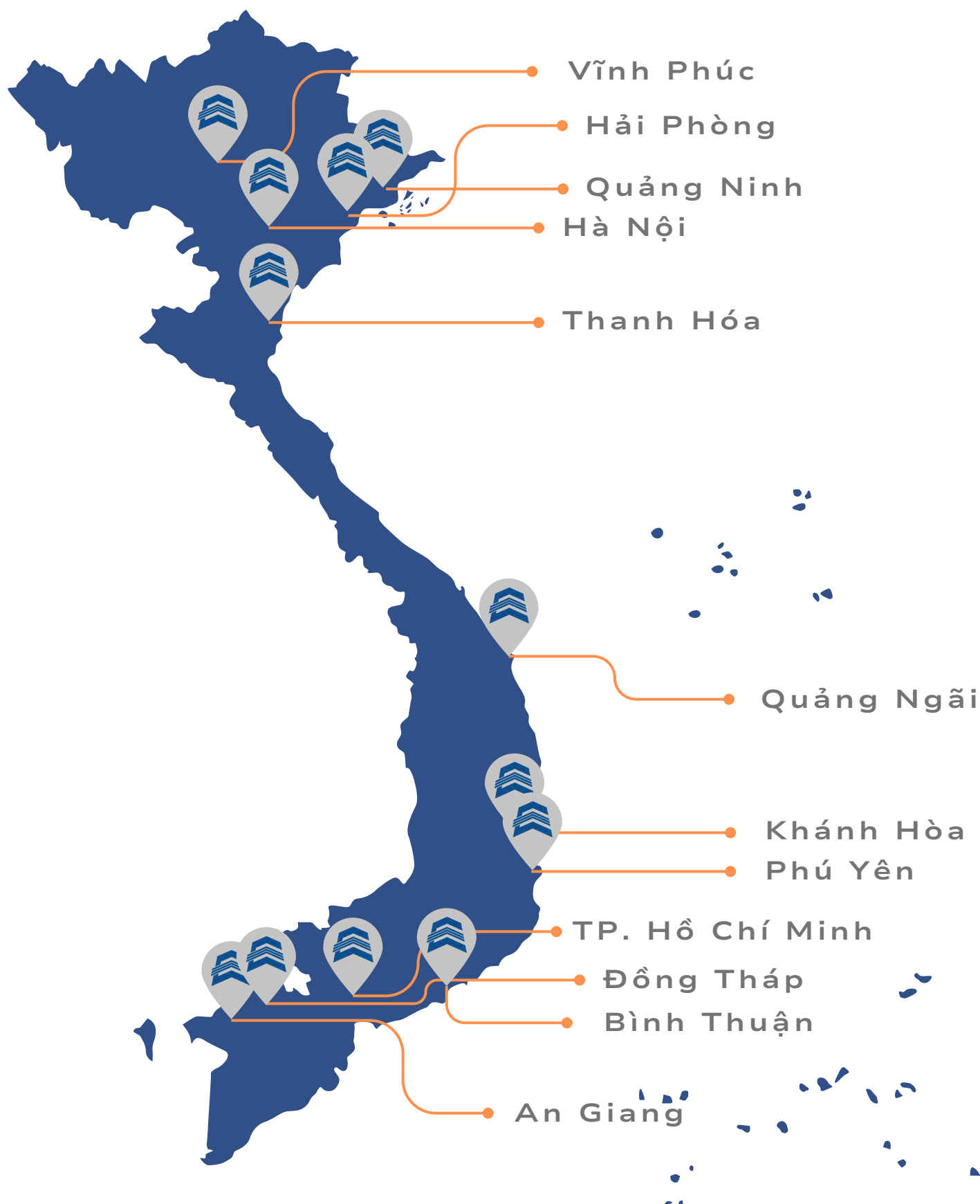
### 3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH & ĐỊA BÀN KINH DOANH

#### 3.1. Ngành nghề kinh doanh

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

### 3.2.Địa bàn kinh doanh

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



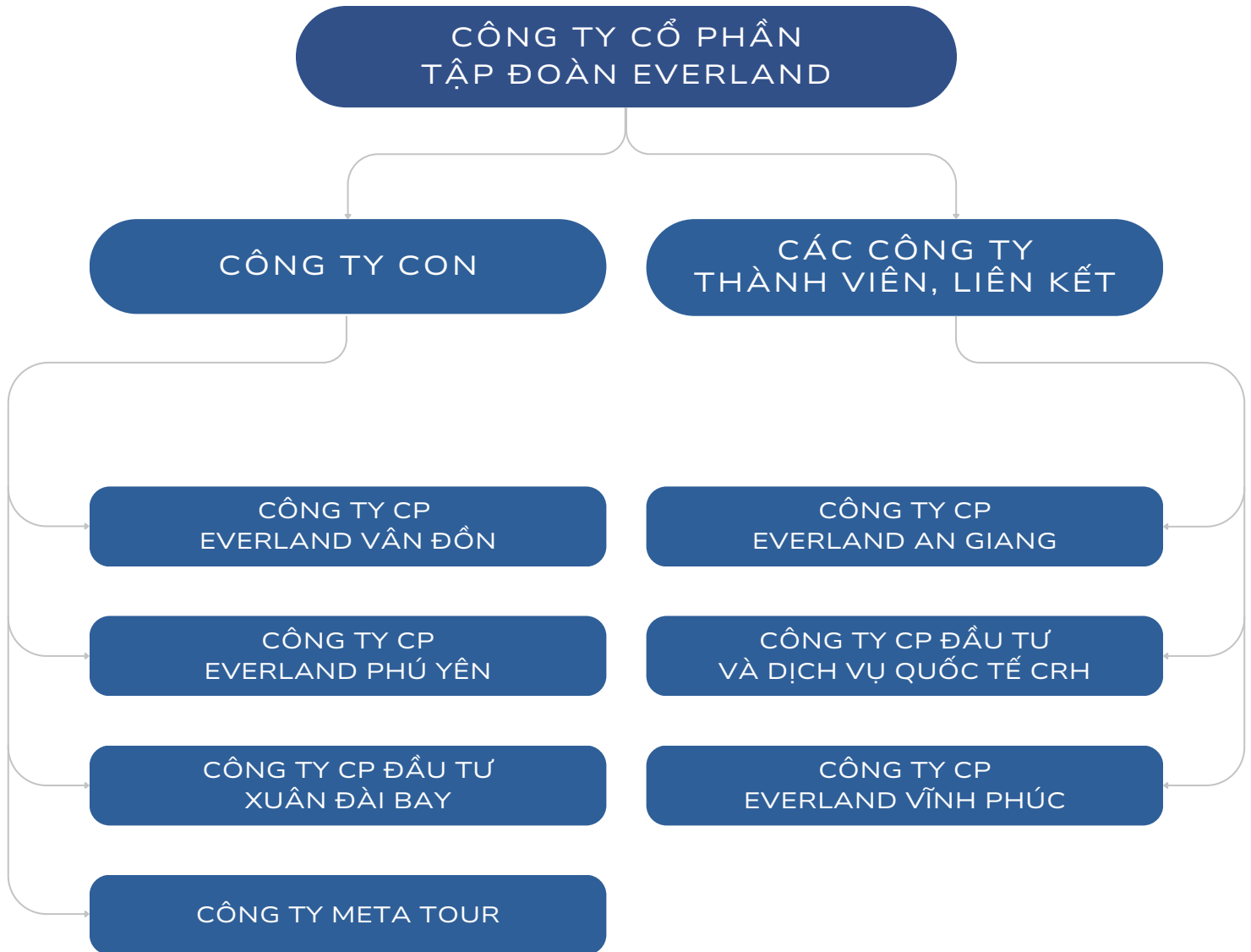


## 4.CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ

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



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



#### 4.3.Cơ cấu tổ chức quản trị

Cơ cấu tổ chức quản trị của Everland gồm



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

## BAN KIỂM SOÁT

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

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

## CÁC PHÒNG, BAN CHỨC NĂNG

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

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

### 5.1. Công ty con

#### CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VÂN ĐỒN

- Địa chỉ: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 5701987961 do Sở KH&ĐT tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14/04/2021.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 750.000.000.000 VND (Bảy trăm năm mươi tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 60% vốn điều lệ.
- 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. Việc bán sản phẩm căn hộ của dự án cũng được triển khai song song với tiến độ thi công.
- Về tình hình tài chính: Theo Báo cáo tài chính năm 2023, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là 1.050.517.838.599 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 904.273.714 VND.

#### CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND PHÚ YÊN

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 0107514311 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 91,25% vốn điều lệ.
- 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, hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, phân kỳ đầu tư để triển khai trước phân khu trên đảo Cù lao ông Xá..
- Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của công ty cổ phần Everland Phú Yên là 406.141.010.194 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.855.680.948 VND.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUÂN ĐÀI BAY

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0106800084 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 24/03/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại; Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng, Dịch vụ lưu trú.
- Vốn điều lệ: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).
- 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. Nhà đầu tư đã hoàn thành GPMB, thiết kế cơ sở dự án “và hiện đang hoàn thiện thủ tục giao đất và xin cấp phép xây dựng để triển khai dự án trong Quý II/2024.
- Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là 254.106.587.841 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.412.163.104 VND

## CÔNG TY CỔ PHẦN META TOUR

- Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Láng hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0110017006 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/06/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 15/12/2023.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế, dịch vụ lưu trú.
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 90% vốn điều lệ.
- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:
- Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Meta Tour có hoạt động kinh doanh chính là dịch vụ lữ hành, đại lý du lịch, dịch vụ lưu trú, vé máy bay, vận tải hành khách.
- Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của Công ty cổ phần Meta Tour là 10.005.611.456 VND, tổng doanh thu trong kỳ là 4.331.319.316 VND và chưa có lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.

## 5.2.Công ty liên kết

### CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND AN GIANG

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà - 49 đường Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số: 0317140817 do Sở KH&ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26/01/2022.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Dịch vụ du lịch, Đại lý du lịch.
- Vốn điều lệ: 1.200.000.000.000 VND (Một nghìn hai trăm tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Everland: 45,83%.
- Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:

Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland An Giang là nhà đầu tư thứ cấp thực hiện dự án tại Lô số 13 và Lô số 14 Khu đô thị Đại Phước (huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) trên cơ sở nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Đại Phước từ Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận cho phép đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư của dự án Khu đô thị Đại Phước đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2023, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland An Giang là 1.736.191.128.343 đồng, lợi nhuận trước thuế là 2.817.331.984 đồng

### 5.3. Công ty thành viên

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

- Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- GCN ĐKDN số 0107930713 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 15/09/2023.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Dịch vụ giải trí; Du lịch lữ hành; Đại lý vé máy bay; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng).
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 18,92% vốn điều lệ.
- 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 3.490.206.378.142 VND, lợi nhuận trước thuế là 231.443.541 VND.

#### 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 2023, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc là 4.655.567.952.150 VND, lợi nhuận trước thuế là 177.041.454 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 chuyên nghiệp, tinh gọn, hiệu quả, đi đầu về ứng dụng công nghệ thông tin.

