

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND



(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 02/03/2021)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 319.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28/12/2021.)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

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

Điện thoại: (84-24) 6666 8080.

Fax: (84-24) 3200 1234.

Website : www.everland.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (84-24) 7304 5688.

Fax: (84-24) 3726 2601.

Website : www.mbs.com.vn

Bloomberg: MBSV<GO>

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Nguyễn Thúc Cẩn.

Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT.

Điện thoại: (84-24) 6666 8080.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 02/3/2021)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông.
Mệnh giá	10.000 đồng/1 cổ phiếu.
Giá chào bán	
- Cho cổ đông hiện hữu	10.000 đồng/1 cổ phiếu.
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	105.000.000 cổ phiếu.
- Cho cổ đông hiện hữu	105.000.000 cổ phiếu.
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	1.050.000.000.000 đồng.

Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

Điện thoại	: (84-24) 7304 5688.	Fax: (84-24) 3726 2601.
Địa chỉ	: Tầng 7-8, Toà nhà MB, số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	
Website	: www.mbs.com.vn	
Bloomberg	: MBSV<GO>	

Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán VACO (kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019)

Địa chỉ	: Tầng 12 toà nhà Tổng Công ty 319, số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	
Điện thoại	: (84-24) 3577 0781	Fax: (84-24) 3577 0787
Website	: www.vaco.com.vn	

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI (kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020)

Trụ sở chính	: Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	
Điện thoại	: (84-24) 3974 5080.	Fax: (84-24) 3974 5083.
Website	: www.cpahanoi.com	

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU.....	5
DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ.....	5
I. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung Bản cáo bạch	6
1. Tổ chức phát hành	6
2. Tổ chức tư vấn.....	6
II. Các nhân tố rủi ro.....	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù	9
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	10
5. Rủi ro pha loãng	11
6. Rủi ro về quản trị công ty.....	13
7. Rủi ro khác	14
III. Các khái niệm	14
IV. Tình hình và đặc điểm của Tổ chức phát hành.....	16
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành.....	16
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	17
3. Cơ cấu tổ chức Công ty	20
4. Cơ cấu bộ máy quản lý.....	20
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối:.....	23
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	24
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác ..	28
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	29
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	30
10. Hoạt động kinh doanh.....	30
11. Chính sách với người lao động.....	47
12. Chính sách cổ tức.....	49
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	49
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành:	52
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:	52
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích:	52

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất 52
2. Tình hình tài chính..... 54
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành:..... 61
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức..... 62

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG..... 65

1. Thông tin về cổ đông sáng lập..... 65
2. Thông tin về cổ đông lớn 65
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 70

VII. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN..... 91

1. Loại cổ phiếu 91
2. Mệnh giá 91
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán 91
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:..... 91
5. Giá chào bán..... 91
6. Phương pháp tính giá 91
7. Phương thức phân phối 92
8. Đăng ký mua cổ phiếu 92
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu 94
10. Phương thức thực hiện quyền..... 94
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng..... 95
12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu..... 95
13. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài..... 95
14. Các loại thuế liên quan..... 96
15. Thông tin về các cam kết 96
16. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt..... 96

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN..... 96

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 97

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN 123

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ..... 124

XII. PHỤ LỤC..... 124

XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN..... 126

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các mốc sự kiện quan trọng	17
Bảng 2: Các lần tăng vốn	24
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 29/03/2021	29
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty năm 2019, 2020 và 9 tháng đầu năm 2021	34
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận hợp nhất của Công ty năm 2019, 2020 và 9 tháng đầu năm 2021	35
Bảng 6: Tài sản cố định tại ngày 31/12/2020	36
Bảng 7: Tài sản cố định tại ngày 30/09/2021	36
Bảng 8: Bất động sản đầu tư.....	36
Bảng 9: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	36
Bảng 10: Các Hợp đồng lớn đã được thực hiện, đã được ký kết, được ký kết nhưng chưa thực hiện trong năm 2019, 2020 và đến thời điểm ký Bản cáo bạch.....	39
Bảng 11: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty trong năm 2019, 2020 và đến thời điểm ký Bản cáo bạch.....	40
Bảng 12: Tình hình lao động của Công ty.....	47
Bảng 13: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm.....	49
Bảng 14: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất	52
Bảng 15: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mẹ	53
Bảng 16: Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh.....	55
Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định	56
Bảng 18: Mức lương bình quân	56
Bảng 19: Tổng số nợ phải thu, phải trả	56
Bảng 20: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm	57
Bảng 21: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm	57
Bảng 22: Số dư các khoản vay tại các thời điểm	58
Bảng 23: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm	58
Bảng 24: Số dư các quỹ tại các thời điểm	59
Bảng 25: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2021- 2022	62
Bảng 26: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	65
Bảng 27: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần	67
Bảng 28: Lịch trình phân phối cổ phiếu	94

DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ

Hình 1: Tỷ lệ lạm phát qua các năm.....	8
Hình 2: Sơ đồ các công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn EVERLAND.....	20
Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý.....	20

I. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung Bản cáo bạch

1. Tổ chức phát hành

Ông **Lê Đình Vinh** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

Bà **Khương Thị Hương** Chức vụ: Kế toán trưởng.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện được uỷ quyền:

Bà **Nguyễn Thị Thanh Vân** Chức vụ: Phó Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng đầu tư.

Theo Giấy uỷ quyền số 72/2020/MBS-UQ ngày 01/11/2020 của Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Chứng khoán MB.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 1305/2021/MBS/HN1-HĐTƯ ngày 13/5/2021 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cung cấp.

II. Các nhân tố rủi ro

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Năm 2017, hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt, tăng trưởng kinh tế từ các năm trước cũng góp phần làm giàu người tiêu dùng nội địa, hai yếu tố này đã tác động tích cực đến hoạt động sản xuất trong nước. Kết quả vượt trội là tốc độ tăng GDP năm 2017 đạt 6,81%, vượt mục tiêu đề ra 6,7%, cao hơn mức tăng trưởng GDP trung bình của Châu Á là 6,00% cùng năm đó và là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2017 của nền kinh tế Việt Nam.

Trước thềm kinh tế năm 2018, Chính phủ đã đặt ra kế hoạch với mục tiêu tăng trưởng GDP ở con số khiêm tốn 6,7%, tương đương với kế hoạch tăng trưởng GDP năm 2017, nhưng thực tế đã vượt kế hoạch và đạt mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua là 7,08%. Đây đều là những tín hiệu tích cực cho thấy chu kỳ phát triển kinh tế của Việt Nam vẫn đang trong đà tăng trưởng.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với tốc độ tăng 7,02% vượt mục tiêu của Quốc Hội đề ra khoảng 6,6-6,8% cho năm 2019.

Trong năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19 khiến cho nền kinh tế bị đình trệ, Việt Nam vẫn ghi nhận một năm có mức tăng trưởng GDP đạt 2,91%, thuộc nhóm nước có tăng trưởng cao nhất thế giới.

Trong xu hướng tổng thể kinh tế - xã hội đã có đà phát triển tốt, nhiều thuận lợi từ môi trường quốc tế có thể mang tới cơ hội cho Việt Nam, tuy nhiên những cơ hội này cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro và thách thức. Tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung, dịch bệnh Covid-19 với quy mô toàn cầu và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại và kinh tế, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu.

Bước sang năm 2021, với việc tiêm chủng vaccine phòng chống Covid-19 được triển khai rộng rãi tại các quốc gia và tác động tích cực từ các thoả thuận thương mại được ký kết trong những năm qua (điển hình là CPTPP, EVFTA và RCEP), tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng trong năm 2021 được dự báo sẽ có sự hồi phục.

Với lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, du lịch và xây dựng, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng và những diễn biến của nền kinh tế. Với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cũng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, trong đó có EVERLAND.

Rủi ro về lạm phát

Các rủi ro tài chính của doanh nghiệp thường gắn liền với xu hướng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát gia tăng sẽ đẩy giá nguyên vật liệu đầu vào của doanh nghiệp tăng cao, ảnh hưởng đến tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp.

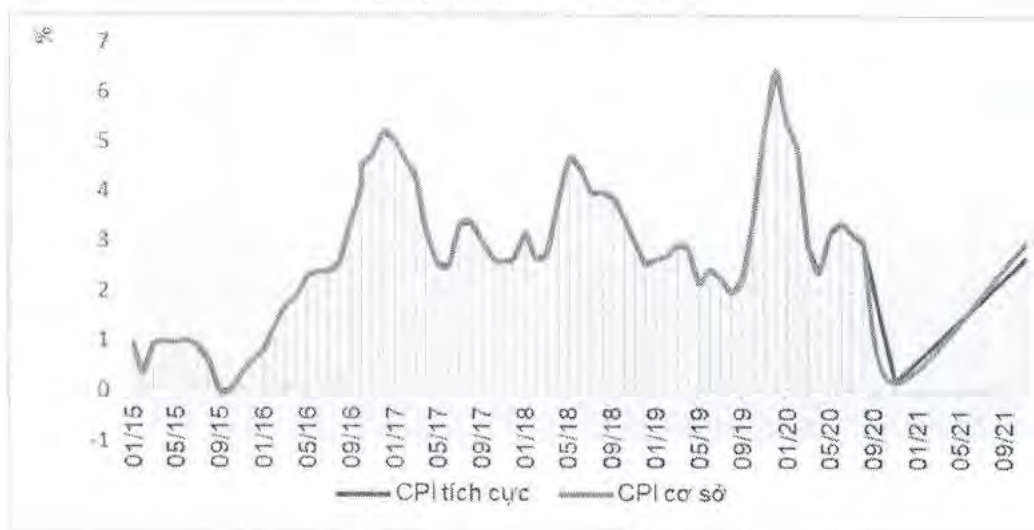
Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016 và tăng 2,6% so với tháng 12 năm 2016. CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra, cho thấy tín hiệu bình ổn lạm phát thành công cùng với đà tăng trưởng GDP tốt.

Cụ thể, năm 2018 được coi là thành công trong việc kiểm soát lạm phát, với tỷ lệ lạm phát chỉ rơi vào mức 3,54%. Mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2018 dưới 4% đã đạt được, mặc dù hầu hết giá các mặt hàng do Nhà nước quản lý đã phải điều chỉnh tăng giá như các nguồn vật liệu xây dựng, các mặt hàng tiện ích (điện, nước) cũng như đà tăng mạnh của giá xăng dầu toàn cầu.

Năm 2019, lạm phát được kiểm soát với mức tương đối thấp, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 chỉ tăng 2,79%. Trong 2020, mặc dù quý I ghi nhận giá thịt heo vượt đỉnh lịch sử nhưng tác động của dịch Covid-19 khiến cầu hàng hoá suy giảm mạnh trong các quý tiếp theo. Kết thúc 2020, chỉ số CPI đạt mức 3,23%.

Hình 1: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh phần mềm nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Rủi ro về lãi suất

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc trần lãi suất liên tục được điều chỉnh giảm được xem như một tiền đề thuận lợi cho hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên trên thực tế, để tiếp cận được nguồn vốn vay với lãi suất hấp dẫn là một vấn đề còn khó khăn đối với Công ty nói riêng và các doanh nghiệp nói chung.

Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng rất nhỏ nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược

phát triển của EVERLAND, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ, một phần hoạt động nhập khẩu của Công ty được thanh toán bằng ngoại tệ nhưng tỷ trọng không lớn nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty. Mặt khác, Công ty đang tích cực mở rộng dịch vụ du lịch để tăng nguồn thu bằng ngoại tệ nhằm cân bằng rủi ro về tỷ giá.

2. Rủi ro về luật pháp

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản luật có liên quan. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Do chứng khoán là một lĩnh vực mới ở Việt Nam, nên hệ thống luật điều chỉnh còn đang được bổ sung và hoàn thiện, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản pháp luật về lĩnh vực chứng khoán, và tính nhất quán giữa Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác liên quan.

Để hạn chế các tác động do rủi ro pháp lý, Bộ phận Pháp chế của Công ty với đội ngũ chuyên viên pháp lý có trình độ chuyên môn cao, am hiểu về thị trường chứng khoán luôn kịp thời cập nhật và đánh giá các thay đổi về quy định pháp lý nhằm bảo đảm cho công ty hoạt động trong khuôn khổ quy định của pháp luật.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro về dự án

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

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

Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt

bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

Rủi ro về cạnh tranh

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản đô thị và du lịch nghỉ dưỡng. Đặc biệt khu vực các tỉnh thành ven biển tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Vin Group, Sun Group, FLC, Novaland,... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của EVERLAND. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế thế giới và tiến trình mở cửa nền kinh tế theo các hiệp định thương mại tự do (FTA) và hiệp định về bảo hộ đầu tư (IAP) thế hệ mới, Công ty cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán

Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty; hợp tác đầu tư để phát triển dự án bất động sản; và tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con thông qua việc EVERLAND góp thêm vốn cổ phần và nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông hiện hữu. Nguồn vốn tăng thêm tại các Công ty con được sử dụng để đầu tư các dự án bất động sản do Công ty con làm chủ đầu tư.

Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, do vậy khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến những diễn biến bất thường của thị trường chứng khoán. Trong điều kiện thị trường không thuận lợi, có thể xảy ra khả năng cổ phiếu phát hành thêm không được chào bán hết, ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư vốn và hoạt động kinh doanh của Công ty do số tiền thu được từ đợt phát hành không đạt được như kế hoạch dự kiến. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty sẽ thường xuyên cập nhật tình hình hoạt động, tiến độ các dự án của Công ty và dự án của các công ty con; tổ chức các buổi trao đổi trực tiếp và/hoặc thông qua kênh trực tuyến với nhà đầu tư để cổ đông, nhà đầu tư có đầy đủ thông tin đánh giá cơ hội đầu tư vào cổ phiếu của Công ty. Trong trường hợp kết thúc đợt chào bán, Công ty vẫn không thu đủ số tiền như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét bổ sung lượng vốn còn thiếu bằng nguồn vốn tín dụng ngân hàng và các nguồn vốn khác.

Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán được Công ty sử dụng để bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh; hợp tác đầu tư để phát triển dự án bất động sản; và tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con thông qua việc EVERLAND góp thêm vốn cổ phần và nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông hiện hữu. Việc sử dụng tiền từ đợt chào bán vừa nêu nhằm mục đích phát triển hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản của Công ty, hoặc thông qua dự án đầu tư của Công ty con, hoặc thông qua dự án mà Công ty hợp tác đầu tư với đối tác phát triển bất động sản có uy tín. Nền kinh tế Việt Nam đang từng bước phục hồi sau đại dịch Covid-19 và hứa hẹn sẽ là một trong những nền kinh tế có tốc độ phục hồi nhanh nhất khu vực và thế giới, trong đó các lĩnh vực được kỳ vọng dẫn đầu xu hướng phục hồi là xây dựng, du lịch, bất động sản, nông nghiệp, điện tử... Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland với mục tiêu phát triển trong lĩnh

vực bất động sản được đánh giá là phù hợp với xu thế phục hồi của nền kinh tế nói chung và các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty nói riêng. Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể đến từ sự không chắc chắn trong các cam kết đầu tư giữa Công ty và đối tác; và/hoặc các dự án đầu tư của Công ty/Công ty con/đối tác hợp tác không thu được hiệu quả như mong đợi do sự phục hồi chưa vững chắc của kinh tế thế giới và trong nước và những diễn biến khó lường của thị trường.

Để giảm thiểu rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland thực hiện các biện pháp sau:

- Đảm bảo các Nghị quyết thông qua việc phát hành cổ phiếu tại Công ty con; các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần; hợp đồng hợp tác đầu tư đã được thông qua và được ký kết theo đúng thẩm quyền quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty/Công ty con/đối tác;
- Phối hợp với Công ty con và đối tác cập nhật, bám sát tiến độ dự án đầu tư; theo dõi, dự báo diễn biến nền kinh tế và thị trường, nghiên cứu để lượng hóa các rủi ro có khả năng xảy ra, phân tích kỹ lưỡng hiệu quả đầu tư của từng dự án nhằm đưa ra các quyết định đúng đắn và an toàn.

5. Rủi ro pha loãng

Sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành tại ngày 30/04/2021: 105.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 105.000.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức: 5.250.000 cổ phiếu.^(*)
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành: 215.250.000 cổ phiếu.

^(*) Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã thông qua việc Công ty chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Công ty dự kiến đồng thời chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu (105.000.000 cổ phiếu) và thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu (5.250.000 cổ phiếu) nên số lượng cổ phiếu của Công ty sau đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu và phát hành để trả cổ tức dự kiến là 215.250.000 cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến cổ phiếu của Công ty bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau:

- *Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):*

EPS có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào kết quả thực hiện phương án kinh doanh, hiệu quả sử dụng vốn và khả năng sinh lời từ số vốn được bổ sung từ đợt phát hành của Công ty.

Công thức tính

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y1*T1}{12}$$

- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y1: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ T1: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của Công ty là ngày 31/03/2022. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân năm 2021} = \frac{105.000.000 \cdot 12 + 110.250.000 \cdot 9}{12} = 187.687.500 \text{ cổ phiếu}$$

Dự kiến lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 115 tỷ đồng.

Khi đó:

$$\begin{aligned} \text{EPS năm 2021 (dự kiến) trước khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu} &= \frac{115.000.000.000}{105.000.000} = 1.095 \text{ đồng/cổ phần} \\ \text{EPS năm 2021 (dự kiến) sau khi pha loãng do phát hành thêm cổ phiếu} &= \frac{115.000.000.000}{187.687.500} = 613 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

Căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 để xác định giá trị sổ sách của Công ty như sau:

Khoản mục	Đơn vị	Theo BCTC 31/12/2020
Vốn chủ sở hữu	Đồng	742.968.559.740
Số lượng CP lưu hành	CP	105.000.000
Giá trị sổ sách mỗi CP	Đồng/CP	12.383

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

- Giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty

+ Trường hợp giá đóng cửa của cổ phiếu EVG tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + Pr_1 \cdot I_1}{1 + I_1 + I_2}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ Pt: Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá định: 11.500 đồng/ cổ phiếu);
- ✓ Pr₁: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/ cổ phần);
- ✓ I₁: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (100%);
- ✓ I₂: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (5%);

Với giá định trên, tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua và quyền nhận cổ tức bằng cổ phần, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} Ppl &= \frac{Pt + [Pr_1 * 100\%]}{1 + 100\% + 5\%} \\ &= \frac{11.500 + 10.000 * 100\%}{1 + 100\% + 5\%} \\ &= 10.238 \text{ đồng/ cổ phần} \end{aligned}$$

+ Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu EVG tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền nhỏ hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu EVG tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

- Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh và hiệu quả sử dụng vốn của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

6. Rủi ro về quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

7. Rủi ro khác

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

III. Các khái niệm

Trong Bản cáo bạch này, những từ, cụm từ dưới đây có nghĩa như sau:

Tổ chức chào bán:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (EVERLAND - EVG)
Công ty kiểm toán:	Công ty TNHH Kiểm toán VACO là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland. Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
Bản cáo bạch:	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
Điều lệ:	Điều lệ của Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua.
Vốn điều lệ:	Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
Cổ phần:	Vốn điều lệ được chia thành các phần bằng nhau.
Cổ phiếu:	Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/6/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nghĩa như sau:

BCTC:	Báo cáo tài chính
BDS:	Bất động sản
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
EVG/Công ty/ EVERLAND:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland
CP:	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
HĐ:	Hợp đồng
HĐQT:	Hội đồng quản trị

HSX:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
LN:	Lợi nhuận
LNTT:	Lợi nhuận trước thuế
PR:	Công tác truyền thông và quan hệ công chúng
TNCN:	Thu nhập cá nhân
TNDN:	Thu nhập Doanh nghiệp
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND:	Ủy ban nhân dân
USD:	Đô la Mỹ
VĐL:	Vốn điều lệ
VND:	Đồng Việt Nam.

IV. Tình hình và đặc điểm của Tổ chức phát hành

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên viết bằng tiếng nước ngoài:	EVERLAND GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên giao dịch:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
Tên viết tắt:	EVG
Trụ sở chính:	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại:	(84-24) 6666 8080.
Fax:	(84-24) 3200 1234.
Website:	www.everland.vn

Logo Công ty:



EVERLAND hoặc
GROUP



EVERLAND
GROUP

Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0104228175 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 02/03/2021.
Vốn điều lệ hiện tại:	1.050.000.000.000 đồng.
Lĩnh vực kinh doanh:	<ul style="list-style-type: none">- Kinh doanh bất động sản.- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình.- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ.- Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng.- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch.- Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.
Người đại diện theo pháp luật	Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc.
Mã cổ phiếu	EVG.
Sàn niêm yết	HSX.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Bảng 1: Các mốc sự kiện quan trọng

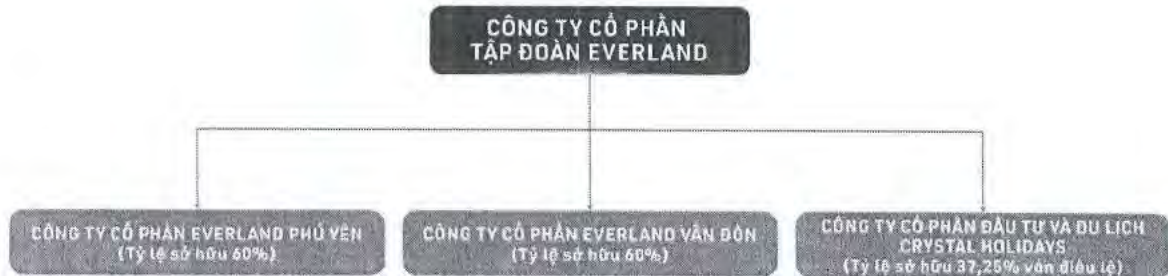
Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Năm 2009	Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được thành lập với lĩnh vực kinh doanh ban đầu là cung ứng vật tư, vật liệu xây dựng công trình như: xi măng, sắt thép, kính, đá ốp lát (tự nhiên, nhân tạo), thiết bị vệ sinh, gạch ceramic, sàn gỗ, sơn, vật liệu chống thấm, vật liệu trang trí,...
Năm 2010	Sàn Giao dịch Bất động sản Everland được thành lập và đi vào hoạt động. Chức năng của Sàn Giao dịch Bất động sản Everland là tư vấn, môi giới bất động sản, tham gia phân phối sản phẩm nhà ở cho các dự án bất động sản, đồng thời nghiên cứu, lựa chọn các sản phẩm bất động sản tiềm năng để tư vấn cho Công ty đầu tư.
Năm 2011	EVERLAND mở rộng sang lĩnh vực nhập khẩu và phân phối các mặt hàng vật liệu xây dựng cao cấp tại thị trường Việt Nam. EVERLAND đã đầu tư phát triển hệ thống siêu thị vật liệu xây dựng mang thương hiệu Luxury Houses, chuyên nhập khẩu và phân phối các loại đá ốp lát, đá trang trí và các sản phẩm nội thất cao cấp. Các sản phẩm của Luxury Houses đã được cung cấp cho các công trình khách sạn, spa, nhà hàng sang trọng, các biệt thự, penhouses, tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp tại các dự án lớn như Khu đô thị Sudico Bắc An Khánh, Ciputra, The Manor, Royal City, Mandarin Garden, Times City, Ecopark,...
Năm 2012	Với lợi thế về nguồn cung sản phẩm vật liệu xây dựng và đội ngũ kỹ thuật viên am hiểu ngành xây dựng, EVERLAND đã chuyển hướng kinh doanh sang vừa cung cấp vật liệu vừa nhận thầu thi công hoàn thiện công trình. Chỉ trong một thời gian ngắn, uy tín và thương hiệu của EVERLAND trong lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình đã được khẳng định, sánh ngang với các đơn vị trong cùng ngành như CMI Stone, Visco Stone, Vinastone... Công ty đã trúng thầu và thi công hoàn thiện nhiều dự án lớn như: Khu đô thị Sudico Bắc An Khánh (huyện Hoài Đức, Hà Nội), Khách sạn Đông Bắc (thành phố Móng Cái, Quảng Ninh), Tòa nhà Lotte Hà Nội (quận Ba Đình, Hà Nội) Khách sạn NACIMEX Nam Định (thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định), Tòa nhà số 17 Tông Đản (Hà Nội), Trụ sở văn phòng Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thành phố Hồ Chí Minh, Trụ sở Ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, v.v...
Năm 2015	EVERLAND bắt đầu mở rộng sang lĩnh vực kinh doanh thương mại, trong đó tập trung chủ yếu vào các sản phẩm nông, lâm nghiệp như dăm gỗ, sắn lát, cà phê, tiêu để khai thác hết các tiềm năng về vốn và nhân lực, đồng thời điều chỉnh cơ cấu doanh thu và lợi nhuận nhằm đảm bảo sự tăng trưởng, phát triển bền vững của Công ty.

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
	<p>Từ năm 2015, Công ty đã có sự tăng trưởng mạnh mẽ về doanh thu, lợi nhuận; quy mô kinh doanh và quy mô vốn chủ sở hữu cũng tăng mạnh so với giai đoạn trước đó.</p>
<p>Năm 2016</p>	<p>Công ty tiếp tục chứng kiến sự tăng trưởng vượt bậc về quy mô kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận. Các lĩnh vực kinh doanh chủ lực của Công ty đã được định hình và khẳng định được thương hiệu. EVERLAND đã liên tục trúng thầu thi công hoàn thiện các công trình lớn. Bên cạnh đó, cơ cấu tổ chức, bộ máy của EVERLAND cũng ngày càng được hoàn thiện; đội ngũ cán bộ, nhân viên, kỹ sư, thợ kỹ thuật không ngừng được mở rộng, tay nghề ngày một nâng cao.</p> <p>Cũng từ năm 2016, EVERLAND đã bắt đầu chuyển hướng hoạt động sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khởi đầu bằng việc liên kết, hợp tác với các đối tác để tham gia là nhà đầu tư một số dự án bất động sản tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác.</p>
<p>Năm 2017</p>	<p>EVERLAND tiếp tục có sự phát triển bứt phá, các chỉ tiêu tài chính và kinh doanh đều tăng trưởng mạnh so với năm 2016. Nhờ nguồn vốn tích lũy được từ hoạt động kinh doanh, Công ty đã tiến hành xin lập dự án đầu tư mới và mua lại một số dự án bất động sản có sẵn, đồng thời đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực mới như du lịch, dịch vụ.</p> <p>Tháng 1/2017, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng của EVERLAND. Tháng 6/2017, 30 triệu cổ phiếu của EVERLAND (Mã chứng khoán: EVG) được niêm yết chính thức trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), đánh dấu bước trưởng thành vượt bậc trong hoạt động kinh doanh và hoạt động quản trị của Công ty.</p> <p>ĐHĐCĐ thường niên 2017 đã thông qua Nghị quyết về việc phát hành tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn lưu động, mở rộng đầu tư sang lĩnh vực bất động sản, phát triển thêm những lĩnh vực kinh doanh mới hỗ trợ (du lịch, dịch vụ...) nhằm hình thành chuỗi sản phẩm, dịch vụ khép kín từ đầu tư đến vận hành và khai thác bất động sản, đem lại hiệu quả cao và bền vững cho Công ty và đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.</p>
<p>Năm 2018</p>	<p>EVERLAND hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Toàn bộ, số vốn điều lệ tăng thêm được sử dụng cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản. Cũng trong năm 2018, EVERLAND đã tăng cường đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và mở rộng hoạt động sang lĩnh vực du lịch, dịch vụ nhằm bước đầu tạo lập hệ sinh thái bền vững EVERLAND. Quy mô nhân sự của EVERLAND tăng lên hơn 200 người, trong đó Công ty đã chú trọng thu hút và đào tạo đội ngũ nhân sự chất lượng cao để phục vụ cho chiến lược phát triển lâu dài.</p>
<p>Năm 2019</p>	<p>EVERLAND bắt đầu thực hiện tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con để đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới; kiện toàn hệ thống quản trị và nhân sự cấp cao; mở rộng quy mô nhân sự lên</p>

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
	<p>hơn 400 người; tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao và xây dựng văn hóa doanh nghiệp. Cũng trong năm 2019, EVERLAND đã đầu tư mở rộng và nâng cấp trụ sở làm việc của Công ty và các chi nhánh, văn phòng đại diện khang trang, hiện đại và đồng bộ. Các lĩnh vực hoạt động của EVERLAND cũng được cấu trúc lại phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn mới, tập trung vào ba lĩnh vực mũi nhọn là đầu tư – du lịch – xây dựng. Trong đó đầu tư là trọng điểm, du lịch là động lực và xây dựng đóng vai trò hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty. Đây là mô hình cấu trúc hoạt động kinh doanh phù hợp với chiến lược phát triển vừa bền vững, vừa mang tính đột phá của EVERLAND, cho phép Công ty có thể khai thác tối đa các tiềm năng, lợi thế, nguồn lực sẵn có và tận dụng tốt các cơ hội để bứt phá vươn lên.</p>
<p>Năm 2020</p>	<p>EVERLAND đã cơ bản hoàn tất giai đoạn một của quá trình tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con; nâng cấp hệ thống quản trị và tăng cường đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao; tiếp tục mở rộng quy mô nhân sự lên hơn 500 người, trong đó ưu tiên công tác tuyển dụng, đào tạo và sử dụng đội ngũ nhân sự chất lượng cao trong các lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của Công ty và tại các công ty con. ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 đã thông qua Nghị quyết về việc chuyển đổi EVERLAND sang hoạt động theo mô hình Tập đoàn để phản ánh đúng quy mô hoạt động, cấu trúc tài chính và cấu trúc quản trị của Công ty. Đồng thời, Đại hội cũng thông qua Nghị quyết về việc phát hành 45 triệu cổ phiếu ra công chúng để nâng Vốn điều lệ của Công ty lên 1.050 tỷ đồng nhằm đáp ứng nhu cầu về vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn trong giai đoạn mới.</p>
<p>Năm 2021</p>	<p>Tập đoàn Everland tiếp tục thực hiện chiến lược tái cấu trúc mô hình hoạt động của Tập đoàn theo chiều sâu. Theo đó, Công ty mẹ Everland sẽ tập trung vào lĩnh vực mũi nhọn là phát triển và kinh doanh bất động sản. Các lĩnh vực kinh doanh du lịch, dịch vụ, thương mại, xây dựng... sẽ từng bước chuyển giao cho các công ty con thực hiện. Quy mô nhân sự của Tập đoàn tiếp tục được mở rộng lên hơn 700 người, các quy trình quản trị tiếp tục được hoàn thiện theo hướng ngày càng chuyên nghiệp, hiện đại. EVERLAND cũng tăng cường hiện diện và quảng bá thương hiệu bằng việc khai trương thêm các chi nhánh, văn phòng đại diện, văn phòng bán hàng tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Quảng Ninh, Phú Yên, Quảng Ngãi... ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã xác định nhiệm vụ trọng tâm của EVERLAND trong năm 2021 là tăng tốc triển khai các dự án bất động sản đô thị và du lịch nghỉ dưỡng trên cả nước. Để có thêm nguồn lực tài chính phục vụ triển khai các dự án bất động sản, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án phát hành thêm 105.000.000 cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ và phát hành 5.250.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông, tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành trong năm 2021 là 110.250.000 cổ phiếu, tương ứng giá trị 1.102,5 tỷ đồng, nâng tổng vốn điều lệ của EVERLAND sau khi hoàn thành đợt phát hành lên thành 2.152,5 tỷ đồng.</p>

3. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình 2: Sơ đồ các công ty con, công ty liên kết của Tập đoàn EVERLAND

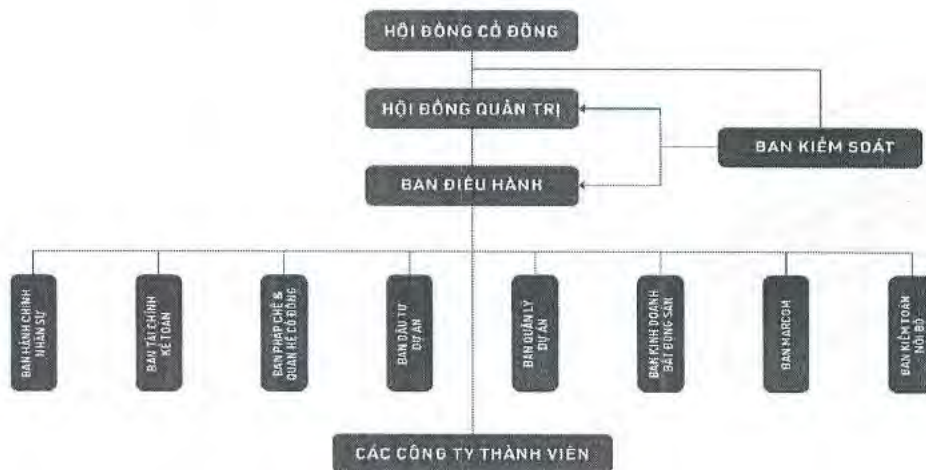


Nguồn: EVERLAND

4. Cơ cấu bộ máy quản lý

Hiện tại, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đang được tổ chức, quản trị theo mô hình công ty cổ phần đại chúng niêm yết theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật Chứng khoán năm 2019. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và kiện toàn, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý



Nguồn: EVERLAND

(a) Đại hội đồng cổ đông

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

niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 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.

(b) Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị 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.

Số lượng thành viên HĐQT từ 5-7 người tùy theo yêu cầu từng thời kỳ, sẽ được ĐHĐCĐ thường niên thông qua. Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá năm 05 năm; thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

(c) 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.