### 2. SỨ MỆNH

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

### 3. GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

### 4. TRIẾT LÝ KINH DOANH

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

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

### III. QUẢN TRỊ RỦI RO

#### 1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

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

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

#### 2. RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

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

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

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

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



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

## 4. RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

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

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

## 5. RỦI RO ĐẶC THÙ

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

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

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

### Rủi ro về giải phóng mặt bằng

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

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

## IV. CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

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

### 1. BẤT ĐỘNG SẢN

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

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

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

### 2. XÂY DỰNG

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

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

### 3. DU LỊCH

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

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

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

### 4. THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ

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

## V. CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

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



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

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



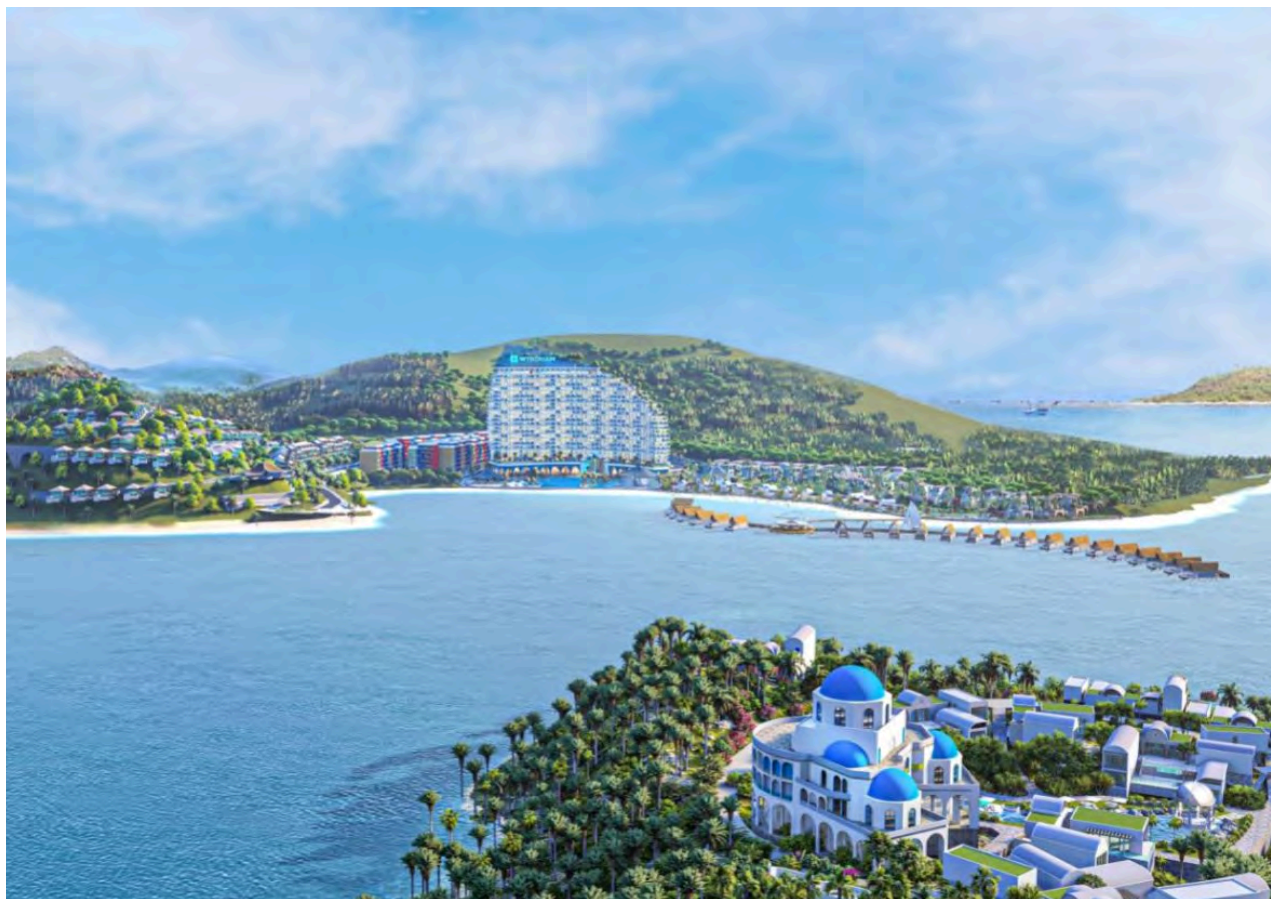
## 2. TỔ HỢP DU LỊCH VĂN HÓA DI SẢN LÝ SƠN (CRYSTAL HOLIDAYS HERITAGE LÝ SƠN)



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

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

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



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

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



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



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

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

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



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

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



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



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

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

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



# PHẦN 02

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

### I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

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

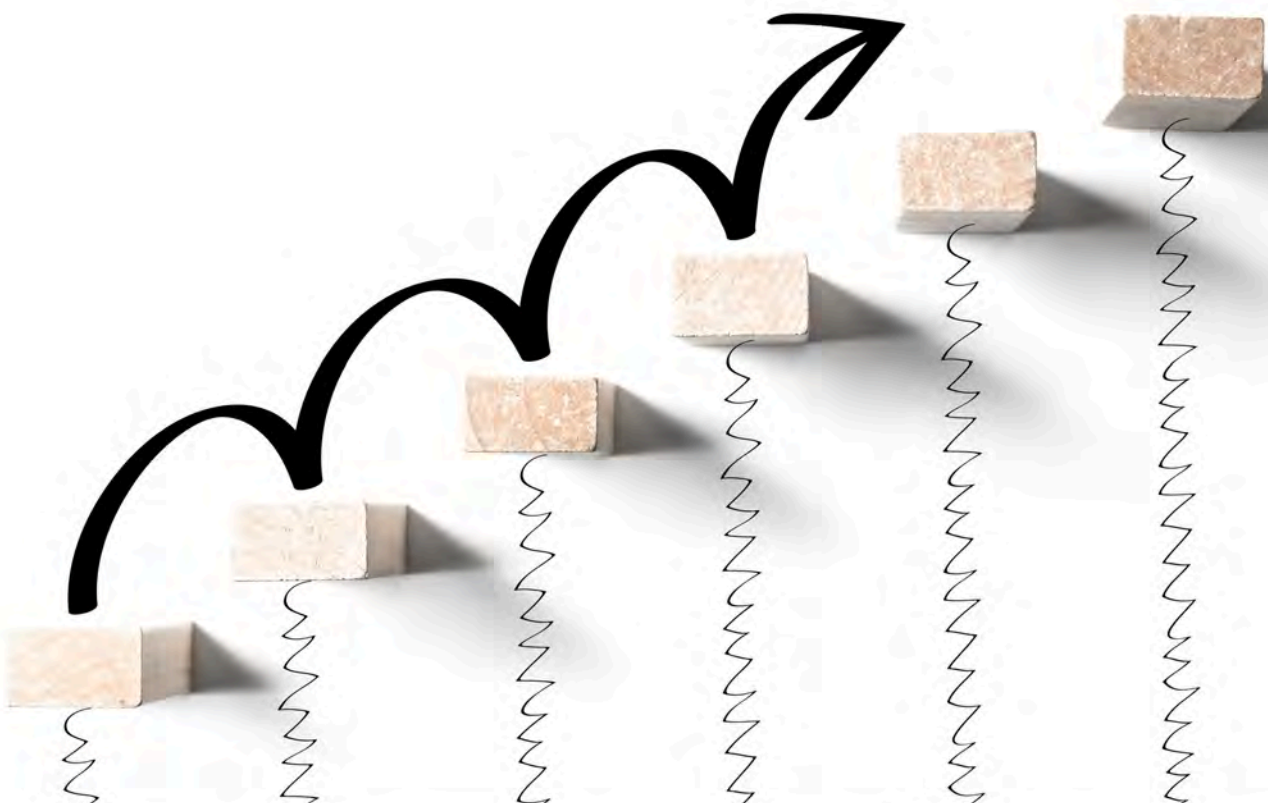
1. Kết quả kinh doanh hợp nhất
2. Kết quả kinh doanh của Everland
3. Kết quả hoạt động của từng lĩnh vực
4. Chiến lược phát triển thương hiệu
5. Tình hình đầu tư các dự án
6. Tình hình tài chính Everland

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

### IV. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

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

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



# I.TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

## 1.TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THẾ GIỚI

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

## 2.TẠI VIỆT NAM

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



## II.KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

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

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

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

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

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

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

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

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

#### 3.1. Lĩnh vực Bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5.Lĩnh vực quản trị và nhân sự

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

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

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

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



## 4. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

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

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

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



Các thương hiệu thuộc hệ thống Tập đoàn Everland

## 5. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

### 5.1. Các khoản đầu tư lớn

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

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

#### Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên

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

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

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

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

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

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

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

## 6. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

### 6.1. Tình hình tài chính:

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

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

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

## **7. 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 2023 đã tăng từ 789,6 tỷ đồng lên 2.928 tỷ đồng. Tính đến năm 2023, tỷ trọng tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn trên tổng tài sản của Công ty mẹ Tập đoàn Everland lần lượt là 34,2% và 65,8%.
- Trong năm 2023, Công ty mẹ Tập đoàn Everland không có các khoản nợ phải thu quá hạn; các khoản phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng trên tổng tài sản ngắn hạn lần lượt là 37,96% và 5,5%.

## **8. TÌNH HÌNH NỢ HIỆN TẠI, BIẾN ĐỘNG LỚN VỀ CÁC KHOẢN NỢ**

Năm 2023, 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 23% và 77%. Cơ cấu nợ phải trả của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland bao gồm: Nợ ngắn hạn là 147,6 tỷ đồng (chiếm 22%) để tạo vốn lưu động phục vụ SXKD thường xuyên Nợ dài hạn là 523,4 tỷ đồng (chiếm 78%) để thanh toán tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án Sky Lumiere Center tại ô đất HH5 thuộc khu đô thị mới Bắc An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland năm 2023 duy trì ổn định ở mức 2.257 tỷ đồng.

## **9. PHÂN TÍCH NỢ PHẢI TRẢ QUÁ HẠN, ẢNH HƯỞNG CHÊNH LỆCH CỦA TỈ LỆ GIÁ HỐI ĐOÁI ĐẾN KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY, ẢNH HƯỞNG CHÊNH LỆCH LÃI VAY**

Trong năm 2023, 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, tự do chuyển nhượng.

#### 2.CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

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

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



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

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

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

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

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

**5.CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: KHÔNG CÓ.**

## IV.TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### 1.BAN ĐIỀU HÀNH

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

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

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

### 3.TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG

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



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

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

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

*Tại Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty mẹ Everland và báo cáo Tài chính hợp nhất năm 2023, 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 29/3/2024 như sau:*

*Trong kỳ kiểm toán BCTC năm 2023, tổ chức kiểm toán (Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam) đã thực hiện thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho của Công ty mẹ Everland và các công ty con tại ngày 31/12/2023 nên có đủ cơ sở để đánh giá và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với số liệu của Bảng cân đối kế toán trong BCTC tổng hợp và hợp nhất năm 2023 của Công ty. Do vậy, trong Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, tại phần “Ý kiến chấp nhận toàn phần về tình hình tài chính” có ghi: Bảng cân đối kế toán tổng hợp và Bảng cân đối kế toán hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31/12/2023, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và báo cáo tài chính hợp nhất.*

*Tuy nhiên, tổ chức kiểm toán (Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam) đã có ý kiến ngoại trừ trong BCTC riêng và hợp nhất năm 2022 đối với các chỉ tiêu số dư tiền mặt và hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31/12/2022. Cơ sở của ý kiến ngoại trừ đối với các chỉ tiêu này là do tổ chức kiểm toán được bổ nhiệm sau ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên không thể thực hiện thủ tục chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho của Công ty mẹ Everland và các công ty con tại ngày 31/12/2022 cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế khác. Theo đó, tổ chức kiểm toán 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 BCTC hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn Everland.*

*Theo chuẩn mực kế toán hiện hành thì số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm 2022 được chuyển sang là số dư đầu kỳ năm 2023. Do số dư tiền mặt và hàng tồn kho đầu năm có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm của Công ty, nên tổ chức kiểm toán chưa có đủ cơ sở để đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tại kỳ kiểm toán BCTC năm 2023 của Công ty. Vấn đề này sẽ được khắc phục tại kỳ kiểm toán BCTC gần nhất trong năm 2024 của Công ty*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 03

---

---

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ

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



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

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

Số lượng thành viên HĐQT: 05 người, gồm

### ÔNG LÊ ĐÌNH VINH

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh **1972**

Quốc tịch **Việt Nam**

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

#### Quá trình công tác

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

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

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

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

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

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

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

Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.

Tổng giám đốc Công ty cổ phần Everland Vân Đồn.

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

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Heritage Holdings.

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



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

Tỷ lệ sở hữu: **26,33%** vốn điều lệ.



# ÔNG NGUYỄN THỨC CẦN

Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Năm sinh **1972**

Quốc tịch **Việt Nam**

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

## Quá trình công tác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Phú Yên.

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

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Đông Sơn.

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc.



## Số lượng cổ phiếu nắm giữ 16.143.750 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **7,50%** vốn điều lệ.

# ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Năm sinh **1978**

Quốc tịch **Việt Nam**

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

## Quá trình công tác

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

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

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

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

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

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

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

Giám đốc Công ty TNHH MTV Fonte Việt Nam.

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

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



## Số lượng cổ phiếu nắm giữ 4.534.925 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **2,10%** vốn điều lệ.



# BÀ DƯƠNG THỊ VÂN ANH

Thành viên HĐQT không điều hành

Năm sinh **1983**

Quốc tịch **Việt Nam**

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

## Quá trình công tác

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

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

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

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

Phó Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.

## Số lượng cổ phiếu nắm giữ 1.575.000 cổ phiếu

Tỷ lệ sở hữu: **0,73%** vốn điều lệ.



# ÔNG NGÔ VIỆT HƯNG

Thành viên độc lập HĐQT

Năm sinh **1974**

Quốc tịch **Việt Nam**

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

## Quá trình công tác

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

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

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

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

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

## Số lượng cổ phiếu nắm giữ 50 cổ phiếu

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



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

Không có

## 3.HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4. Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

- Trong năm 2023, thành viên độc lập HĐQT đã tham dự các cuộc họp của HĐQT phù hợp với chức năng, nhiệm vụ. Các nội dung hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong năm 2023 bao gồm:
- Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2023. 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.
- Thành viên độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, cho ý kiến biểu quyết về các vấn đề đưa ra 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

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

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

### 3. CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

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



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

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

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

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

Không phát sinh.