Số lượng Kiểm soát viên được ĐHĐCĐ thường niên 2017 thông qua là 03 người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm 05 năm; Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

(d) Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc gồm có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.

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

Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá 05 năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

(e) Các phòng, ban trong Công ty

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

- **Ban Hành chính - Nhân sự**

Thực hiện công tác tuyển dụng, đào tạo, bố trí, quản lý nhân sự theo yêu cầu, chiến lược phát triển của Công ty; Xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ; tổ chức thực hiện các chỉ đạo của HĐQT và Ban Tổng giám đốc về công tác Hành chính – Nhân sự; Tổ chức công tác hành chính, văn thư lưu trữ của Công ty; Quản lý tài sản của Công ty; Quản lý hồ sơ các cổ đông; Tham mưu, đề xuất cho

HDQT và Ban Tổng giám đốc để giải quyết và xử lý các vấn đề thuộc lĩnh vực hành chính, nhân sự, tổ chức bộ máy.

- **Ban Tài chính - Kế toán**

Chịu trách nhiệm quản lý, kiểm tra, hướng dẫn và thực hiện chế độ tài chính, kế toán trong doanh nghiệp theo đúng chuẩn mực và các chế độ kế toán hiện hành; Quản lý tài chính, tài sản theo Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

Tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty trong việc cân đối, huy động các nguồn lực tài chính và thực hiện chế độ thu - chi tài chính để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo các chiến lược và kế hoạch đã đề ra; Góp phần bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

- **Ban Pháp chế và Quan hệ cổ đông**

Phụ trách công tác pháp chế liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành và hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty; Đảm bảo tính tuân thủ pháp luật trong hoạt động đầu tư, kinh doanh; Rà soát, hoàn thiện các quy trình, quy chế, văn bản hành chính và kinh doanh của Công ty; Rà soát, cập nhật và tham mưu cho Ban lãnh đạo về những thay đổi trong chính sách, pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty; Phụ trách công tác quan hệ cổ đông.

- **Ban Đầu tư dự án**

Phụ trách việc nghiên cứu thị trường, địa bàn đầu tư, tìm kiếm, đề xuất các dự án đầu tư để Công ty thực hiện, triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án; Tư vấn cho Ban lãnh đạo trong việc xây dựng các chiến lược đầu tư dự án, các kế hoạch tổ chức triển khai dự án; Phân tích, tính toán hiệu quả đầu tư các dự án để tham mưu cho Ban giám đốc trước khi quyết định đầu tư.

- **Ban Quản lý dự án**

Lập và quản lý danh mục các dự án đầu tư của Công ty; Tham mưu giúp việc cho Ban Tổng giám đốc trong việc lập và thực hiện kế hoạch triển khai các dự án; Liên hệ, lựa chọn các nhà thầu tư vấn, nhà thầu cung cấp vật tư và thi công xây lắp để trình Ban Tổng giám đốc phê duyệt; Quản lý, giám sát quá trình thi công của nhà thầu, quản lý tiến độ thi công và hồ sơ thi công công trình; Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức nghiệm thu, thanh toán và quyết toán công trình với nhà thầu.

- **Ban Kinh doanh bất động sản**

Tổ chức hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản cho khách hàng; Triển khai hoạt động tự doanh bất động sản của Công ty; Nghiên cứu, thu thập và phân tích các dữ liệu, thông tin về cung cầu và diễn biến giá cả bất động sản trên thị trường để tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty trong việc xây dựng chiến lược kinh doanh, bán sản phẩm bất động sản; Quản lý hồ sơ khách hàng mua bất động sản và giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động bán hàng giữa Công ty và khách hàng.

- **Ban Marcom**

Phụ trách công tác xây dựng chiến lược truyền thông, marketing để quảng bá thương hiệu và tiếp thị sản phẩm, dịch vụ của Công ty đến khách hàng; Nghiên cứu, dự báo nhu cầu của thị trường và tham mưu cho Ban Lãnh đạo trong việc xây dựng các chiến lược và kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty; Tư vấn, hỗ trợ Ban Kinh doanh bất động sản và Ban Đầu tư dự án trong việc phát triển các sản phẩm, dịch vụ mới phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- **Ban Kiểm toán nội bộ**

Ban Kiểm toán nội bộ là bộ phận chuyên trách thuộc hệ thống kiểm tra, kiểm soát nội bộ, có chức năng tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc hoàn thiện hệ thống kiểm tra kiểm soát nội bộ; Giám sát việc tuân thủ chấp hành các quy định pháp luật, quy định nội bộ của các đơn vị trong toàn hệ thống Tập đoàn; Kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty thành viên trong toàn Tập đoàn.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối:

Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong năm 2019, năm 2020 và đến thời điểm hiện tại như sau:

5.1. Công ty mẹ của EVERLAND:

Không có.

5.2. Công ty con của EVERLAND:

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND PHÚ YÊN**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2016, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 29/03/2021.

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

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

Vốn điều lệ: 250 tỷ đồng.

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

Tỷ lệ biểu quyết của EVERLAND: 60%.

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN EVERLAND VÂN ĐỒN**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5701987961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/04/2019, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 14/04/2021.

Địa chỉ: Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn I, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

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

Vốn điều lệ hiện tại: 750 tỷ đồng.

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

Tỷ lệ biểu quyết của EVERLAND: 60%.

▪ **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Y HỌC AN VIỆT**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106812322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/04/2015, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 18/10/2019.

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

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

Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND (trong năm 2019 và năm 2020): 98% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của EVERLAND (trong năm 2019 và năm 2020): 98% vốn điều lệ.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của EVERLAND tại thời điểm hiện tại: 0%.

5.3. Công ty liên kết:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH CRYSTAL HOLIDAYS

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0107930713 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/7/2017, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 20/04/2021.

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà văn phòng Thaiholdings, Số 17 Tông Đản, P. Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

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

Vốn điều lệ: 600 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 37,25% vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết của EVERLAND: 37,25%.

5.4. Công ty nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Không có.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty đã có các lần tăng vốn điều lệ như sau:

Bảng 2: Các lần tăng vốn

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị cấp
	Thành lập Công ty: Năm 2009	6.000	6.000		Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận ĐKKD số 0104228175 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009.
1	Tăng vốn lần thứ 1: 25/10/2011	54.000	60.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 25/10/2011/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011. - Biên bản ĐHĐCĐ số

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị cấp
				hiện hữu	2510/2011/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 6 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 01/11/2011.
2	Tăng vốn lần thứ 2: 21/01/2013	30.000	90.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Biên bản ĐHĐCĐ số 211/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211A/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013. - Biên bản ĐHĐCĐ số 211A/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 31/01/2013.
3	Tăng vốn lần thứ 3: 18/12/2013	90.000	180.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Đại hội đồng cổ đông. - Nghị quyết số 1812/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. - Biên bản số 1812/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013. Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị cấp
					do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 27/12/2013.
4	Tăng vốn lần thứ 4: 06/04/2016	120.000	300.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	<p>Đại hội đồng cổ đông.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết số 064/2016/NQ-DHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. - Biên bản số 064/2016/BB-DHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016. <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 18 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 15/4/2016.
5	Tăng vốn lần thứ 5: 09/08/2018	300.000	600.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	<p>Đại hội đồng cổ đông.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 ngày 21/3/2017 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. <p>Hội đồng quản trị.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 21/3/2017. <p>Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/6/2018.

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị cấp
					<p>Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội.</p> <p>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 19 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 17/8/2018.</p>
6	Tăng vốn lần thứ 6: 25/02/2021	450.000	1.050.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	<p>Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 ngày 28/5/2020 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.</p> <p>Hội đồng quản trị.</p> <p>- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 165/2020/NQ-HĐQT-EVG ngày 29/11/2020 v/v Thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2020.</p> <p>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.</p> <p>- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 333/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020.</p> <p>Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội.</p> <p>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 21 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp ngày 02/03/2021.</p>

Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với các lần tăng vốn thứ 1, 2, 3, 4: Không có.

- **Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với lần tăng vốn thứ 5:**

Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán VACO về Báo cáo vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 323/VACO/BCKT.NV2 ngày 22/08/2018) như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình vốn chủ sở hữu của Công ty tại ngày 09 tháng 08 năm 2018, phù hợp với các quy định về lập và trình bày Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu tại 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 vốn góp của chủ sở hữu.”

- **Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với lần tăng vốn thứ 6:**

Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội về Báo cáo vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 15/2021/CPAHANOI – BCKT ngày 17/03/2021) như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình vốn chủ sở hữu của Công ty tại ngày 25 tháng 02 năm 2021, phù hợp với các quy định về lập và trình bày Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu theo 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 vốn góp của chủ sở hữu.”

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

- Ngày 22/07/2019: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng 5.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Nhà và Đô thị Hà Nội (Tên cũ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên) từ các cổ đông hiện hữu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần, giá nhận chuyển nhượng cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần; tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 54.000.000.000 VND (Năm mươi tư tỷ đồng). Sau khi hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần, EVERLAND sở hữu 5.400.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Nhà và Đô thị Hà Nội, tương đương 54.000.000.000 VND (Năm mươi tư tỷ đồng), tỷ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Xây dựng Nhà và Đô thị Hà Nội là 60%.
- Ngày 10/08/2020: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng 2.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay từ các cổ đông hiện hữu, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần, giá nhận chuyển nhượng là 10.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 25.000.000.000 VND (Hai mươi lăm tỷ đồng). Sau khi hoàn thành việc nhận chuyển nhượng cổ phần, EVERLAND sở hữu 2.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay, tương đương 25.000.000.000 VND (Hai mươi lăm tỷ đồng), tỷ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là 14,7%.
- Ngày 26/02/2021: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn điều lệ tăng thêm vào Công ty Cổ phần Everland Phú Yên với số tiền là 96.000.000.000 VND. Sau khi hoàn thành góp vốn điều lệ tăng thêm, EVERLAND sở hữu 15.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên, tương đương 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng), tỉ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Everland Phú Yên là 60%.
- Ngày 26/02/2021: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn điều lệ tăng thêm vào Công ty Cổ phần Crystal Holidays (Tên cũ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays) với số tiền là 134.100.000.000 VND (Một trăm ba mươi tư tỷ, một trăm triệu đồng). Sau khi hoàn thành góp vốn điều lệ tăng thêm, EVERLAND sở hữu 22.350.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Crystal Holidays, tương đương 223.500.000.000 VND (Hai trăm hai mươi ba tỷ, năm trăm triệu đồng), tỷ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Crystal Holidays là 89,4%.

Ngày 18/03/2021, Công ty Cổ phần Crystal Holidays phát hành thêm cổ phần và chào bán cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng) lên 600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng). Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland không đăng ký mua cổ phần trong đợt chào bán này và Công ty Cổ phần Crystal Holidays đã phân phối toàn bộ số cổ phần các cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết cho các nhà đầu tư. Kể từ ngày 26/03/2021 (thời điểm Công ty Cổ phần Crystal Holidays hoàn thành đợt chào bán), tỷ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Crystal Holidays là 37,25%.

- Ngày 26/02/2021: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn điều lệ tăng thêm vào Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn với số tiền là 201.550.000.000 VND (Hai trăm linh một tỷ, năm trăm triệu đồng). Sau khi hoàn thành góp vốn điều lệ tăng thêm, EVERLAND sở hữu 21.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn, tương đương 210.000.000.000 VND (Hai trăm mười tỷ đồng), tỷ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn là 60%.
- Ngày 10/4/2021: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland góp vốn điều lệ tăng thêm vào Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn với số tiền là 240.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi tỷ đồng). Sau khi hoàn thành góp vốn điều lệ tăng thêm, EVERLAND sở hữu 45.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn, tương đương 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng), tỷ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn là 60%.
- Ngày 12/4/2021: Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng toàn bộ 9.800.000 cổ phần của EVERLAND tại Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần; tổng giá trị chuyển nhượng cổ phần là 102.000.000.000 VND (Một trăm linh hai tỷ đồng). Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng cổ phần, tỷ lệ sở hữu của EVERLAND trong Công ty Cổ phần Phát triển Y học An Việt là 0%.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông:

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 29/03/2021

TT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	1.707	104.241.210	99,28
1	Cổ đông tổ chức	15	13.501.370	12,86
	<i>Trong đó: Nhà nước</i>			
2	Cổ đông cá nhân	1.692	90.739.840	86,42
3	Cổ đông là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
II	Cổ đông nước ngoài	22	758.790	0,72
1	Cổ đông tổ chức	7	255.450	0,24
2	Cổ đông cá nhân	15	503.340	0,48
	Tổng cộng	1729	105.000.000	100

(Nguồn: Danh sách cổ đông của EVERLAND chốt tại ngày 29/03/2021)

8.2. **Cổ phiếu ưu đãi:** không có.

8.3. **Các loại chứng khoán khác:** không có.

9. **Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài**

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định của pháp luật: 0%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty (nếu có): Không có.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại (theo danh sách cổ đông của EVERLAND chốt tại ngày 29/03/2021): 0,7%.

10. **Hoạt động kinh doanh**

10.1. **Đặc điểm hoạt động kinh doanh**

10.1.1 **Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng**

Trong giai đoạn 2019-2021, EVERLAND đã hoàn thành quá trình tái cấu trúc hoạt động phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty trong giai đoạn mới, tập trung vào ba trụ cột chính là Đầu tư - Du lịch - Xây dựng.

(a) **Lĩnh vực Đầu tư**

Đầu tư được xác định là lĩnh vực trọng điểm trong ba trụ cột phát triển của EVERLAND, với mục tiêu đưa EVERLAND trở thành một Tập đoàn có vị thế và thương hiệu lớn về đầu tư phát triển bất động sản từ nay đến năm 2025.

EVERLAND và các công ty thành viên hiện đang đầu tư một số dự án bất động sản quy mô lớn tại các tỉnh thành trên cả nước.

Tiêu biểu là Dự án Tổ hợp Du lịch nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh; Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm) tại thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng EVERLAND Park tại thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa, 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 Tổ hợp du lịch văn hóa Crystal Holidays Heritage Lý Sơn (Tên cũ: Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn) tại huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, v.v... Thông tin cơ bản về các Dự án được mô tả tại bảng sau:

Thông tin Dự án đầu tư	Giá trị vốn đầu tư	Mục đích đầu tư	Phương thức đầu tư
Dự án “Tổ hợp Du lịch, Nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Crystal Holidays Harbour Vân Đồn” tại Lô M1, Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao	3.611,514 tỷ đồng	Đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành một tổ hợp du lịch, dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn 5* tại Lô M1 – Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên. Khi hoàn thành vào năm 2024, Dự án sẽ	Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn. Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty TNHH Một thành viên Du lịch Mai Quyền (chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên)

Thông tin Dự án đầu tư	Giá trị vốn đầu tư	Mục đích đầu tư	Phương thức đầu tư
<p>Tiên, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.</p> <p>Quy mô: 2,6 ha.</p>		<p>cung cấp 2.274 phòng khách sạn và căn hộ lưu trú 5* tiêu chuẩn quốc tế với công suất phục vụ tối đa khoảng 4.918 lượt khách lưu trú/ngày đêm, cùng hệ thống trung tâm thương mại, trung tâm hội nghị quốc tế, bến du thuyền và các dịch vụ tiện ích khép kín (nhà hàng, bar, bể bơi, rạp chiếu phim, khu vui chơi trẻ em...), đáp ứng nhu cầu của khách du lịch trong và ngoài nước tham quan, nghỉ dưỡng tại Vân Đồn và Vịnh Bái Tử Long.</p>	<p>hợp tác đầu tư thực hiện Dự án thông qua Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2019/HĐHTĐT/MQ-EVG ngày 02/3/2019. Hai bên cũng thỏa thuận thành lập Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (<i>EVERLAND sở hữu 60% vốn điều lệ</i>) để thực hiện Dự án, đồng thời làm các thủ tục để Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn là Nhà đầu tư thực hiện Dự án và là chủ sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Lô M1 – Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên.</p>
<p>Dự án “<i>Tổ hợp nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên</i>” (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm), tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.</p> <p>Quy mô: 29 ha (trong đó có 5ha mặt nước).</p>	<p>1.325 tỷ đồng</p>	<p>Đầu tư xây dựng tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng, khách sạn, resort cao cấp với đầy đủ tiện ích nhằm phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế. Khi hoàn thành vào cuối năm 2023, Dự án sẽ cung cấp hệ thống cơ sở lưu trú và dịch vụ 5* tiêu chuẩn quốc tế, góp phần hiện thực hóa chiến lược đầu tư phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh của EVERLAND và đóng góp vào vào sự phát triển du lịch dịch vụ tại thị xã Sông Cầu nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.</p>	<p>Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.</p> <p>Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đầu tư Dự án thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Everland Phú Yên (<i>EVERLAND sở hữu 60% vốn điều lệ</i>).</p>

Thông tin Dự án đầu tư	Giá trị vốn đầu tư	Mục đích đầu tư	Phương thức đầu tư
<p>Dự án “<i>Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park</i>” (Tên cũ: Dự án Khu du lịch và Dịch vụ Du thuyền Đệ Nhất), tại thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.</p> <p>Quy mô: 90,46 ha (trong đó có 28 ha mặt nước) và Chủ đầu tư đang đề xuất điều chỉnh mở rộng quy mô lên 295,69 ha.</p>	4.800 tỷ đồng	<p>Đầu tư xây dựng quần thể các công trình: Khu biệt thự du lịch, khu dân cư, công viên chuyên đề, công viên nước, tòa tháp biểu tượng, khu bến thuyền – bãi tắm, khu outlet... Khi hoàn thành, nơi đây sẽ trở thành trung tâm vui chơi giải trí và mua sắm tập trung kết hợp dịch vụ logistics tầm vóc nhất tại tỉnh Khánh Hòa, phục vụ nhu cầu vui chơi, mua sắm của khách du lịch nghỉ dưỡng trong và ngoài nước đến với Khánh Hòa và các tỉnh miền Trung.</p>	<p>Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất.</p> <p>Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đầu tư Dự án thông qua phương thức hợp tác đầu tư với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Câu lạc bộ Du thuyền Đệ Nhất. Hai bên thỏa thuận tỷ lệ góp vốn và phân chia lợi nhuận của EVERLAND tại Dự án là 40% (và sẽ nâng lên thành 55%). Hiện tại Dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và điều chỉnh quy hoạch xây dựng, điều chỉnh quy mô, chức năng của Dự án, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét phê duyệt. Sau khi được phê duyệt, hai bên sẽ hợp tác triển khai xây dựng Dự án.</p>
<p>Dự án “<i>Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay</i>” tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.</p> <p>Quy mô: 7,32ha.</p>	786 tỷ đồng	<p>Dự án gồm các hạng mục: Khu trung tâm tổ chức sự kiện, khu khách sạn, khu thương mại dịch vụ, khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu biệt thự hướng biển, khu vui chơi trẻ em và các hạng mục phụ trợ khác. Khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay cùng với Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên sẽ hình thành một quần thể khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và dịch vụ giải trí cao cấp từ 4* đến 5* nhằm đa dạng hóa cơ cấu phòng lưu trú để đáp ứng mọi nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch trong và</p>	<p>Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.</p> <p>Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay hiện tại là công ty liên kết của EVERLAND, trong đó EVERLAND sở hữu 14,7% vốn điều lệ (và trong tương lai sẽ nâng tỷ lệ sở hữu của EVERLAND lên 90% vốn điều lệ).</p>

Thông tin Dự án đầu tư	Giá trị vốn đầu tư	Mục đích đầu tư	Phương thức đầu tư
		ngoài nước đến Vịnh Xuân Đài và thị xã Sông Cầu.	
Dự án “ <i>Tổ hợp du lịch văn hóa Crystal Holidays Heritage Lý Sơn</i> ” (Tên cũ: Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn), tại huyện Lý Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Quy mô: 3,12ha.	200 tỷ đồng	Đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng 5* tiêu chuẩn quốc tế với quy mô 110 phòng villa, bungalow hướng biển, công suất phục vụ tối đa khoảng 280 lượt khách lưu trú/ngày đêm. Khi hoàn thành vào năm 2023, nơi đây sẽ trở thành khu nghỉ dưỡng lý tưởng dành cho khách du lịch trong và ngoài nước đến tham quan và khám phá công viên địa chất Lý Sơn.	Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu là công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays, do Crystal Holidays nắm giữ 97% vốn điều lệ.

Bên cạnh đó, EVERLAND và các công ty thành viên cũng đang nghiên cứu triển khai một số dự án đô thị, khu nhà ở, du lịch nghỉ dưỡng khác tại các tỉnh: Hà Nội, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Bắc Giang, Thanh Hóa, Phú Yên, An Giang, Đồng Tháp,... Ngoài ra, EVERLAND còn nghiên cứu đầu tư phát triển các dự án về chăm sóc sức khỏe, nông nghiệp công nghệ cao, công nghệ thông tin, hạ tầng dịch vụ du lịch...

(b) Lĩnh vực Du lịch

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays (công ty thành viên của EVERLAND) hiện đang sở hữu và khai thác hàng loạt thương hiệu về du lịch như: Active Travel Asia, Mekong Rustic, Crystal Holidays Travel, Ctystal Holidays Hospitality, Crystal Holidays Marina, Crystal Holidays Cruise, v.v...

Bên cạnh đó, Crystal Holidays cũng là đơn vị chủ lực triển khai đầu tư phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one” của EVERLAND, bao gồm từ phát triển hệ thống cơ sở lưu trú (khách sạn, villa, resort...), hệ thống hạ tầng du lịch (bến tàu thủy, bến du thuyền, công viên, các khu vui chơi giải trí công cộng...) đến cung cấp các giải pháp du lịch thông minh thông qua hệ thống Thẻ du lịch thông minh Ctystal Holidays; dịch vụ lữ hành; dịch vụ lưu trú; dịch vụ đặt vé máy bay và làm visa cho khách du lịch, dịch vụ vận chuyển hành khách; dịch vụ quản lý khách sạn và M.I.C.E.