### 3.HỢP ĐỒNG/GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

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

| STT | Tên cá nhân, tổ chức là người có liên quan | Mối quan hệ liên quan với công ty                         | Thời điểm ký hợp đồng, thực hiện giao dịch | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch  |
|-----|--|---|--|---|
| 1   | Công ty CP Everland Vân Đồn                | Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).           | '01/07/2022                                | - Hợp đồng thuê văn phòng số 017-01/HĐTVP-EVG-EVD ngày 01/7/2022: Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Vân Đồn thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong năm 2023 là 761.480.051 đồng (chưa bao gồm VAT).  |
| 2   | Công ty CP Everland Phú Yên                | Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).           | '01/07/2022                                | - Hợp đồng thuê văn phòng số 071-04/HĐTVP-EVG ngày 01/7/2022.<br>- Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Phú Yên thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong năm 2023 là 457.664.256 đồng (chưa bao gồm VAT).   |
| 3   | Công ty Luật TNHH Vietthink                | Tổ chức có liên quan của Công ty (có cùng người quản lý). | 30/6/2022<br>01/7/2022                     | (1) Hợp đồng thuê xe ô tô số 02/2022/HĐTX/EVG-VT ngày 30/6/2022. Công ty cổ phần Tập đoàn Everland cho Công ty Luật TNHH Vietthink thuê xe ô tô và dịch vụ kèm theo. Giá trị phát sinh trong kỳ là: 720.000.000 đồng (chưa bao gồm VAT).<br>(2) Hợp đồng cho thuê văn phòng số 017-02/HĐTVP-EVG-VT ngày 01/7/2022. Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty Luật TNHH Vietthink thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 2.393.654.979 đồng (chưa bao gồm VAT).<br>(3) Hợp đồng tư vấn thường xuyên số 02/2022/HĐTVTX/EVG-VT ngày 30/6/2022. Công ty cổ phần Tập đoàn Everland cung cấp dịch vụ tư vấn cho Công ty Luật TNHH Vietthink. Giá trị phát sinh trong kỳ là: 1.800.000.000 đồng (chưa bao gồm VAT).<br>Tổng giá trị giao dịch phát sinh trong kỳ đã bao gồm VAT là 5.377.947.965 đồng. 54 |

| STT | Tên cá nhân, tổ chức là người có liên quan | Mối quan hệ liên quan với công ty                         | Thời điểm ký hợp đồng, thực hiện giao dịch | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch   |
|-----|--|---|--|--|
| 4   | Bà Cao Thị Lan                             | Người có liên quan của Công ty                            | 26/12/2023                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 06/2023/EVLVP-HĐCNCP ngày 26/12/2023.</li> <li>- Công ty CP Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng 11.000.000 cổ phần tại Công ty CP Everland Vĩnh Phúc từ bà Cao Thị Lan với giá chuyển nhượng là 110.000.000.000 đồng.</li> </ul>   |
| 5   | Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay             | Tổ chức có liên quan của Công ty (công ty con).           | '01/07/2022                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-05/HĐTVP-EVG-XĐB ngày 01/7/2022.</li> <li>- Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong năm 2023 là 524.634.497 đồng (chưa bao gồm VAT).</li> </ul> |
| 6   | Công ty CP Everland Vĩnh Phúc              | Tổ chức có liên quan của Công ty (có cùng người quản lý). | '01/07/2022                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hợp đồng thuê văn phòng số 017-06/HĐTVP-EVG-EVP ngày 01/7/2022.</li> <li>Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Vĩnh Phúc thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong năm 2023 là 257.131.178 đồng (chưa bao gồm VAT).</li> </ul>    |

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

| ST<br>T | Tên người<br>nội<br>bộ/người có<br>liên quan<br>của người<br>nội bộ | Công ty cổ phần<br>Tập đoàn<br>Everland/ công<br>ty con, công ty<br>do Everland<br>nắm quyền<br>kiểm soát | Thời điểm<br>thực hiện<br>giao dịch | Nội dung chính của hợp<br>đồng/giao dịch   | Giá trị phát sinh<br>trong năm 2023<br>(VND) |
|---------|---|---|-------------------------------------|--|--|
| 1       | Ông<br>Nguyễn<br>Thúc Cẩn   | Công ty CP<br>Everland Phú<br>Yên   | '02/01/2023                         | Ông Nguyễn Thúc Cẩn<br>hoàn trả tiền vay cho<br>Công ty CP Everland Phú<br>Yên theo Hợp đồng vay số<br>01/HDV-EPY-NTC ngày<br>31/12/2022.  | 15.000.000.000                               |
| 2       | Ông<br>Nguyễn<br>Thúc Cẩn   | Công ty CP<br>Everland Phú<br>Yên   | '02/06/2023                         | Công ty CP Everland Phú<br>Yên chuyển tiền vay cho<br>ông Nguyễn Thúc Cẩn<br>theo Hợp đồng vay số<br>01/HDV-EPY-NTC ngày<br>31/12/2022 và Phụ lục<br>hợp đồng số 01 ngày<br>29/5/2023.               | 12.699.000.000                               |
| 3       | Ông<br>Nguyễn<br>Thúc Cẩn   | Công ty CP<br>Everland Phú<br>Yên   | '10/10/2023                         | Ông Nguyễn Thúc Cẩn<br>hoàn trả tiền vay cho<br>Công ty CP Everland Phú<br>Yên theo Hợp đồng vay số<br>01/HDV-EVY-NTC ngày<br>31/12/2022 và Phụ lục<br>hợp đồng số 01 ngày<br>29/5/2023.             | 12.699.000.000                               |
| 1       | Ông<br>Nguyễn<br>Thúc Cẩn   | Công ty CP<br>Everland Phú<br>Yên   | 20/12/2023                          | Công ty CP Everland Phú<br>Yên chuyển tiền vay cho<br>ông Nguyễn Thúc Cẩn<br>theo Hợp đồng vay số<br>2012/HDVV/EVP-NTC<br>ngày 20/12/2023.   | 10.000.000.000                               |
| 2       | Ông<br>Nguyễn<br>Thúc Cẩn   | Công ty CP<br>Everland Phú<br>Yên   | 31/12/2023                          | Ông Nguyễn Thúc Cẩn trả<br>tiền lãi vay cho Công ty<br>CP Everland Phú Yên theo<br>Hợp đồng vay số<br>01/HDV-EPY-NTC ngày<br>31/12/2022 và Hợp đồng<br>vay số 2012/HDVV/EVP-<br>NTC ngày 20/12/2023. | 73.297.357                                   |
| 3       | Ông<br>Nguyễn<br>Thúc Cẩn   | Công ty CP<br>Everland Phú<br>Yên   | '06/01/2023                         | Công ty CP Everland Phú<br>Yên tạm ứng cho ông<br>Nguyễn Thúc Cẩn.   | 15.000.000.000                               |
| 4       | Ông<br>Nguyễn<br>Thúc Cẩn   | Công ty CP<br>Everland Phú<br>Yên   | '09/01/2023                         | Công ty CP Everland Phú<br>Yên tạm ứng cho ông<br>Nguyễn Thúc Cẩn.   | 5.000.000.000                                |
| 5       | Ông<br>Nguyễn<br>Thúc Cẩn   | Công ty CP<br>Everland Phú<br>Yên   | '01/12/2023                         | Công ty CP Everland Phú<br>Yên tạm ứng cho ông<br>Nguyễn Thúc Cẩn.   | 36.000.000.000                               |

| STT | Tên người<br>nội<br>bộ/người có<br>liên quan<br>của người<br>nội bộ | Công ty cổ phần<br>Tập đoàn<br>Everland/ công<br>ty con, công ty<br>do Everland<br>nắm quyền<br>kiểm soát | Thời điểm<br>thực hiện<br>giao dịch | Nội dung chính của hợp<br>đồng/giao dịch  | Giá trị phát<br>sinh trong<br>năm 2023<br>(VND) |
|-----|---|---|-------------------------------------|---|---|
|     | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP<br>Everland Phú Yên  | '10/12/2023                         | Công ty CP Everland Phú Yên<br>tạm ứng cho ông Nguyễn Thúc<br>Cẩn.  | 32.500.000.000                                  |
| 7   | Công ty Luật<br>TNHH<br>Vietthink                                   | Công ty CP<br>Everland Phú Yên  | '11/08/2023                         | Công ty Luật TNHH Vietthink<br>hoàn lại tiền trả trước cho<br>Công ty CP Everland Phú Yên<br>theo Hợp đồng số<br>261/2019/HĐTV-VT ngày<br>10/12/2019  | 2.000.000.000                                   |
| 8   | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay   | 28/4/2023                           | Công ty CP Đầu tư Xuân Đài<br>Bay chuyển tiền vay cho ông<br>Nguyễn Thúc Cẩn theo Hợp<br>đồng vay số 2404/HDV-XDB-<br>NTC ngày 24/4/2023.   | 25.600.000.000                                  |
| 9   | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay   | '05/01/2023                         | Công ty CP Đầu tư Xuân Đài<br>Bay tạm ứng cho ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn.   | 25.000.000.000                                  |
| 10  | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay   | 31/01/2023                          | Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn<br>trả tiền vay cho Công ty CP<br>Đầu tư Xuân Đài Bay theo Hợp<br>đồng vay số 05/HDV-XDB-<br>NTC ngày 31/12/2022.  | 22.000.000.000                                  |
| 11  | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay   | 26/3/2023                           | Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn lại<br>khoản tạm ứng cho Công ty CP<br>Đầu tư Xuân Đài Bay.  | 12.000.000.000                                  |
| 12  | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay   | '06/03/2023                         | Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn<br>trả tiền vay cho Công ty CP<br>Đầu tư Xuân Đài Bay theo Hợp<br>đồng vay số 2404/HDV-XDB-<br>NTC ngày 24/4/2023.   | 10.000.000.000                                  |
| 13  | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay   | 25/12/2023                          | Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn<br>trả tiền vay cho Công ty CP<br>Đầu tư Xuân Đài Bay theo Hợp<br>đồng vay số 2404/HDV-XDB-<br>NTC ngày 24/4/2023.   | 15.600.000.000                                  |
| 14  | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay   | '08/12/2023                         | Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn lại<br>khoản tạm ứng cho Công ty CP<br>Đầu tư Xuân Đài Bay.  | 3.150.000.000                                   |
| 15  | Ông Nguyễn<br>Thúc Cẩn  | Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay   | 29/12/2023                          | Ông Nguyễn Thúc Cẩn trả tiền<br>lãi vay cho Công ty CP Đầu tư<br>Xuân Đài Bay theo Hợp đồng<br>vay số 05/HDV-XDB-NTC ngày<br>31/12/2022 và Hợp đồng vay<br>số 2404/HDV-XDB-NTC ngày<br>24/4/2023. | 249.501.371                                     |



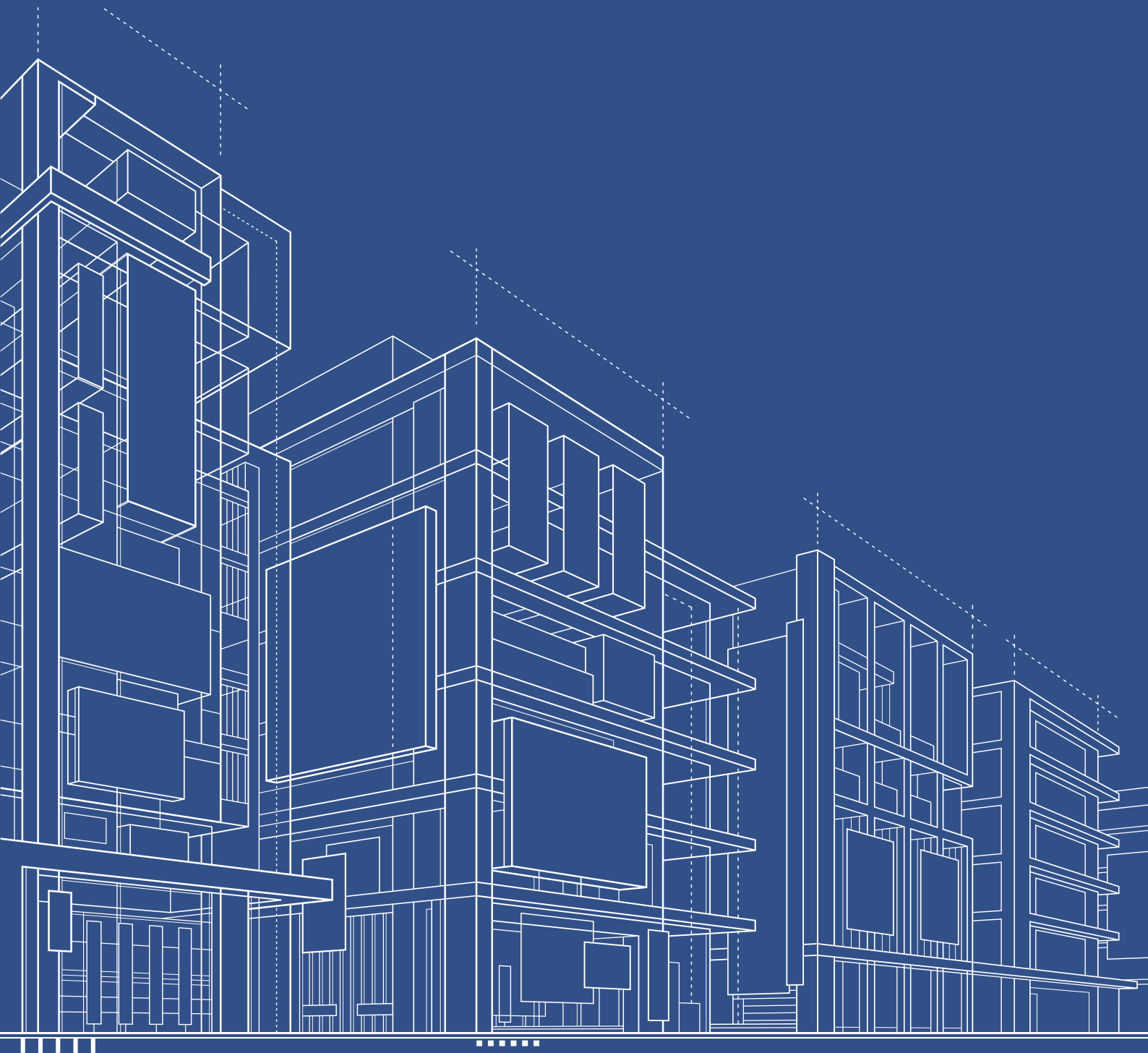
# PHẦN 04

## NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG

II. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH, KINH DOANH CƠ BẢN NĂM 2024

III. NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2024



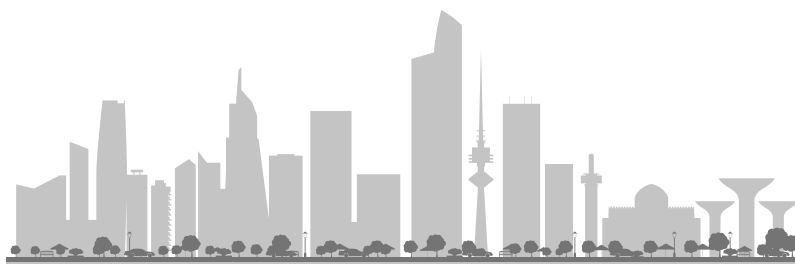
# I.ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH

## TÌNH HÌNH THẾ GIỚI

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

## TẠI VIỆT NAM

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



## ĐỐI VỚI TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

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

### 1.CHỈ TIÊU SXKD HỢP NHẤT NĂM 2024

Đơn vị tính: VND

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

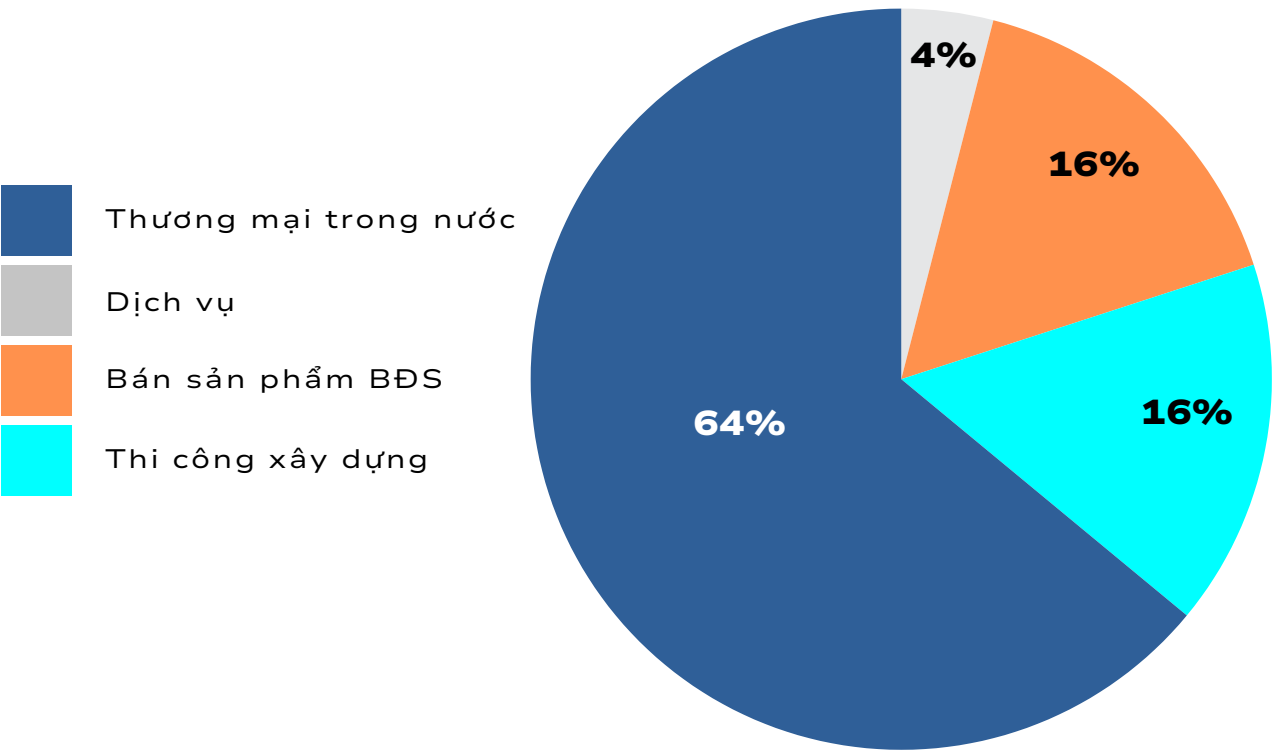
### 2.CHỈ TIÊU SXKD NĂM 2024 CỦA CÔNG TY MẸ EVERLAND

Đơn vị tính: VND

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

### TỔNG DOANH THU BH&CCDV

**1.250.000.000.000** Đồng



### III.NHỮNG NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM NĂM 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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



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

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

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

# PHẦN 05

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

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



# I. TỔNG QUAN VỀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

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

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

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

### 1. MỤC TIÊU

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

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

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

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





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

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

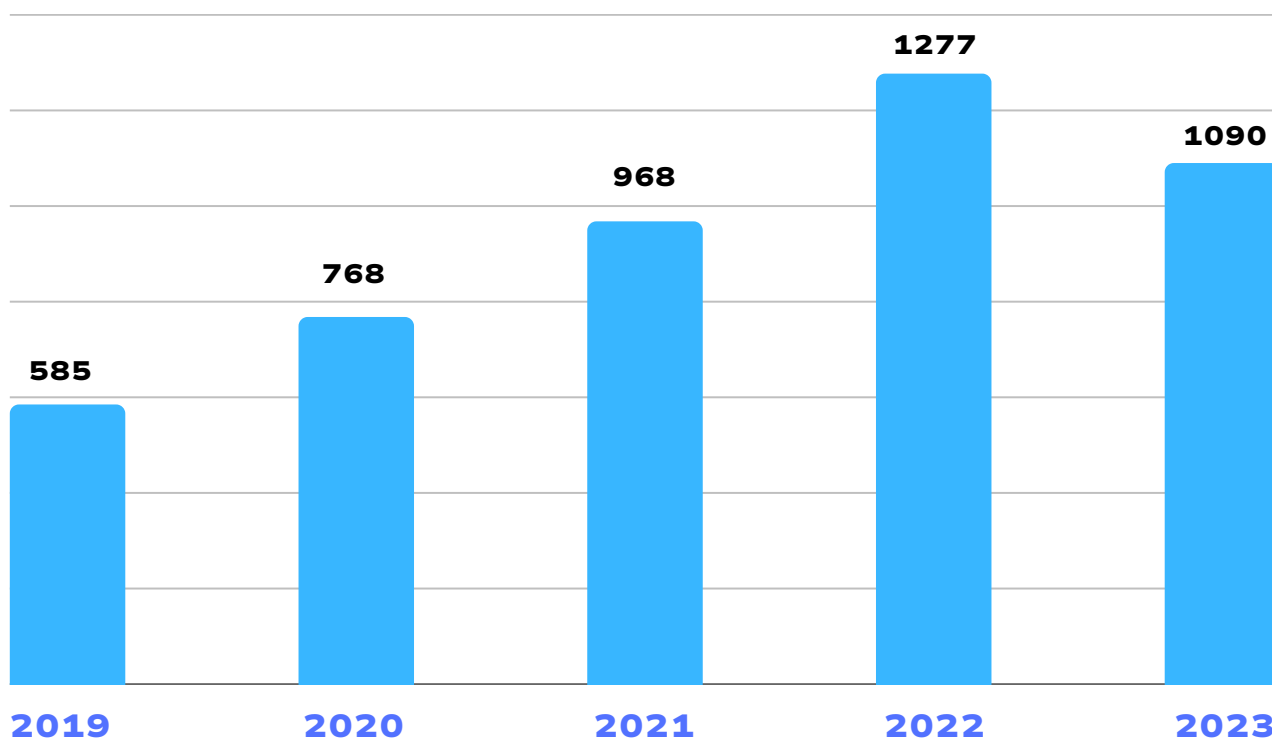
Mỗi dự án, công trình hay sản phẩm, dịch vụ cung cấp ra thị trường đều hướng đến phục vụ nhu cầu và lợi ích xã hội và không ngừng được cải tiến, hoàn thiện nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, với mong muốn đem đến cuộc sống hạnh phúc và nhân văn cho cộng đồng dân cư.

## **2.CHIẾN LƯỢC VÀ GIẢI PHÁP**

### **2.1. Tăng trưởng kinh tế**

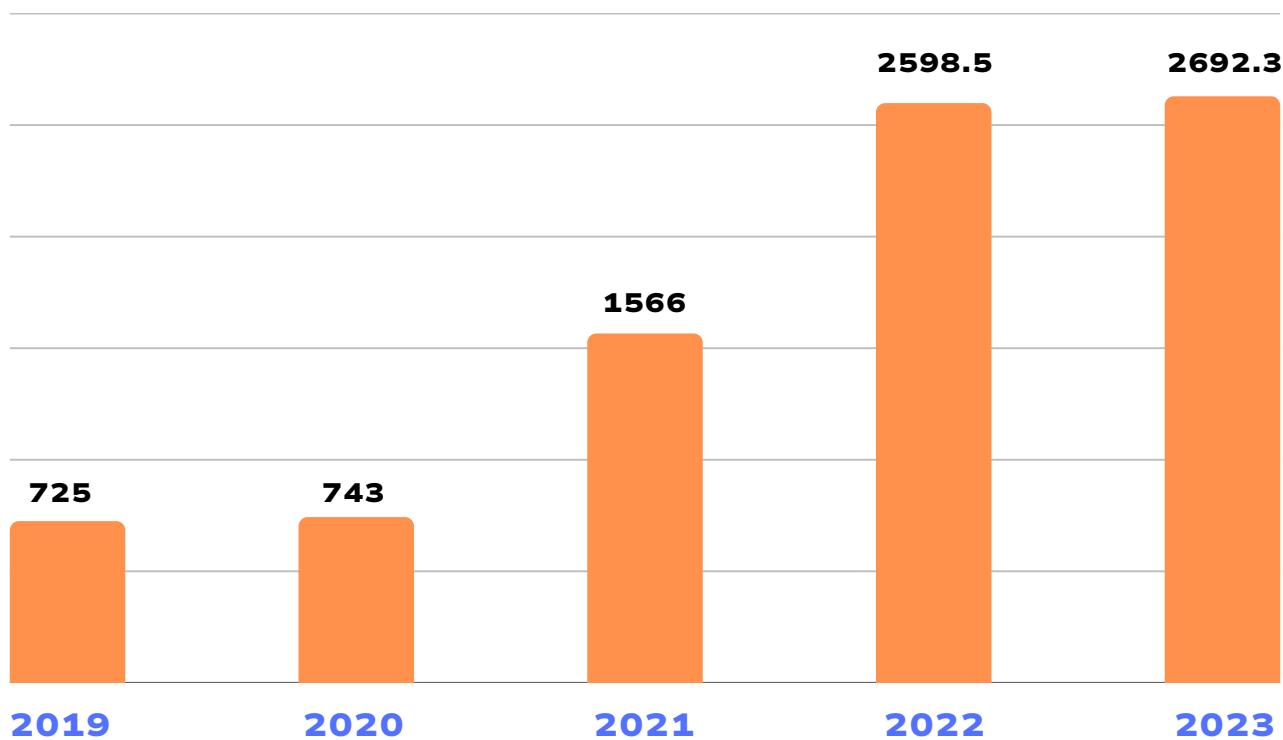
Trong những năm qua, Ban lãnh đạo Tập đoàn Everland đã không ngừng nỗ lực, đoàn kết, sáng tạo để đưa doanh nghiệp đạt được các chỉ tiêu tăng trưởng ổn định, liên tục năm sau cao hơn năm trước. Các hoạt động kinh doanh được triển khai với những thành tựu tích cực không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế cho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

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



### TĂNG TRƯỞNG DOANH THU QUA 5 NĂM

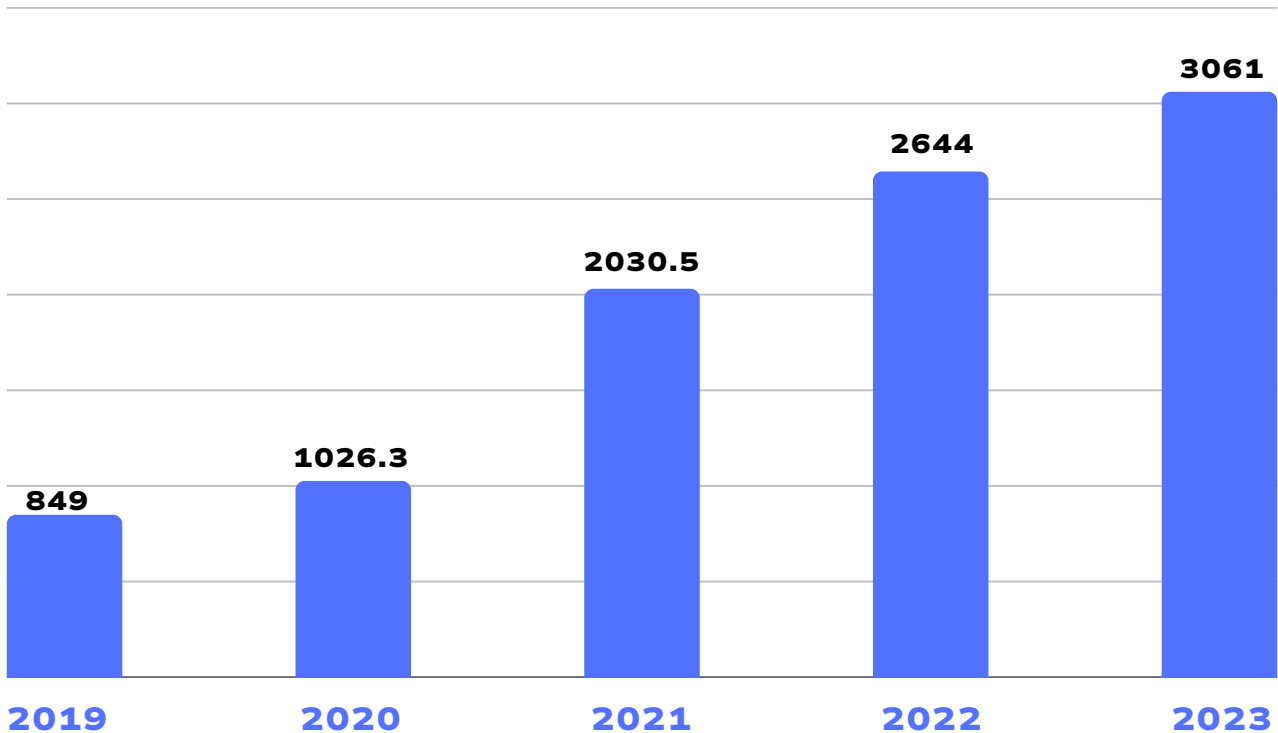
### Tăng trưởng về vốn chủ sở hữu (Đơn vị tính: Tỷ VND)



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



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



## TĂNG TRƯỞNG TỔNG TÀI SẢN QUA 5 NĂM

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

### 2.2. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp

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

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

### 2.3. Phát triển nguồn nhân lực

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

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

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

## 2.4. Chính sách với người lao động

### Chính sách tiền lương

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

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

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

### Tiền thưởng

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

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

### Thời giờ làm việc và nghỉ ngơi

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

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

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

### Công tác an toàn lao động

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

## 2.5. Chính sách cổ tức

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

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

Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Chính sách chia cổ tức, tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án đầu tư kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo.