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

(c) Lĩnh vực Xây dựng

Xây dựng là lĩnh vực kinh doanh truyền thống của EVERLAND từ khi thành lập. EVERLAND hiện được biết đến như là nhà thầu có uy tín trong lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình, nhập khẩu và phân phối các loại vật tư, vật liệu xây dựng và hoàn thiện công trình. Các công trình, dự án tiêu biểu mà EVERLAND đã tham gia thi công hoàn thiện bao gồm: Nhà ga quốc tế T2 Sân bay Nội Bài; Tòa nhà NO-10 tại Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội; Tổ hợp công trình Văn phòng và Nhà ở SunSquare tại Mỹ Đình, Nam Từ Liêm, Hà Nội; Trung tâm Thương mại Lotte tại quận Ba Đình, Hà Nội; Khách sạn Đông Bắc tại Móng Cái, Quảng Ninh; Trụ sở Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thành phố Hồ Chí Minh; Tòa nhà Trụ sở Vietcombank tại Thành phố Hồ Chí Minh; Khách sạn Nacimex Nam Định tại Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; Khu đô thị mới Nam An Khánh tại huyện Hoài Đức, Hà Nội, v.v...

Trong chiến lược phát triển của EVERLAND, lĩnh vực Xây dựng vẫn tiếp tục được duy trì ở quy mô hợp lý để đáp ứng nhu cầu của thị trường, phát huy thế mạnh sẵn có của Công ty, đồng thời để hỗ trợ cho việc triển khai các dự án bất động sản mà EVERLAND đang đầu tư.

10.1.2 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

EVERLAND có hoạt động kinh doanh chính là bất động sản và dịch vụ du lịch. Cả hai ngành trên đều là những ngành có tính thời vụ. Bất động sản có tính thời vụ thể hiện ở việc các hoạt động mở bán dự án của doanh nghiệp bất động sản thường diễn ra sôi động vào dịp cuối năm. Theo đó, kết quả kinh doanh của doanh nghiệp cũng phản ánh mạnh hơn ở các quý cuối năm. Trong khi đó, dịch vụ du lịch tại Việt Nam thường đạt đỉnh vào các tháng mùa hè.

Năm 2020, tổng doanh thu của EVERLAND là 766.910.413.709 đồng. Trong đó, tổng doanh thu Quý II và Quý III năm 2020 lần lượt là 265.588.399.580 đồng và 247.172.960.643 đồng, chiếm tới 66,86% tổng doanh thu cả năm. Lý do doanh thu Quý II, Quý III năm 2020 cao do EVERLAND đẩy mạnh việc bán các sản phẩm du lịch và dịch vụ kèm theo cho khách hàng. Trong khi đó, do EVERLAND không mở bán dự án bất động sản nào trong năm 2020, doanh thu Quý IV năm 2020 chỉ đạt 130.681.408.348 đồng, giảm 36,3% so với Quý IV năm 2019, và chỉ chiếm 17,04% tổng doanh thu năm 2020.

10.1.3 Sản lượng sản phẩm, dịch vụ

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công ty năm 2019, 2020 và 9 tháng đầu năm 2021

TT	Diễn giải	Năm 2019		Năm 2020		% Tăng/giảm doanh thu năm 2020 / 2019	09 tháng đầu năm 2021	
		Doanh thu (VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Doanh thu (VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)		Doanh thu (VND)	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu bán hàng	439.305.467.765	75,06%	698.579.001.092	90,90%	59,02%	672.128.245.219	97,42
2	Doanh thu xây lắp	47.987.777.573	8,20%	29.378.409.341	3,82%	-38,78%	5.997.954.952	0,87
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	97.958.622.926	16,74%	40.518.092.036	5,27%	-58,64%	11.816.442.247	1,71
	Doanh thu thuần	585.251.868.264	100	768.475.502.469	100	31,31%	689.942.642.418	100

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận hợp nhất của Công ty năm 2019, 2020 và 9 tháng đầu năm 2021

T T	Diễn giải	Năm 2019			Năm 2020			% Tăng/ giảm LN năm 2020 so với 2019	09 tháng đầu năm 2021		
		Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng /LN gộp (%)	Tỷ trọng /DTT (%)	Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng/ LN gộp (%)	Tỷ trọng /DTT (%)		Lợi nhuận (VND)	Tỷ trọng /LN gộp (%)	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Lợi nhuận bán hàng	13.526.870.003	35,60 %	2,31%	16.354.369.416	34,75 %	2,13%	20,90%	10.159.307.571	52%	1,5%
2	Lợi nhuận xây lắp	9.926.094.077	26,13 %	1,70%	10.922.783.347	23,21 %	1,42%	10,04%	2.780.570.085	14%	0,40%
3	Lợi nhuận dịch vụ cung cấp	14.541.364.428	38,27 %	2,48%	19.789.128.263	42,05 %	2,58%	36,09%	6.762.788.489	34%	0,98%
	Lợi nhuận gộp	37.994.328.508	100 %	6,49 %	47.066.281.026	100 %	6,12 %	23,88 %	19.702.666.145	100%	2,86%

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

Năm 2020, doanh thu thuần của Công ty tăng 31,31% so với năm 2019 và tỷ trọng doanh thu thành phần cũng có sự thay đổi. Tỷ trọng Doanh thu xây lắp giảm từ mức 8,2% của năm 2019 về mức 3,82% của năm 2020, tỷ trọng Doanh thu cung cấp dịch vụ giảm từ mức 16,74% về mức 5,27%. Kết quả trên đây một phần là do từ năm 2020 Công ty đã thực hiện tái cơ cấu hoạt động theo hướng tập trung đầu tư vào lĩnh vực mũi nhọn là bất động sản, từng bước giảm quy mô lĩnh vực xây dựng. Nhưng nguyên nhân chủ yếu là do ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19 đối với lĩnh vực xây dựng và kinh doanh dịch vụ du lịch, khiến doanh thu của Công ty trong hai lĩnh vực này sụt giảm đáng kể trong năm 2020.

Doanh thu bán hàng (chủ yếu là các mặt hàng vật liệu xây dựng) vẫn đóng góp trên 75% tổng doanh thu của Công ty. Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng được Công ty chú trọng duy trì và đẩy mạnh để vừa khai thác lợi thế sẵn có trước đây, vừa hỗ trợ cho việc triển khai các dự án do Công ty đầu tư trong trung và dài hạn.

Cùng với sự tăng trưởng về doanh thu, lợi nhuận gộp của Công ty trong năm 2020 cũng tăng 23,88% so với năm 2019, trong đó tất cả các lợi nhuận thành phần đều ghi nhận sự tăng trưởng. Tỷ trọng thành phần lợi nhuận gộp năm 2020 cũng không có thay đổi lớn so với năm 2019. Điều đó cho thấy kết quả kinh doanh của Công ty đạt được là khá ổn định và không bị ảnh hưởng quá nhiều bởi đại dịch Covid-19.

10.2. Tài sản

Tên, nguyên giá, giá trị còn lại của từng tài sản lớn thuộc sở hữu của Tổ chức phát hành tại ngày 31/12/2020 và 30/09/2021.

Bảng 6: Tài sản cố định tại ngày 31/12/2020

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Nhà cửa, vật kiến trúc	343.733.280	343.733.280	0
Máy móc, thiết bị	383.636.364	383.636.364	0
Phương tiện vận chuyển	4.469.570.818	3.207.596.072	1.261.974.746
Thiết bị dụng cụ quản lý	348.800.000	89.002.446	259.797.554
Tài sản cố định vô hình khác	45.520.000	45.520.000	0

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán).

Bảng 7: Tài sản cố định tại ngày 30/09/2021

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0
Máy móc, thiết bị	383.636.364	383.636.364	0
Phương tiện vận chuyển	3.733.230.818	3.095.589.212	583.194.030
Thiết bị dụng cụ quản lý	220.300.000	123.863.004	78.078.661
Tài sản cố định vô hình khác	0	0	0

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

Bảng 8: Bất động sản đầu tư

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
Bất động sản đầu tư	0	0	0

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

Bảng 9: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10.768.694.585	15.972.949.308	21.184.304.923
Dự án Trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng tại P. Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	9.578.694.585	9.578.694.585	0

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/06/2021 (VND)
Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Khu Nghỉ dưỡng Vũng Lắm)		6.394.254.723	11.151.160.498
Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	1.190.000.000		10.033.144.425

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

10.3. Thị trường hoạt động

- Cơ cấu doanh thu của EVERLAND theo thị trường hoạt động:

	Năm 2019		Năm 2020	
	Giá trị (VND)	% Doanh thu	Giá trị (VND)	% Doanh thu
Thị trường miền Bắc	539.302.255.447	92,1%	725.049.061.482	94,3%
Thị trường miền Trung	42.670.469.653	5,6%	45.868.208.518	7,8%
Thị trường miền Nam	81.404.299	0,1%	755.971.334	0,1%

Nguồn: EVERLAND

- Cơ cấu lợi nhuận của EVERLAND theo thị trường hoạt động:

	Năm 2019		Năm 2020	
	Giá trị (VND)	% Lợi nhuận	Giá trị (VND)	% Lợi nhuận
Thị trường miền Bắc	17.596.264.219	96,407%	16.957.811.651	87,482%
Thị trường miền Trung	655.107.935	3,589%	2.420.997.837	12,490%
Thị trường miền Nam	713.786	0,004%	5.436.537	0,028%

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

10.4.1. Lĩnh vực kinh doanh thương mại:

Trong năm 2020, mặc dù tình hình thị trường thế giới và trong nước gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, nhu cầu vật tư, nguyên liệu cho sản xuất và hàng hóa tiêu dùng đều bị thu hẹp, nhưng Công ty vẫn nỗ lực duy trì các hoạt động kinh doanh thương mại, giữ vững thị trường, củng cố các mặt hàng và duy trì quan hệ với các đối tác truyền thống. Ngoài ra, Công ty còn

tranh thủ thời cơ để mở rộng kinh doanh sang các mặt hàng nguyên liệu sản xuất đầu vào cho các nhà máy, các mặt hàng nông lâm sản, v.v... Nhờ những nỗ lực trên nên hoạt động kinh doanh thương mại của Công ty vẫn có sự tăng trưởng trong năm 2020. Các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, thương mại của Công ty đạt được trong năm 2020 là rất khả quan so với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng ngành.

10.4.2. Lĩnh vực du lịch, dịch vụ:

Du lịch, dịch vụ là lĩnh vực chịu ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề nhất từ đại dịch Covid-19 trong năm 2020, nhất là sự giảm sút nghiêm trọng của lượng khách in-bound và out-bound. Đứng trước tình hình đó, Ban lãnh đạo EVERLAND đã chỉ đạo các đơn vị thành viên nhanh chóng chuyển hướng hoạt động sang khai thác thị trường du lịch nội địa, đồng thời tập trung phục vụ các nhóm khách du lịch sử dụng dịch vụ thông qua sản phẩm thẻ du lịch. Nhờ vậy mà các hoạt động du lịch và dịch vụ vẫn được duy trì khá ổn định, doanh thu và thị phần về sản phẩm, dịch vụ du lịch tiếp tục gia tăng, đem lại niềm tin cho khách hàng và góp phần nâng cao uy tín, thương hiệu của EVERLAND, Crystal Holidays và các công ty thành viên khác trong lĩnh vực kinh doanh du lịch, dịch vụ.

10.4.3. Lĩnh vực đầu tư bất động sản:

Năm 2020, EVERLAND và các công ty thành viên đã tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai hàng loạt dự án bất động sản trên cả nước, cụ thể:

- Dự án Tổ hợp Du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh): Đã hoàn thành công tác thẩm duyệt hồ sơ PCCC, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (DTM), xin chấp thuận độ cao tỉnh không; hoàn thành khoan khảo sát địa chất, khoan cọc thí nghiệm; hoàn thiện thiết kế cơ sở, tư vấn thẩm tra thiết kế, trình Bộ Xây dựng thẩm định để làm cơ sở triển khai bản vẽ thi công và tổ chức thi công đại trà. Về thủ tục đầu tư, do có sự thay đổi về quy mô đầu tư dự án (từ 03 tòa lên 06 tòa thuộc Lô M1 – Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, tổng mức đầu tư điều chỉnh từ 1700 tỷ đồng lên 3600 tỷ đồng) nên tiến độ cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có bị kéo dài hơn so với kế hoạch, dự kiến sẽ hoàn thành trong tháng 6/2021.
 - Dự án Khu nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên): Đã hoàn thành phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Tập đoàn đang xúc tiến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, khoan khảo sát địa chất, hoàn thiện thiết kế PCCC và thiết kế cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt.
 - Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay (thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên): Đã hoàn thành thủ tục cấp Quyết định chủ trương đầu tư và phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng; hoàn thành khoan khảo sát địa chất, đang hoàn thiện thiết kế cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở triển khai bản vẽ thi công và tổ chức thi công.
- Cả hai dự án trên đã làm Lễ động thổ vào ngày 24/4/2021 và sẽ triển khai thi công ngay trong Quý IV/2021.
- Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và thương mại Everland Park (thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa): Đã thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 của Dự án; hoàn thành hồ sơ bản vẽ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và mở rộng ranh giới Dự án lên 282 ha; hiện đang trình thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tiếp tục công tác đền bù, giải phóng mặt bằng các giai đoạn tiếp theo của Dự án.
 - Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc): Đã hoàn thành thủ tục điều chỉnh giảm quy mô Dự án cho phù hợp với mục tiêu, chiến lược đầu tư của Công ty. Hiện Công ty

đang phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai Dự án.

Bên cạnh đó, trong năm 2020, EVERLAND và các công ty thành viên cũng tiếp tục nghiên cứu địa điểm, đề xuất tài trợ lập quy hoạch, đề xuất đầu tư một số dự án bất động sản khác tại Bắc Giang, Hà Nam, Hòa Bình, Thanh Hóa, Phú Yên, Cần Thơ, v.v... Ngoài ra, EVERLAND và các công ty thành viên còn xúc tiến đàm phán và ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng cổ phần trong công ty, qua đó tiếp quản quyền đầu tư một số dự án bất động sản có tiềm năng và lợi thế thương mại cao ở Quảng Ngãi, An Giang...

10.5. Các Hợp đồng lớn

Bảng 10: Các Hợp đồng lớn đã được thực hiện, đã được ký kết, được ký kết nhưng chưa thực hiện trong năm 2019, 2020 và đến thời điểm ký Bản cáo bạch

TT	Tên Hợp đồng	Số Hợp đồng	Thời gian ký kết	Hàng hóa/Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian thực hiện	Giá trị (tỷ đồng)	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Các điều khoản quan trọng khác
1	Hợp đồng kinh tế	1412-2020/HĐKT/EVG-PAS	14/12/2020	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	Năm 2020	25	Không	Không có
2	Hợp đồng kinh tế	2608/2020/HĐKT/EVG-PAS	26/08/2020	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	Năm 2020	21	Không	Không có
3	Hợp đồng kinh tế	0111/2019/HĐKT/EVLHV	01/11/2019	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	Năm 2019	16	Không	Không có
4	Hợp đồng kinh tế	206-2020/HĐKT/EVG-PAS	20/06/2020	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	Năm 2020	14	Không	Không có
5	Hợp đồng kinh tế	01/2020/HĐKT/EVGMAN	06/10/2020	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Mango Việt Nam	Năm 2020	11	Không	Không có
6	Hợp đồng kinh tế	2403/2021/HĐKT/EVG-HUD	24/03/2021	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Năm 2021	7	Không	Không có

TT	Tên Hợp đồng	Số Hợp đồng	Thời gian ký kết	Hàng hóa/Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian thực hiện	Giá trị (tỷ đồng)	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn	Các điều khoản quan trọng khác
7	Hợp đồng kinh tế	08/2020 /HDKT/ EVL-VPTC	09/06/2020	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty Cổ phần Vân Phong Toàn Cầu	Năm 2020	7	Không	Không có
8	Hợp đồng kinh tế	02/2020 /HDKT/ EVG-HOH	26/10/2020	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty Cổ phần Kiến trúc HOH	Năm 2020	4	Không	Không có
9	Hợp đồng thi công xây dựng công trình	12-2019/HĐXD	08/08/2019	EVERLAND cung cấp vật liệu xây dựng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	Năm 2019	25,9	Không	Không có
10	Hợp đồng thi công xây dựng	01-2019/HĐXL/EVG-TGP	08/08/2019	EVERLAND thuê dịch vụ thi công xây dựng	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thịnh Gia Phú	Năm 2019	8	Không	Không có
11	Hợp đồng dịch vụ xúc tiến đầu tư	01-2016/VI R - EVL	30/10/2016	EVERLAND cung cấp dịch vụ tư vấn về bất động sản	Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	Năm 2019+2020	10	Không	Không có
12	Hợp đồng tư vấn giám sát	02/2019 /HĐ/TH -EVG	25/07/2019	EVERLAND cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát thi công	Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Tổng hợp	Năm 2019	10,7	Không	Không có

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 11: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty trong năm 2019, 2020 và đến thời điểm ký Bản cáo bạch

Stt	Sản phẩm/ Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian thực hiện	Giá trị (tỷ đồng)	Giá trị giao dịch/tổng doanh thu năm	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đông lớn
I. Khách hàng						
1	Vật liệu xây dựng: thép, đá các loại	Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	Năm 2019+2020	188	19.6%	Không

Stt	Sản phẩm/ Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian thực hiện	Giá trị (tỷ đồng)	Giá trị giao dịch/tổng doanh thu năm	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đồng lớn
2	Thép không gỉ, thép cán nóng	Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	Năm 2019+2020	97	10.1%	Không
3	Vật liệu xây dựng: Thép, đá	Công ty Cổ phần PJACA GROUP	Năm 2019+2020	90	9.4%	Không
4	Vật liệu xây dựng: Thép, đá	Công ty Cổ phần Tập đoàn Mango Việt Nam	Năm 2020	11,7	1.2%	Không
5	Vật liệu xây dựng: Thép, đá	Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Năm 2019+2020	37	3.9%	Không
6	Thi công, xây dựng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	Năm 2019+2020	38,5	4.0%	Không
7	Tư vấn về bất động sản	Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	Năm 2019+2020	10	1.0%	Không
8	Tư vấn giám sát thi công	Công ty Cổ phần Phát triển kỹ thương tổng hợp	Năm 2019	10,7	1.1%	Không
9	Thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nông nghiệp Công nghệ cao Toàn Cầu	Năm 2019+2020	5	0.5%	Không
10	Vật liệu xây dựng: Tấm ép lớp	Công ty Cổ phần Sản xuất Điện tử Thành Long	Năm 2020	16	1.7%	Không
11	Thi công, xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội	Năm 2019+2020	4,7	0.5%	Không
12	Thi công, xây dựng	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà ở Phương Đông	Năm 2019+2020	5,6	0.6%	Không
II. Nhà cung cấp						
1	Vật liệu xây dựng: Thép, đá	Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	Năm 2019+2020	157	16.8%	Không
2	Vật liệu xây dựng: Thép, đá	Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	Năm 2019+2020	73	7.8%	Không
3	Vật liệu xây dựng: Thép	Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	Năm 2019+2020	68	7.3%	Không
4	Vật liệu xây dựng: Thép	Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	Năm 2019+2020	27	2.9%	Không

Stt	Sản phẩm/ Dịch vụ	Khách hàng	Thời gian thực hiện	Giá trị (tỷ đồng)	Giá trị giao dịch/tổng doanh thu năm	Mối quan hệ với Người nội bộ và Cổ đồng lớn
5	Vật liệu xây dựng: Thép	Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	Năm 2019+2020	23	2.5%	Không
6	Vật liệu xây dựng: Thép	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Thép An Phát	Năm 2019+2020	24	2.6%	Không
7	Vật liệu xây dựng: Thép, đá	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Thuận	Năm 2019+2020	22	2.4%	Không
8	Vật liệu xây dựng: Thép	Công ty TNHH Kinh doanh thép Việt Bảo	Năm 2019+2020	82	8.8%	Không
9	Vật liệu xây dựng: Thép	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại 668 Việt Mỹ	Năm 2019+2020	30,9	3.3%	Không
10	Vật liệu xây dựng: Nhôm, hợp kim	Công ty TNHH Phan Com	Năm 2020	16	1.7%	Không
11	Thi công xây dựng	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thịnh Gia Phú	Năm 2019+2020	6	0.6%	Không
12	Vật liệu xây dựng: Thép, đá	Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Kim Gia Phú	Năm 2019+2020	8	0.9%	Không
13	Cho thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Bất động sản Đông Dương	Năm 2019+2020	7,8	0.8%	Không

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Sau 12 năm ra đời và hoạt động, với tầm nhìn chiến lược và những nỗ lực vượt bậc, EVERLAND đã khẳng định được vị thế của mình trong lĩnh vực thi công, hoàn thiện công trình và cung cấp vật tư, vật liệu cho ngành xây dựng. Với việc cung cấp những vật tư, vật liệu xây dựng được chọn lọc từ các nhà sản xuất uy tín trong nước và trên thế giới, cùng các giải pháp thi công tiên tiến, do đội ngũ cán bộ, kỹ sư và công nhân lành nghề thực hiện, EVERLAND đã định hình được năng lực cốt lõi cũng như lợi thế cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Một trong những thế mạnh của Công ty chính là tổ chức bộ máy quản trị, điều hành gọn nhẹ, không phân quyền qua nhiều cấp trung gian, điều này cho phép quá trình ra quyết định và triển khai thực hiện rất linh hoạt, kịp thời, tận dụng được thời cơ trong đầu tư và kinh doanh. Về mặt nhân lực, đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị công ty, quản trị dự án, hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.... Đồng thời cán bộ, kỹ sư, công nhân kỹ thuật của Công ty hầu hết được đào tạo từ các trường đại học, cao đẳng chuyên ngành kỹ thuật, kinh tế ở trong nước và nước ngoài, nên có trình độ chuyên môn tốt, thông thạo ngoại ngữ và tin học, có khả năng đổi mới, sáng tạo và khát khao cống hiến cho sự phát triển của Công ty.

Bộ máy quản trị linh hoạt, gọn nhẹ, hiệu quả kết hợp với nguồn nhân lực dồi dào, có trình độ chuyên môn cao và kinh nghiệm thực tiễn phong phú chính là sức mạnh giúp EVERLAND phát triển và khẳng định vị thế của mình trong môi trường kinh doanh đầy cạnh tranh và thử thách.

Đối với các chủ đầu tư dự án và các đơn vị tổng thầu thi công xây dựng, thương hiệu EVERLAND đã được khẳng định gắn liền với những ưu thế vượt trội như: là nhà thầu vừa thi công vừa cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng; có đội ngũ kỹ sư, công nhân lành nghề, trình độ tay nghề cao; giải pháp thi công tiên tiến và luôn luôn sáng tạo, đổi mới; quy trình triển khai thi công và giám sát chất lượng chặt chẽ, khoa học; có nguồn lực tài chính ổn định.... Nhờ những lợi thế đó mà EVERLAND luôn chủ động về vật tư, vật liệu, nhân công và vốn trong hoạt động thi công hoàn thiện công trình, đảm bảo đúng tiến độ và chất lượng thi công công trình, được các chủ đầu tư đánh giá cao.