## 2.6. Thực hiện trách nhiệm xã hội

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

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

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

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

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

## 2.7. Bảo vệ môi trường

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

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

### **3. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY**

#### **3.1. Tác động lên môi trường**

##### **3.1.1 Khí thải**

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

##### **3.1.2 Chất thải rắn**

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

##### **3.1.3 Nước thải**

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

##### **3.1.3 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.

### **3.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

Tổng khối lượng nguyên liệu vật liệu sử dụng trong xây dựng công trình dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là 41.569,4 m<sup>3</sup> bê tông; 5.941 tấn cốt thép; 11 tấn xi măng; 3.782 m<sup>3</sup> cát; 36.000 viên gạch. Số lượng và chủng loại nguyên vật liệu sử dụng cho dự án đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

### **3.3. Tiêu thụ năng lượng**

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 41.569,4 m<sup>3</sup> bê tông; 5.941 tấn cốt thép; 11 tấn xi măng; 3.782 m<sup>3</sup> cát; 36.000 viên gạch. Số lượng và chủng loại nguyên vật liệu sử dụng cho dự án đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

### **3.4. Tiêu thụ nước**

Năm 2023, Tập đoàn Everland tiêu thụ 23.029 m<sup>3</sup> 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 2023, Tập đoàn Everland chưa có kế hoạch sử dụng nước tái chế, nước tái sử dụng.

### **3.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

Tập đoàn Everland luôn tuân thủ đúng các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Các đối tác và nhà thầu của 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 2023, 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 06

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

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023 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-cai-tai-chinh-nam-2023>.





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## **MỤC LỤC**

|   | Trang   |
|---|---------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>          | 02 - 03 |
| <b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>              | 04      |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT</b>             |         |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 05 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 09 - 10 |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất    | 11 - 36 |

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

Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP Hà Nội

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

#### **1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0100104066, sửa đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

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

#### **2. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

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

##### **Hội đồng quản trị**

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

##### **Ban Tổng Giám đốc**

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

##### **Ban Kiểm soát**

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

##### **Người đại diện theo pháp luật**

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

#### **3. Đánh giá tình hình kinh doanh**

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và tình hình tài chính hợp nhất kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm

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

Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

#### **5. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

**7. Phê duyệt báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 36, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Thúc Cẩn**

Tổng Giám đốc

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024



Số: 074/2024/BCKTHN-HT.00186

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27/3/2024, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

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

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

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

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

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên trong báo cáo kiểm toán ngày 14/4/2023 về việc:

- (i) Do được bổ nhiệm là kiểm toán viên sau và xa ngày kết thúc năm tài chính 2022 nên chúng tôi đã không thể thực hiện được thủ tục chứng kiến kê tiền mặt và hàng tồn kho tại các công ty trong Tập đoàn ngày 31/12/2022 cũng như các thủ tục kiểm toán thay thế cần thiết khác. Số dư tiền mặt và hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 của Tập đoàn lần lượt là 9.811.009.173 VND và 184.194.102.228 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này tại ngày 31/12/2022, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.
- (ii) Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội đang được sử dụng làm số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022. Công ty kiểm toán này đã đưa ra 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 khác cho số dư tiền mặt và hàng tồn kho của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 với số tiền lần lượt là 13.520.860.034 VND và 214.572.262.534 VND. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục tại ngày 01/01/2022 được sử dụng là số liệu so sánh, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn.

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

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



**NGUYỄN TRUNG THÀNH**

Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 1673-2023-009-1

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

**PHẠM QUANG KHẢI**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>MÃ SỐ</b> | <b>THUYẾT MINH</b> | <b>31/12/2023</b>        | <b>01/01/2023</b>        |
|--|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b>   |                    | <b>2.719.632.458.662</b> | <b>1.910.361.342.748</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b>   | 5.1                | <b>129.089.188.082</b>   | <b>30.282.114.819</b>    |
| Tiền   | 111          |                    | 52.589.188.082           | 30.282.114.819           |
| Các khoản tương đương tiền                   | 112          |                    | 76.500.000.000           | -                        |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>             | <b>120</b>   |                    | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b>   |                    | <b>1.678.454.455.149</b> | <b>1.055.733.370.253</b> |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131          | 5.3                | 271.326.327.548          | 400.275.838.006          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132          | 5.4                | 414.754.870.842          | 391.378.943.562          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135          | 5.5                | 195.580.000.000          | 80.600.000.000           |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136          | 5.6                | 796.793.256.759          | 183.478.588.685          |
| <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b>   | 5.7                | <b>910.636.307.337</b>   | <b>816.011.282.412</b>   |
| Hàng tồn kho                                 | 141          |                    | 910.636.307.337          | 816.011.282.412          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149          |                    | -                        | -                        |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b>   |                    | <b>1.452.508.094</b>     | <b>8.334.575.264</b>     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151          | 5.9                | 86.718.525               | 65.196.957               |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152          |                    | 1.365.789.569            | 8.269.378.307            |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>881.509.903.747</b>   | <b>753.371.260.695</b>   |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | <b>66.235.372.150</b>    | <b>66.545.372.150</b>    |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216          | 5.6                | 66.235.372.150           | 66.545.372.150           |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b>   |                    | <b>997.878.686</b>       | <b>1.415.872.010</b>     |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | 5.8                | 997.878.686              | 1.415.872.010            |
| - Nguyên giá                                 | 222          |                    | 5.530.785.364            | 5.530.785.364            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223          |                    | (4.532.906.678)          | (4.114.913.354)          |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b>   |                    | <b>150.000.000</b>       | <b>-</b>                 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |                    | -                        | -                        |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          |                    | 150.000.000              | -                        |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b>   | 5.2                | <b>811.124.454.878</b>   | <b>685.143.937.922</b>   |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252          |                    | 551.623.754.878          | 550.643.237.922          |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253          |                    | 244.500.700.000          | 134.500.700.000          |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254          |                    | -                        | -                        |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn      | 255          |                    | 15.000.000.000           | -                        |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b>   |                    | <b>3.002.198.033</b>     | <b>266.078.613</b>       |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | 5.9                | 3.002.198.033            | 266.078.613              |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262          |                    | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b>   |                    | <b>3.601.142.362.409</b> | <b>2.663.732.603.443</b> |
| <b>(270 = 100 + 200)</b>                     |              |                    |                          |                          |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN  | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 31/12/2023               | 01/01/2023               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                                     | <b>300</b> |             | <b>971.831.846.448</b>   | <b>65.185.088.192</b>    |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                                     | <b>310</b> |             | <b>448.397.742.497</b>   | <b>64.830.740.192</b>    |
| Phải trả người bán ngắn hạn                            | 311        | 5.10        | 131.689.593.201          | 47.403.774.551           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                      | 312        | 5.11        | 204.186.831.231          | 303.732.000              |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                    | 313        | 5.12        | 20.400.335.612           | 8.790.345.491            |
| Phải trả người lao động                                | 314        |             | 957.847.628              | 995.544.002              |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                              | 315        | 5.13        | 6.452.944.191            | -                        |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                      | 318        |             | -                        | -                        |
| Phải trả ngắn hạn khác                                 | 319        | 5.14        | 1.774.888.698            | 696.794.061              |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                      | 320        | 5.15        | 74.649.848.049           | -                        |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                             | 321        |             | -                        | -                        |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                              | 322        |             | 8.285.453.887            | 6.640.550.087            |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                      | <b>330</b> |             | <b>523.434.103.951</b>   | <b>354.348.000</b>       |
| Phải trả dài hạn khác                                  | 337        | 5.14        | 377.400.000              | 354.348.000              |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                       | 338        | 5.15        | 523.000.000.000          | -                        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                        | 341        |             | 56.703.951               | -                        |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                  | <b>400</b> |             | <b>2.629.310.515.961</b> | <b>2.598.547.515.251</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                  | <b>410</b> | 5.16        | <b>2.629.310.515.961</b> | <b>2.598.547.515.251</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                                 | 411        |             | 2.152.498.360.000        | 2.152.498.360.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết               | 411a       |             | 2.152.498.360.000        | 2.152.498.360.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                                   | 412        |             | (706.800.000)            | (706.800.000)            |
| Quỹ đầu tư phát triển                                  | 418        |             | 39.602.907.773           | 37.297.100.174           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                      | 421        |             | 75.634.578.897           | 48.418.359.425           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước         | 421a       |             | 44.876.177.734           | 23.028.270.980           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                           | 421b       |             | 30.758.401.163           | 25.390.088.445           |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                        | 429        |             | 362.281.469.291          | 361.040.495.652          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br><b>(440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>3.601.142.362.409</b> | <b>2.663.732.603.443</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Tâm Bằng



Nguyễn Thúc Cẩn



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | NĂM 2023                 | NĂM 2022                 |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                    | <b>01</b> | 6.1         | <b>1.090.134.190.400</b> | <b>1.277.677.911.956</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02        | 6.2         | 364.720.662              | -                        |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>           | <b>10</b> |             | <b>1.089.769.469.738</b> | <b>1.277.677.911.956</b> |
| Giá vốn hàng bán   | 11        | 6.3         | 1.041.676.761.587        | 1.240.041.610.141        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>                  | <b>20</b> |             | <b>48.092.708.151</b>    | <b>37.636.301.815</b>    |
| Doanh thu hoạt động tài chính  | 21        | 6.4         | 11.863.985.578           | 5.998.581.736            |
| Chi phí tài chính  | 22        | 6.5         | 1.078.916.622            | 22.602.739               |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay  | 23        |             | 1.078.916.622            | 22.602.739               |
| Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                              | 24        |             | 980.516.956              | 718.373.875              |
| Chi phí bán hàng   | 25        | 6.6         | 6.746.781.687            | 2.455.875.545            |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26        | 6.7         | 11.229.860.409           | 6.314.809.648            |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>41.881.651.967</b>    | <b>35.559.969.494</b>    |
| Thu nhập khác  | 31        |             | 1.617.351.897            | 152.820.358              |
| Chi phí khác   | 32        |             | 2.972.373.330            | 2.571.454.180            |
| Lợi nhuận khác (40=31-32)  | 40        |             | (1.355.021.433)          | (2.418.633.822)          |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                          | <b>50</b> |             | <b>40.526.630.534</b>    | <b>33.141.335.672</b>    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành  | 51        | 6.9         | 9.034.574.151            | 7.330.584.366            |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 52        |             | 56.703.951               | -                        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)</b>                                      | <b>60</b> |             | <b>31.435.352.432</b>    | <b>25.810.751.306</b>    |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ                                    | 61        |             | 30.758.401.163           | 25.390.088.445           |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                   | 62        |             | 676.951.269              | 420.662.861              |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70        |             | 141                      | 127                      |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Tâm Bằng



Nguyễn Thúc Cẩn



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | NĂM 2023                 | NĂM 2022                 |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |           |             |                          |                          |
| Lợi nhuận trước thuế   | 01        |             | 40.526.630.534           | 33.141.335.672           |
| Điều chỉnh cho các khoản   |           |             |                          |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02        |             | 417.993.324              | 364.844.136              |
| Các khoản dự phòng   | 03        |             | -                        | (117.861.983)            |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        |             | -                        | -                        |
| Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05        |             | (12.844.502.534)         | (6.716.955.611)          |
| Chi phí lãi vay  | 06        |             | 1.078.916.622            | 22.602.739               |
| Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |             | -                        | -                        |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                           | <b>08</b> |             | <b>29.179.037.946</b>    | <b>26.693.964.953</b>    |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |             | (678.736.825.161)        | 62.460.272.118           |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |             | (94.625.024.925)         | 30.544.044.622           |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        |             | 302.173.233.283          | (704.455.037.731)        |
| Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |             | (2.757.640.988)          | 32.129.206               |
| Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |             | -                        | -                        |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14        |             | (1.078.916.622)          | (22.602.739)             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |             | (3.903.763.804)          | (5.983.765.273)          |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |             | 734.829.750              | -                        |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |             | -                        | (957.600.000)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |             | <b>(449.015.070.521)</b> | <b>(591.688.594.844)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |           |             |                          |                          |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21        |             | -                        | (1.193.618.182)          |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 22        |             | -                        | -                        |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác   | 23        |             | (465.679.000.000)        | (193.600.000.000)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24        |             | 522.699.000.000          | 125.400.000.000          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25        |             | (110.000.000.000)        | (662.871.221.666)        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26        |             | -                        | 235.500.000.000          |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia  | 27        |             | 3.661.661.985            | 2.062.540.718            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |             | <b>(49.318.338.015)</b>  | <b>(494.702.299.130)</b> |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | NĂM 2023               | NĂM 2022                 |
|---|-----------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>               |           |             |                        |                          |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        |             | -                      | 1.050.000.000.000        |
| Tiền thu từ đi vay  | 33        | 7.1         | 600.630.624.714        | -                        |
| Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | 7.2         | (2.980.776.665)        | (2.000.000.000)          |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                              | 35        |             | -                      | -                        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        |             | (509.366.250)          | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>         | <b>40</b> |             | <b>597.140.481.799</b> | <b>1.048.000.000.000</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>                      |           |             |                        |                          |
| <b>(50 = 20+30+40)</b>                                      |           |             | <b>98.807.073.263</b>  | <b>(38.390.893.974)</b>  |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                            | 60        |             | 30.282.114.819         | 68.673.008.793           |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ     | 61        |             | -                      | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                    | <b>70</b> | <b>5.1</b>  | <b>129.089.188.082</b> | <b>30.282.114.819</b>    |
| <b>(70 = 50+60+61)</b>                                      |           |             |                        |                          |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Tâm Bằng



Nguyễn Thúc Cẩn



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 27/10/2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0100104066, sửa đổi lần thứ 25 ngày 09/6/2023.

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

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh thương mại và Bất động sản**1.3. Ngành nghề kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

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

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

- a) Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 04 công ty con (tại ngày 31/12/2022: 03 công ty con)
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 04 công ty
  - Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023 là 84 người (tại ngày 31/12/2022 là: 56 người).

- b) Các công ty con được hợp nhất:

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

- c) Các Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

| STT | Tên công ty                       | Địa chỉ     | Tỷ lệ của Công ty tại công ty liên kết |           |
|-----|-----------------------------------|-------------|--|-----------|
|     |                                   |             | % quyền biểu quyết                     | % lợi ích |
| 1   | Công ty Cổ phần Everland An Giang | Hồ Chí Minh | 45,83%                                 | 45,83%    |



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

**4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

**4.3 Các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Các khoản cho vay**

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

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

**Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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

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

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

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

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

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

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

**4.4 Các khoản phải thu**

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

**4.5 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

**4.6 Chi phí trả trước**

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***4.7 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

**4.8 Các khoản phải trả**

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

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

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

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

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

**4.9 Chi phí phải trả**

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

**4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

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

**4.11 Vốn chủ sở hữu**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

**4.12 Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

**4.13 Doanh thu****Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**Doanh thu cho thuê**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***Thu nhập từ tiền lãi**

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

**Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

**4.14 Chi phí****Giá vốn hàng bán**

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

**Chi phí tài chính**

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

**4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**4.16 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**4.17 Thông tin theo bộ phận**

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

Hoạt động kinh doanh thương mại là vật liệu xây dựng là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

**4.18 Các bên liên quan**

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

Các bên có liên quan bao gồm:

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

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

**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                   | 31/12/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND     |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| + Tiền mặt                        | 2.072.080.601          | 9.811.009.173         |
| + Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 50.517.107.481         | 20.471.105.646        |
| + Các khoản tương đương tiền      | 76.500.000.000         | -                     |
| <b>Cộng</b>                       | <b>129.089.188.082</b> | <b>30.282.114.819</b> |

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND, có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,25%/năm

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|            | 31/12/2023     |                       | 01/01/2023     |                       |
|------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|            | Giá gốc<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá gốc<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>VND |
| Ngắn hạn   | -              | -                     | -              | -                     |
| Dài hạn    | 15.000.000.000 | 15.000.000.000        | -              | -                     |
| Trái phiếu | 15.000.000.000 | 15.000.000.000        | -              | -                     |
| Cộng       | 15.000.000.000 | 15.000.000.000        | -              | -                     |

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

|                                   | 31/12/2023      |                       | 01/01/2023      |                       |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|                                   | Giá gốc<br>VND  | Giá trị ghi sổ<br>VND | Giá gốc<br>VND  | Giá trị ghi sổ<br>VND |
| Công ty Cổ phần Everland An Giang | 550.000.000.000 | 551.623.754.878       | 550.000.000.000 | 550.643.237.922       |
| Cộng                              | 550.000.000.000 | 551.623.754.878       | 550.000.000.000 | 550.643.237.922       |

Đầu tư vào đơn vị khác

|   | 31/12/2023      |                 | 01/01/2023     |                       |
|---|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------|
|   | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 113.500.700.000 | -               | (**)           | 113.500.700.000       |
| Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc            | 131.000.000.000 | -               | (**)           | 21.000.000.000        |
| Cộng  | 244.500.700.000 | -               | -              | 134.500.700.000       |
|   |                 |                 |                | Giá trị hợp lý<br>VND |
|   |                 |                 |                | (**)                  |
|   |                 |                 |                | (**)                  |



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

|                                 | Năm 2023             |
|---------------------------------|----------------------|
|                                 | VND                  |
| + Số đầu năm                    | 643.237.922          |
| + Lãi phát sinh sau ngày đầu tư | 980.516.956          |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>1.623.754.878</b> |

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2023

| Tên Công ty  | % quyền<br>biểu quyết | % lợi ích | Hoạt động kinh<br>doanh chính | Nơi thành lập, đăng ký hoạt động   |
|--|-----------------------|-----------|-------------------------------|--|
| <b>Công ty liên doanh, liên kết</b>                |                       |           |                               |  |
| + Công ty Cổ phần Everland An Giang                | 45,83%                | 45,83%    | Kinh doanh bất động<br>sân    | Tầng 5, Tòa nhà 47-49 đường Trương Định, Phường<br>Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh                   |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                      |                       |           |                               |  |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế<br>CRH | 18,92%                | 18,92%    | Điều hành tua du lịch         | Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương,<br>Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà<br>Nội |
| + Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc               | 16,58%                | 16,58%    | Kinh doanh bất động<br>sân    | Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,<br>Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội                               |

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.3. Phải thu của khách hàng****a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

|   | <b>31/12/2023</b><br>VND | <b>01/01/2023</b><br>VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| + Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh                         | 22.080.575.026           | 199.486.268.483          |
| + Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam               | 259.955.596              | 77.082.159.913           |
| + Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh                      | 79.790.782.288           | 82.594.543.233           |
| + Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud | 23.725.875.206           | 26.008.471.566           |
| + Công ty Cổ phần NAMHA INDUSONE                          | 22.608.862.980           | -                        |
| + Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA                    | 103.280.543.642          | -                        |
| + Các khoản phải thu khách hàng khác                      | 19.579.732.810           | 15.104.394.811           |
| <b>Cộng</b>   | <b>271.326.327.548</b>   | <b>400.275.838.006</b>   |

**b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan**

|   | <b>31/12/2023</b><br>VND | <b>01/01/2023</b><br>VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| + Công ty Luật TNHH Vietthink                   | 2.593.109.909            | 695.088.199              |
| + Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc            | 71.161.857               | 3.326.619                |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH | 644.624.440              | 156.128.125              |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>3.308.896.206</b>     | <b>854.542.943</b>       |

**5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | <b>31/12/2023</b><br>VND | <b>01/01/2023</b><br>VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| + Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS                   | 49.732.865.888           | -                        |
| + Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA                   | 22.388.783.279           | 22.241.180.025           |
| + Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc           | 63.381.515.788           | 115.208.013.973          |
| + Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương mại An Thuận        | 130.910.561.504          | 112.901.293.515          |
| + Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hùng Quân              | 70.872.000.000           | 119.562.544.203          |
| + Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên | 41.483.000.000           | -                        |
| + Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng             | 26.496.000.000           | -                        |
| + Trả trước cho người bán ngắn hạn khác                  | 9.490.144.383            | 21.465.911.846           |
| <b>Cộng</b>  | <b>414.754.870.842</b>   | <b>391.378.943.562</b>   |



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|                          | 31/12/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND     |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| + Bà Lê Minh Nguyệt      | 42.500.000.000         | -                     |
| + Ông Lê Văn Tiến        | 40.000.000.000         | -                     |
| + Ông Trương Quang Thế   | 33.000.000.000         | -                     |
| + Ông Trương Quang Mạnh  | 25.000.000.000         | -                     |
| + Bà Đoàn Thị Vân Anh    | -                      | 19.600.000.000        |
| + Bà Nguyễn Thị Kim Dung | -                      | 24.000.000.000        |
| + Ông Nguyễn Thúc Cẩn    | 10.000.000.000         | 37.000.000.000        |
| + Các cá nhân khác       | 45.080.000.000         | -                     |
| <b>Cộng</b>              | <b>195.580.000.000</b> | <b>80.600.000.000</b> |

(\*) Số dư tại ngày 31/12/2023 bao gồm các khoản cho cá nhân vay có tài sản đảm bảo, thời hạn cho vay từ 03 tháng đến 06 tháng, lãi suất từ 1,5%/năm đến 5%/năm.

**5.6. Phải thu khác****a) Ngắn hạn**

|  | 31/12/2023             |                 | 01/01/2023             |                 |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                        |                 |                        |                 |
| + Phải thu người lao động                                    | 785.551.000            | -               | 3.367.438.000          | -               |
| + Tạm ứng cho các dự án (1)                                  | 119.811.124.000        | -               | -                      | -               |
| + Lãi tiền gửi, lãi cho vay                                  | 1.298.216.458          | -               | 111.150.685            | -               |
| + Công ty Cổ phần Cầu lạc bộ Du Thuyền Đệ Nhất (2)           | -                      | -               | 180.000.000.000        | -               |
| + Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (3) | 637.500.000.000        | -               | -                      | -               |
| + Phải thu khác  | 37.398.365.301         | -               | -                      | -               |
| <b>Cộng</b>  | <b>796.793.256.759</b> | <b>-</b>        | <b>183.478.588.685</b> | <b>-</b>        |

**b) Dài hạn**

|  | 31/12/2023            |                 | 01/01/2023            |                 |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND |
| + Ký cược, ký quỹ (6)                                | 1.535.372.150         | -               | 1.845.372.150         | -               |
| + Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh (4) | 64.200.000.000        | -               | 64.200.000.000        | -               |
| + Dự án BT Phú Yên (5)                               | 500.000.000           | -               | 500.000.000           | -               |
| <b>Cộng</b>  | <b>66.235.372.150</b> | <b>-</b>        | <b>66.545.372.150</b> | <b>-</b>        |

(1) Đây là các khoản tạm ứng với mục đích thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù cho các dự án bất động sản. Trong đó bao gồm khoản tạm ứng của Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng Giám đốc



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Tập đoàn, số tiền 98.612.236.000 đồng, mục đích: thực hiện các thỏa thuận hỗ trợ, đền bù cho dự án tại Vịnh Xuân Đài, Phú Yên.

- (2) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất", với giá trị chuyển nhượng là 187.000.000.000 VND.
- (3) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh tại ngày 31/12/2023, số tiền 637.500.000.000 VND.

Khoản tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh là một phần số tiền đặt cọc trên Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG, ngày 11/08/2023 để thực hiện nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 theo tỷ lệ hợp tác của Công ty tại Thỏa thuận hợp tác số 01/HH5/2023/TTHT/EVG-TN-HNV-TP-VN-TQ-CT-ALA-HL-TT-ĐKH, ngày 11/08/2023.

*Thông tin của Phần Dự án nhận chuyển nhượng*

Tên gọi dự kiến: Sky Lumiere Center

Địa điểm: tại Ô đất ký hiệu HH5 nằm trong Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Bắc An Khánh

Diện tích đất: 48.452 m<sup>2</sup>

Chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp (công cộng, thương mại - dịch vụ - văn phòng và nhà ở)

Tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch: 194.592 m<sup>2</sup>

Hiện trạng đang sử dụng: đất trống

Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG, ngày 11/08/2023 hiện đang được thế chấp cho Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty.

- (4) Thông tin chi tiết khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh tại ngày 31/12/2023, số tiền 64.200.000.000 VND.

Khoản tiền Công ty đã chuyển cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất Động Sản Thiên Minh để cùng triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị New City tại phường Núi San, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

*Thông tin của hợp đồng và dự án*

Tên dự án: Khu đô thị The New City

Địa điểm thực hiện dự án: Phường Núi Sam, Thành phố Châu Đốc, Tỉnh An Giang

Diện tích dự án: 106,73 ha

Tổng vốn đầu tư: 3.500 tỷ VND

Dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 448/QĐ-UBND do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 04/3/2020

Ngày 02/4/2021, Dự án đã được UBND Thành phố Châu Đốc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tại Quyết định số 325/QĐ-UBND

Nội dung hợp tác: hoàn thiện thủ tục và hồ sơ pháp lý về đầu tư, xây dựng, đất đai của Dự án; Huy động vốn đầu tư; Bồi thường giải phóng mặt bằng; Triển khai đầu tư xây dựng; Quản lý dự án; Phân phối sản phẩm; Phân chia lợi ích và rủi ro; Các vấn đề khác liên quan đến Dự án

Tỷ lệ tham gia hợp tác đầu tư: Công ty Thiên Minh 30%, Công ty 70%

- (5) Thông tin về khoản phải thu liên quan đến Dự án BT Phú Yên:

Thỏa thuận liên danh tham gia thực hiện dự án đường QL1 (Phú Khê) - Trung tâm hành chính xã Hòa Tâm - Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, tỉnh Phú Yên theo hình thức hợp đồng BT trên nguyên tắc cùng góp vốn để nghiên cứu và đề xuất dự án.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Các bên tham gia: Công ty Quảng Lợi, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Bất động sản Trường Phúc.

Tỷ lệ tham gia liên danh: Công ty Quảng Lợi 40%, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland 30% và Công ty Cổ phần BĐS Trường Phúc: 30%.

- (6) Khoản ký cược, ký quỹ dài hạn tại ngày 31/12/2023, là các khoản tiền đặt cọc để thuê văn phòng. Cụ thể:

Công ty đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Ông Trần Mạnh Dũng để thuê mặt bằng tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, theo hợp đồng số 18/2021/HDVP ngày 18/01/2021, thời hạn hợp đồng 3 năm từ 01/04/2021.

Công ty đặt cọc 3 tháng tiền thuê cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ BĐS Đông Dương để thuê toàn bộ mặt bằng tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo hợp đồng số 0108/2019, thời hạn hợp đồng 5 năm từ 01/10/2019.

**5.7. Hàng tồn kho**

|   | <b>31/12/2023</b>      |                         | <b>01/01/2023</b>      |                         |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> | <b>Giá gốc<br/>VND</b> | <b>Dự phòng<br/>VND</b> |
| + Nguyên liệu, vật liệu                   | -                      | -                       | 119.116.715            | -                       |
| + Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 823.740.278.652        | -                       | 634.225.048.925        | -                       |
| + Hàng hóa                                | 67.357.793.530         | -                       | 181.667.116.772        | -                       |
| + Hàng gửi bán                            | 19.538.235.155         | -                       | -                      | -                       |
| <b>Cộng</b>                               | <b>910.636.307.337</b> | <b>-</b>                | <b>816.011.282.412</b> | <b>-</b>                |

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

|  |     | <b>31/12/2023<br/>VND</b> | <b>01/01/2023<br/>VND</b> |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| - Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng                        | (i) | 821.332.409.911           | 631.817.180.184           |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến việc cung cấp dịch vụ xây dựng |     | 2.407.868.741             | 2.407.868.741             |
| <b>Cộng</b>  |     | <b>823.740.278.652</b>    | <b>634.225.048.925</b>    |

- (i) Chi phí thực hiện dự án bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn và một số dự án khác.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                        | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý<br>VND | Tổng cộng<br>VND     |
|----------------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                |                          |  |                                  |                      |
| <b>Số dư 01/01/2023</b>          | <b>383.636.364</b>       | <b>4.888.849.000</b>                   | <b>258.300.000</b>               | <b>5.530.785.364</b> |
| Thanh lý, nhượng bán             |                          |  |                                  |                      |
| <b>Số dư 31/12/2023</b>          | <b>383.636.364</b>       | <b>4.888.849.000</b>                   | <b>258.300.000</b>               | <b>5.530.785.364</b> |
| <b>Giá trị đã hao mòn lũy kế</b> |                          |  |                                  |                      |
| <b>Số dư 01/01/2023</b>          | <b>383.636.364</b>       | <b>3.502.008.178</b>                   | <b>229.268.812</b>               | <b>4.114.913.354</b> |
| Khấu hao trong năm               |                          | 410.393.328                            | 7.599.996                        | 417.993.324          |
| Thanh lý, nhượng bán             |                          |  |                                  |                      |
| <b>Số dư 31/12/2023</b>          | <b>383.636.364</b>       | <b>3.912.401.506</b>                   | <b>236.868.808</b>               | <b>4.532.906.678</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                          |  |                                  |                      |
| Tại ngày 01/01/2023              | -                        | 1.386.840.822                          | 29.031.188                       | 1.415.872.010        |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b>       | <b>-</b>                 | <b>976.447.494</b>                     | <b>21.431.192</b>                | <b>997.878.686</b>   |

(\*) Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 976.447.494 đồng

(\*) Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 603.936.364 đồng

**5.9. Chi phí trả trước**

|   | <b>31/12/2023</b><br>VND | <b>01/01/2023</b><br>VND |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                          |                          |
| + Công cụ, dụng cụ xuất dùng                                    | 40.849.246               | 44.356.524               |
| + Các khoản khác  | 45.869.279               | 20.840.433               |
| <b>Cộng</b>   | <b>86.718.525</b>        | <b>65.196.957</b>        |
|   | <b>31/12/2023</b><br>VND | <b>01/01/2023</b><br>VND |
| <b>Dài hạn</b>  |                          |                          |
| + Công cụ, dụng cụ xuất dùng                                    | 31.997.816               | 256.807.982              |
| + Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao | 2.967.110.579            | -                        |
| + Các khoản khác  | 3.089.638                | 9.270.631                |
| <b>Cộng</b>   | <b>3.002.198.033</b>     | <b>266.078.613</b>       |

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.10. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | 31/12/2023             |                                 | 01/01/2023            |                                 |
|---|------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| + Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA                    | 81.847.413.315         | 81.847.413.315                  | -                     | -                               |
| + Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS                    | 3.551.480.760          | 3.551.480.760                   | -                     | -                               |
| + Công ty Cổ phần BKT                                     | 17.085.819.765         | 17.085.819.765                  | -                     | -                               |
| + Công ty CP Xây dựng & Dịch vụ Thương mại Phương Nam 135 | 8.290.892.670          | 8.290.892.670                   | -                     | -                               |
| + Công ty CP Bê tông và Xây dựng Bắc Đô                   | 5.213.981.300          | 5.213.981.300                   | -                     | -                               |
| + Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát                         | 196.268.904            | 196.268.904                     | 27.556.196.500        | 27.556.196.500                  |
| + Công ty Cổ Phần Xây dựng và Thương mại An Thuận         | -                      | -                               | 15.340.365.572        | 15.340.365.572                  |
| + Phải trả cho các đối tượng khác                         | 15.503.736.487         | 15.503.736.487                  | 4.507.212.479         | 4.507.212.479                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>131.689.593.201</b> | <b>131.689.593.201</b>          | <b>47.403.774.551</b> | <b>47.403.774.551</b>           |

**5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|   |     | 31/12/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND  |
|---|-----|------------------------|--------------------|
|   |     |                        |                    |
| + Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản | (i) | 204.186.831.231        | -                  |
| + Các khoản người mua trả tiền trước khác                 |     | -                      | 303.732.000        |
| <b>Cộng</b>   |     | <b>204.186.831.231</b> | <b>303.732.000</b> |

- (i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|  | 01/01/2023           | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực<br>nộp trong năm | 31/12/2023            |
|--|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|  | VND                  | VND                      | VND                         | VND                   |
| + Thuế giá trị gia tăng đầu ra                 | 1.370.298.776        | 13.921.299.802           | 7.408.530.015               | 7.883.068.563         |
| + Thuế thu nhập doanh nghiệp                   | 7.317.558.087        | 9.034.874.151            | 3.903.763.804               | 12.448.668.434        |
| + Thuế thu nhập cá nhân                        | 102.488.628          | 137.411.160              | 171.301.173                 | 68.598.615            |
| + Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | -                    | 14.000.000               | 14.000.000                  | -                     |
| + Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác       | -                    | 226.215.860              | 226.215.860                 | -                     |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>8.790.345.491</b> | <b>23.333.800.973</b>    | <b>11.723.810.852</b>       | <b>20.400.335.612</b> |

**5.13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                              | 31/12/2023<br>VND    | 01/01/2023<br>VND |
|------------------------------|----------------------|-------------------|
| + Chi phí lãi vay            | 6.218.684.932        | -                 |
| + Các khoản trích trước khác | 234.259.259          | -                 |
| <b>Cộng</b>                  | <b>6.452.944.191</b> | <b>-</b>          |

**5.14. Phải trả khác****a) Ngắn hạn**

|                                      | 31/12/2023<br>VND    | 01/01/2023<br>VND  |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|
| + Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 132.860.500          | 186.985.745        |
| + Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn      | 240.000.000          | -                  |
| + Cổ tức, lợi nhuận phải trả         | -                    | 509.366.250        |
| + Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 1.402.028.198        | 442.066            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.774.888.698</b> | <b>696.794.061</b> |

**b) Dài hạn**

|                                     | 31/12/2023<br>VND  | 01/01/2023<br>VND  |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| + Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn      | 377.400.000        | 354.348.000        |
| + Các khoản phải trả, phải nộp khác | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>                         | <b>377.400.000</b> | <b>354.348.000</b> |



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***5.15. Vay và nợ thuê tài chính**

|   | 31/12/2023            |                                 |                       | 01/01/2023           |                                 |          |
|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|----------|
|   | Giá trị<br>VND        | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND | Phát sinh trong năm   | Giá trị<br>VND       | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND |          |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                    |                       |                                 |                       |                      |                                 |          |
| + Ngân hàng MB Bank - CN Hà Đông          | 1.650.000.000         | 1.650.000.000                   | 1.650.000.000         | -                    | -                               | -        |
| + Ngân hàng VP Bank - CN (1) Chương Dương | 12.999.848.049        | 12.999.848.049                  | 15.980.624.714        | -                    | -                               | -        |
| + Ngân hàng Agribank- CN (2) Vĩnh Phúc II | 60.000.000.000        | 60.000.000.000                  | 60.000.000.000        | -                    | -                               | -        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>74.649.848.049</b> | <b>74.649.848.049</b>           | <b>77.630.624.714</b> | <b>2.980.776.665</b> | <b>-</b>                        | <b>-</b> |

|                                     | 31/12/2023             |                                 |                        | 01/01/2023     |                                 |          |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------|---------------------------------|----------|
|                                     | Giá trị<br>VND         | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND | Phát sinh trong năm    | Giá trị<br>VND | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND |          |
| <b>b) Vay dài hạn</b>               |                        |                                 |                        |                |                                 |          |
| + Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam (3) | 523.000.000.000        | 523.000.000.000                 | 523.000.000.000        | -              | -                               | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>523.000.000.000</b> | <b>523.000.000.000</b>          | <b>523.000.000.000</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>                        | <b>-</b> |

(\*) Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo thời gian như sau

|                        | 31/12/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND |
|------------------------|------------------------|-------------------|
| + Từ 1 năm trở xuống   | -                      | -                 |
| + Trên 1 năm đến 5 năm | 523.000.000.000        | -                 |
| + Trên 5 năm           | -                      | -                 |
| <b>Cộng</b>            | <b>523.000.000.000</b> | <b>-</b>          |

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

(\*) Thông tin chi tiết về khoản vay tại ngày 31/12/2023:

| Bên cho vay   | Số dư cuối năm VND | Thời hạn vay                    | Lãi suất  | Mục đích vay   | Hình thức bảo đảm khoản vay  |
|---|--------------------|---------------------------------|---|--|--|
| (1) Ngân hàng VP Bank - CN Ngô Quyền - PGD Chương Dương | 12.999.848.049     | Theo từng kỳ ước nhận nợ cụ thể | Theo từng kỳ ước nhận nợ cụ thể                                 | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty  | Tài sản thế chấp: cổ phiếu thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thúc Cẩn  |
| (2) Ngân hàng Agribank- CN Vĩnh Phúc II                 | 60.000.000.000     | 06 tháng                        | 8%/năm và điều chỉnh lãi suất cho vay theo định kỳ 03 tháng/lần | Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động SXKD   | Thế chấp tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 0104228175/HĐTC, ký ngày 11/10/2023 giữa NH với Bên thế chấp là Ông Lê Đình Vinh cùng vợ là Bà Lê Kim Thanh      |
| (3) Ngân hàng HD Bank - CN Hà Nam                       | 523.000.000.000    | 36 tháng                        | 12%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần             | Cho vay thanh toán Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án/Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án - dự án HH5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN CT-DA 00506, ngày 21/3/2020 thuộc dự án Sky Lumiere Center | Toàn bộ quyền, tài sản và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án - Dự án Sky Lumiere Center. Giá trị định giá: 743,663 tỷ đồng; Giá trị đảm bảo tối đa: 523 tỷ đồng |

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

5.16. Vốn chủ sở hữu

| a) | Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | LN sau thuế chưa phân phối VND | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng VND                 |
|----|---|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
|    | <b>Số dư 01/01/2022</b>                     | <b>1.050.000.000.000</b>   | <b>(451.200.000)</b>     | <b>35.038.523.150</b>     | <b>81.015.294.972</b>          | <b>400.462.546.013</b>          | <b>1.566.065.164.135</b> |
|    | Tăng vốn trong năm trước                    | 1.102.498.360.000          |                          |                           | (52.498.360.000)               |                                 | 1.050.000.000.000        |
|    | Lãi trong năm trước                         |                            |                          |                           | 25.390.088.445                 | 420.662.861                     | 25.810.751.306           |
|    | Tăng do hợp nhất                            |                            |                          |                           |                                | 145.162.219.588                 | 145.162.219.588          |
|    | Trích quỹ ĐTPT                              |                            |                          | 2.258.577.024             | (2.258.577.024)                |                                 | -                        |
|    | Trích quỹ KTPL                              |                            |                          |                           | (1.129.288.512)                |                                 | (1.129.288.512)          |
|    | Thường BDH                                  |                            |                          |                           | (492.000.000)                  |                                 | (492.000.000)            |
|    | Giảm do chuyển nhượng vốn                   |                            |                          |                           | (1.613.731.266)                | (185.000.000.000)               | (186.613.731.266)        |
|    | Tăng/(giảm) khác                            |                            | (255.600.000)            |                           | 4.932.810                      | (4.932.810)                     | (255.600.000)            |
|    | <b>Số dư 01/01/2023</b>                     | <b>2.152.498.360.000</b>   | <b>(706.800.000)</b>     | <b>37.297.100.174</b>     | <b>48.418.359.425</b>          | <b>361.040.495.652</b>          | <b>2.598.547.515.251</b> |
|    | Tăng vốn trong năm nay                      |                            |                          |                           |                                |                                 |                          |
|    | Lãi trong năm nay                           |                            |                          |                           | 30.758.401.163                 | 676.951.269                     | 31.435.352.432           |
|    | Điều chỉnh sai sót lợi ích cổ               |                            |                          |                           | 408.829.708                    | (408.829.708)                   | -                        |
|    | đồng không kiểm soát tại ngày 31/12/2022    |                            |                          |                           |                                |                                 |                          |
|    | Mua mới các công ty con trong năm           |                            |                          |                           |                                | 972.852.078                     | 972.852.078              |
|    | Trích quỹ ĐTPT                              |                            |                          | 2.305.807.599             | (2.305.807.599)                |                                 | -                        |
|    | Trích quỹ KTPL                              |                            |                          |                           | (1.152.903.800)                |                                 | (1.152.903.800)          |
|    | Thường BDH                                  |                            |                          |                           | (492.000.000)                  |                                 | (492.000.000)            |
|    | Giảm khác                                   |                            |                          |                           | (300.000)                      |                                 | (300.000)                |
|    | <b>Số dư 31/12/2023</b>                     | <b>2.152.498.360.000</b>   | <b>(706.800.000)</b>     | <b>39.602.907.773</b>     | <b>75.634.578.897</b>          | <b>362.281.469.291</b>          | <b>2.629.310.515.961</b> |



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

## b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                                  | 31/12/2023<br>VND        | 01/01/2023<br>VND        |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| + Ông Lê Đình Vinh               | 566.691.000.000          | 566.691.000.000          |
| + Ông Nguyễn Thúc Cẩn            | 161.437.500.000          | 161.437.500.000          |
| + Công ty TNHH Dream House Asia  | 116.850.000.000          | 116.850.000.000          |
| + Vốn góp của các đối tượng khác | 1.307.519.860.000        | 1.307.519.860.000        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.152.498.360.000</b> | <b>2.152.498.360.000</b> |

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

|                             | Năm 2023<br>VND   | Năm 2022<br>VND   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                   |                   |
| + Vốn góp đầu năm           | 2.152.498.360.000 | 1.050.000.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm    | -                 | 1.102.498.360.000 |
| + Vốn góp giảm trong năm    | -                 | -                 |
| + Vốn góp cuối năm          | 2.152.498.360.000 | 2.152.498.360.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -                 | 52.498.360.000    |

## d) Cổ phiếu

|  | 31/12/2023  | 01/01/2023  |
|--|-------------|-------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 215.249.836 | 215.249.836 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng |             |             |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 215.249.836 | 215.249.836 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        |             |             |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 215.249.836 | 215.249.836 |

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

## a) Doanh thu

|                              | Năm 2023<br>VND          | Năm 2022<br>VND          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| + Doanh thu bán hàng         | 1.066.458.992.210        | 1.257.050.083.186        |
| + Doanh thu cung cấp dịch vụ | 23.675.198.190           | 10.692.170.074           |
| + Doanh thu xây lắp          | -                        | 9.935.658.696            |
| <b>Cộng</b>                  | <b>1.090.134.190.400</b> | <b>1.277.677.911.956</b> |

## b) Doanh thu đối với các bên liên quan

|                                      | Năm 2023<br>VND      | Năm 2022<br>VND      |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| + Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc | 257.131.178          | 130.479.009          |
| + Công ty Luật TNHH Vietthink        | 4.913.654.979        | 3.580.456.610        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>5.170.786.157</b> | <b>3.710.935.619</b> |

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                     | Năm 2023<br>VND    | Năm 2022<br>VND |
|---------------------|--------------------|-----------------|
| + Giảm giá hàng bán | 364.720.662        | -               |
| <b>Cộng</b>         | <b>364.720.662</b> | <b>-</b>        |

**6.3. Giá vốn hàng bán**

|                                   | Năm 2023<br>VND          | Năm 2022<br>VND          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| + Giá vốn của hàng hóa đã bán     | 1.024.947.580.178        | 1.224.780.409.526        |
| + Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 16.729.181.409           | 7.509.276.886            |
| + Giá vốn xây lắp                 | -                        | 7.751.923.729            |
| <b>Cộng</b>                       | <b>1.041.676.761.587</b> | <b>1.240.041.610.141</b> |

**6.4. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                              | Năm 2023<br>VND       | Năm 2022<br>VND      |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| + Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 4.863.985.578         | 2.062.540.718        |
| + Lãi bán các khoản đầu tư   | 7.000.000.000         | 3.936.041.018        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>11.863.985.578</b> | <b>5.998.581.736</b> |

**6.5. Chi phí tài chính**

|                          | Năm 2023<br>VND      | Năm 2022<br>VND   |
|--------------------------|----------------------|-------------------|
| + Lãi tiền vay           | 1.078.916.622        | 22.602.739        |
| + Chi phí tài chính khác | -                    | -                 |
| <b>Cộng</b>              | <b>1.078.916.622</b> | <b>22.602.739</b> |

**6.6. Chi phí bán hàng**

|                             | Năm 2023<br>VND      | Năm 2022<br>VND      |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| + Chi phí nhân viên         | 6.383.338.433        | 1.946.953.545        |
| + Chi phí dụng cụ, đồ dùng  | 450.000              | -                    |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài | 362.993.254          | 508.922.000          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>6.746.781.687</b> | <b>2.455.875.545</b> |

**6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                              | Năm 2023<br>VND       | Năm 2022<br>VND      |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|
| + Chi phí nhân viên quản lý  | 5.074.911.596         | 1.939.946.063        |
| + Chi phí đồ dùng văn phòng  | 237.939.893           | 298.903.108          |
| + Chi phí khấu hao TSCĐ      | 281.195.548           | 364.844.136          |
| + Thuế, phí và lệ phí        | 26.707.450            | 15.500.000           |
| + Chi phí lợi thế thương mại | 244.331.296           | -                    |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 4.946.382.142         | 2.631.424.358        |
| + Chi phí bằng tiền khác     | 418.392.484           | 1.064.191.983        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>11.229.860.409</b> | <b>6.314.809.648</b> |



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***6.8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

|                                 | Năm 2023               | Năm 2022               |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| + Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 96.158.469             | 132.399.400            |
| + Chi phí nhân công             | 11.458.250.029         | 4.135.672.448          |
| + Chi phí khấu hao TSCĐ         | 417.993.324            | 364.844.136            |
| + Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 194.437.431.777        | 604.597.865.106        |
| + Chi phí khác bằng tiền        | 909.627.973            | 8.327.120.313          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>207.319.461.572</b> | <b>617.557.901.403</b> |

**6.9. Thu nhập khác**

|                             | Năm 2023             | Năm 2022           |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|
|                             | VND                  | VND                |
| + Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | -                    | -                  |
| + Các khoản khác            | 1.617.351.897        | 124.851.464        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>1.617.351.897</b> | <b>124.851.464</b> |

**6.10. Chi phí khác**

|                     | Năm 2023             | Năm 2022             |
|---------------------|----------------------|----------------------|
|                     | VND                  | VND                  |
| + Các khoản bị phạt | 302.944.297          | 281.373.178          |
| + Các khoản khác    | 2.669.429.033        | 2.290.081.002        |
| <b>Cộng</b>         | <b>2.972.373.330</b> | <b>2.571.454.180</b> |

**6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|   | Năm 2023             | Năm 2022             |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| + Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                               | 9.034.574.151        | 7.330.584.366        |
| + Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | -                    | -                    |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>  | <b>9.034.574.151</b> | <b>7.330.584.366</b> |

**6.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | Năm 2023       | Năm 2022               |
|--|----------------|------------------------|
|  | VND            | (trình bày lại)<br>VND |
| + Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ | 30.758.401.163 | 25.390.088.445         |
| + Các khoản điều chỉnh giảm                      | (492.000.000)  | (1.644.903.800)        |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | -              | (1.152.903.800)        |
| Trích quỹ thưởng Ban điều hành                   | (492.000.000)  | (492.000.000)          |
| + Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu        | 30.758.401.163 | 23.745.184.645         |
| + Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ           | 215.249.836    | 215.249.836            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                  | <b>141</b>     | <b>110</b>             |

(\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu. Việc tính toán lại lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 127 đồng/cổ phiếu xuống 110 đồng/cổ phiếu.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính***7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP****7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm**

|  | Năm 2023               | Năm 2022 |
|--|------------------------|----------|
|  | VND                    | VND      |
| + Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 600.630.624.714        | -        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>600.630.624.714</b> | <b>-</b> |

**7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

|   | Năm 2023             | Năm 2022             |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| + Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 2.980.776.665        | 2.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>2.980.776.665</b> | <b>2.000.000.000</b> |

**8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****8.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Tập đoàn không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

**8.2 Thông tin về các bên liên quan**

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm

| TT | Tên bên liên quan  | Mối quan hệ                              |
|----|--|--|
| 1  | Công ty Cổ phần Everland An Giang                                | Công ty liên kết                         |
| 2  | Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc                               | Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| 3  | Công ty Luật TNHH Vietthink                                      | Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| 4  | Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát | Quản lý chủ chốt của Công ty             |

b) Giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

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

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng

| TT | Bên liên quan  | Năm 2023             | Năm 2022             |
|----|--|----------------------|----------------------|
|    |  | VND                  | VND                  |
| 1  | Ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch HĐQT                           | 120.000.000          | 120.000.000          |
| 2  | Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 293.880.000          | 297.120.000          |
| 3  | Bà Dương Thị Vân Anh - Thành viên HĐQT                     | 60.000.000           | 60.000.000           |
| 4  | Ông Lê Đình Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc  | 258.465.000          | 259.275.000          |
| 5  | Ông Ngô Việt Hưng - Thành viên độc lập HĐQT                | 60.000.000           | 40.000.000           |
| 6  | Bà Cao Thị Hòa - Trưởng BKS                                | 60.000.000           | 60.000.000           |
| 7  | Ông Nguyễn Hà Nguyên - Thành viên BKS                      | 36.000.000           | 36.000.000           |
| 8  | Bà Vũ Minh Huệ - Thành viên BKS                            | 36.000.000           | 36.000.000           |
| 9  | Nguyễn Tâm Bằng - Kế toán trưởng                           | 162.417.000          | -                    |
| 10 | Khuông Thị Hường - Kế toán trưởng                          | -                    | 185.772.000          |
|    | <b>Cộng</b>  | <b>1.086.762.000</b> | <b>1.094.167.000</b> |

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

- c) Giao dịch trọng yếu của Công ty và các Công ty con với các bên liên quan khác  
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Xem chi tiết tại thuyết minh số 6.1)
- d) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

|  | 31/12/2023<br>VND | 01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1 Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn</b><br>Xem chi tiết tại thuyết minh số 5.3 |                   |                   |
| <b>2 Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>  |                   |                   |
| - Công ty Luật TNHH Vietthink  | -                 | 2.000.000.000     |
| <b>3 Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>  |                   |                   |
| - Ông Nguyễn Thúc Cẩn  | 10.000.000.000    | 37.000.000.000    |
| <b>4 Phải thu khác (chi tiết tạm ứng)</b>  |                   |                   |
| - Ông Nguyễn Thúc Cẩn  | 98.612.236.000    | 262.236.000       |

**8.3 Trình bày lại dữ liệu tương ứng**

Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh lại một số chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do thay đổi phương pháp kế toán liên quan đến việc hạch toán và trình bày các chi phí thực hiện dự án bất động sản đang xây dựng. Chi tiết như sau:

| Mã số                                | Chỉ tiêu   | 31/12/2022<br>Đã trình bày | Điều chỉnh        | 31/12/2022<br>(trình bày lại) |
|--------------------------------------|--|----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| <b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b> |  |                            |                   |                               |
| 141                                  | Hàng tồn kho   | 184.194.102.228            | 631.817.180.184   | 816.011.282.412               |
| 242                                  | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                | 631.817.180.184            | (631.817.180.184) | -                             |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>    |  |                            |                   |                               |
| 11                                   | Tăng, giảm các khoản phải trả                                  | (278.063.263.857)          | (426.391.773.874) | (704.455.037.731)             |
| 21                                   | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | (427.585.392.056)          | 426.391.773.874   | (1.193.618.182)               |

**8.4 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 3 năm 2024  
Tổng Giám đốc


Nguyễn Thu Ngân



Nguyễn Tâm Bằng



Nguyễn Thúc Cẩn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN **EVERLAND**

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



**EVERLAND**  
**GROUP**

---

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

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