Trong lĩnh vực bất động sản, mặc dù gia nhập thị trường chưa lâu nhưng với những lợi thế về kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng cùng mối quan hệ sâu rộng với các chủ đầu tư và chính quyền địa phương, các nguồn lực tài chính dồi dào đã được tích lũy qua nhiều năm, nên EVERLAND đã nhanh chóng thâm nhập và phát triển các dự án bất động sản quy mô lớn và có lợi thế thương mại cao. Trong đó có các dự án du lịch nghỉ dưỡng ở những vị trí đắc địa, thuận lợi cho phát triển du lịch và những dự án đô thị tại những khu vực có tiềm năng phát triển về dài hạn. Cùng với thương hiệu trong lĩnh vực xây dựng, EVERLAND đang từng bước khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản tại Việt Nam. Do ngành nghề của Công ty đa dạng, là kết hợp của ngành bất động sản và dịch vụ du lịch, Công ty không có báo cáo thống kê, thông tin chi tiết tổng hợp về ngành nghề bất động sản và dịch vụ du lịch nên không xác định chi tiết được vị thế và thị phần của Công ty.

Triển vọng phát triển của ngành

Với quy mô dân số Việt Nam là gần 100 triệu người, cùng với nền kinh tế đang phát triển nhanh chóng (trong giai đoạn 2011 - 2020, tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam đạt khoảng 5,9%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới), dẫn đến nhu cầu về nhà ở của người dân và trụ sở, văn phòng làm việc, nhà xưởng cho các doanh nghiệp không ngừng tăng lên, cùng với đó là nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cũng tăng theo; các dự án bất động sản đô thị, nhà ở, khu nghỉ dưỡng xuất hiện ngày càng nhiều trên phạm vi cả nước.

Theo đánh giá của các chuyên gia, tiềm năng phát triển thị trường bất động sản, thị trường xây dựng và vật liệu xây dựng trong giai đoạn từ nay đến năm 2030 là rất lớn. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đã đặt ra mục tiêu đến năm 2020: Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25 m² sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 29 m² sàn/người và tại nông thôn đạt 22 m² sàn/người; diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8 m² sàn/người. Đến năm 2030, phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.

Bên cạnh đó, do sự phát triển của nền kinh tế và mức thu nhập của người dân ngày càng được nâng cao, dẫn đến nhu cầu về nhà ở, sinh hoạt, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cũng thay đổi. Người dân hiện nay có xu hướng mua nhà ở tại các khu đô thị mới được quy hoạch đồng bộ, hiện đại, với đầy đủ tiện nghi. Trong khi đó, những người trẻ có việc làm và thu nhập ổn định thì có xu hướng mua căn hộ tại các chung cư cao tầng. Trước nhu cầu đó, rất nhiều khu đô thị hiện đại, khu nhà ở cao tầng đang mọc lên trên khắp cả nước. Cùng với đó là các khu du lịch, nghỉ dưỡng, các trung tâm mua sắm, thể thao, vui chơi giải trí cũng được đầu tư xây dựng dọc theo các tỉnh ven biển và các khu du lịch nổi tiếng để đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của người dân.

Với triển vọng của nền kinh tế và thị trường như trên, có thể thấy các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của EVERLAND là bất động sản – du lịch, dịch vụ - xây dựng và vật liệu xây dựng đều có tiềm năng và

cơ hội phát triển tốt trong tương lai.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

Theo tầm nhìn và chiến lược phát triển của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, đến năm 2025, EVERLAND trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân lớn mạnh tại Việt Nam, với trọng tâm hoạt động là lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản, du lịch, xây dựng và thương mại; có tiềm lực tài chính mạnh; hệ thống quản trị hiện đại và theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững. Từ những triển vọng phát triển của ngành như phân tích ở trên có thể thấy được tầm nhìn và chiến lược phát triển của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland trong những năm tới hướng trọng tâm hoạt động vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, du lịch dịch vụ và xây dựng là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, cũng như chủ trương đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước của Đảng và Nhà nước. Bên cạnh đó, việc Tập đoàn Everland đề ra chiến lược đi tiên phong trong việc đầu tư phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one” cũng hoàn toàn phù hợp với tinh thần Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước.

10.8. Hoạt động truyền thông, marketing

Hoạt động truyền thông, marketing quảng bá thương hiệu và sản phẩm của Công ty có một ý nghĩa cực kỳ quan trọng trong chiến lược phát triển của EVERLAND. Ban Lãnh đạo EVERLAND xác định hoạt động truyền thông, marketing là nhiệm vụ lâu dài, thường xuyên của Công ty, trong đó tập trung vào một số nhiệm vụ trọng tâm sau đây:

- Xây dựng các thương hiệu và sản phẩm chủ lực của EVERLAND:
- Về thương hiệu bất động sản: Đối với phân khúc bất động sản đô thị và nhà ở, EVERLAND sẽ định vị thương hiệu ở phân khúc sản phẩm trung và cao cấp, bằng việc đầu tư các khu đô thị, khu nhà ở chất lượng cao ở những vị trí có lợi thế thương mại, với thiết kế hạ tầng đồng bộ, hiện đại, kiến trúc cảnh quan đẹp, đầy đủ tiện ích về mua sắm, dịch vụ, thể thao, vui chơi giải trí. Các khu đô thị đều chú trọng việc kiến tạo không gian sống trong lành, thân thiện với môi trường. Sản phẩm nhà ở của EVERLAND hướng tới phân khúc khách hàng có thu nhập cao.
- Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, EVERLAND định vị thương hiệu ở phân khúc cao cấp, với việc đầu tư các khu du lịch nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 4-5* quốc tế tại các vị trí đắc địa, gần với bảo tồn, khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên, các yếu tố lịch sử, văn hóa của địa phương. Các khu nghỉ dưỡng đều được thiết kế, đầu tư xây dựng và vận hành theo tiêu chuẩn quốc tế, hướng đến phục vụ nhu cầu của phân khúc khách hàng hạng sang trong nước và quốc tế.
- Về thương hiệu du lịch: EVERLAND sẽ định vị thương hiệu với các sản phẩm, dịch vụ du lịch đa dạng, chất lượng cao, phù hợp với xu hướng của thế giới, như du lịch trải nghiệm, du lịch lễ hội, du lịch văn hóa, du lịch cộng đồng... Ngoài việc củng cố các thương hiệu du lịch sẵn có như Active Travel Asia, Mekong Rustic, Crystal Holidays Travel... EVERLAND và các công ty thành viên sẽ tập trung phát triển các thương hiệu mới trong các lĩnh vực quản lý khách sạn (Crystal Holidays Hospitality), đầu tư hạ tầng du lịch (Crystal Holidays Marina), dịch vụ du thuyền (Crystal Holidays Cruise), quản lý và khai thác di sản (Crystal Holidays Heritage), v.v... Đặc biệt, EVERLAND và các đơn vị thành viên sẽ tiên phong trong lĩnh vực đầu tư phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh, bao gồm từ đầu tư phát triển hạ tầng du lịch (khách sạn, resort, trung tâm thương mại, khu mua sắm, vui chơi giải trí, thể thao, sân golf...), khai thác du lịch, cung ứng dịch vụ du lịch, kinh doanh các sản phẩm du lịch thông minh dựa trên ứng dụng thành tựu công nghệ 4.0.

- Về thương hiệu xây dựng, vật liệu xây dựng: Ngoài việc phân phối độc quyền các sản phẩm và vật liệu xây dựng cao cấp cho các thương hiệu nổi tiếng trong và ngoài nước, EVERLAND sẽ đầu tư phát triển các sản phẩm, vật liệu và thiết bị nội thất mang thương hiệu riêng của Tập đoàn, như thiết bị vệ sinh, thiết bị chiếu sáng, v.v... để đáp ứng nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng trong nước và hướng đến xuất khẩu.
- Ngoài ra, EVERLAND và các công ty thành viên còn nghiên cứu, phát triển các sản phẩm mang thương hiệu riêng trong các lĩnh vực khác như: y tế, nông nghiệp, thực phẩm, v.v...
- Xây dựng các kênh bán hàng, phân phối sản phẩm:
 EVERLAND đã và đang đầu tư xây dựng mạng lưới phân phối sản phẩm vật liệu xây dựng thông qua hệ thống đại lý bán buôn và bán lẻ trên khắp cả nước. Ngoài việc bán hàng thông qua đại lý phân phối, EVERLAND cũng tổ chức đội ngũ nhân sự bán hàng chuyên nghiệp để thường xuyên nắm bắt nhu cầu khách hàng và đưa ra những giải pháp kịp thời đáp ứng những nhu cầu đó.
 Về lĩnh vực bất động sản và du lịch, dịch vụ, EVERLAND khai trương và đưa vào hoạt động hệ thống các Chi nhánh, văn phòng đại diện, văn phòng bán hàng quy mô lớn, khang trang hiện đại tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Phú Yên, v.v...
- Chính sách giá cả:
 EVERLAND luôn không ngừng nghiên cứu, áp dụng công nghệ hiện đại và cải tiến quy trình sản xuất, thi công, quy trình đầu tư để giảm thời gian và chi phí sản xuất, kinh doanh, nâng cao hiệu quả đầu tư, tạo ra các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng cao và giá cả cạnh tranh trên thị trường.
- Chính sách khuyến mại, hậu mãi:
 - *Về khuyến mại:* EVERLAND thường xuyên xây dựng chính sách khuyến mại phù hợp với từng đối tượng khách hàng, từng loại sản phẩm và trong từng thời điểm để hỗ trợ tốt nhất cho hoạt động bán hàng.
 - *Về quảng cáo, xúc tiến thương mại:* EVERLAND thường xuyên quảng bá sản phẩm rộng rãi trên thị trường với nhiều hình thức quảng cáo sinh động, hấp dẫn, giúp người tiêu dùng hiểu rõ và lựa chọn sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của Công ty. Ngoài ra, EVERLAND cũng tích cực tham gia các hội trợ triển lãm có uy tín trong nước và quốc tế nhằm giới thiệu về sản phẩm và dịch vụ của Công ty với người tiêu dùng trong nước và quốc tế.
 - *Về dịch vụ sau bán hàng:* EVERLAND đã thiết lập các bộ phận chuyên trách phụ trách công tác theo dõi, chăm sóc khách hàng sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của Công ty, đồng thời ghi nhận kịp thời các ý kiến phản hồi của khách hàng để không ngừng cải tiến và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ ngày một tốt hơn.
- Chiến lược truyền thông quảng bá thương hiệu:
 EVERLAND đã đầu tư nghiên cứu và xây dựng chiến lược truyền thông, quảng bá thương hiệu của Tập đoàn và các công ty thành viên một cách bài bản, đồng bộ và có chiều sâu. Ngoài việc quảng bá trên các phương tiện thông tin đại chúng, những ấn phẩm quảng cáo tĩnh như tờ rơi, pano, billboard tại các tuyến đường cao tốc, sân bay, cửa ngõ các thành phố lớn, EVERLAND còn tham gia tài trợ các chương trình ca nhạc, lễ hội, sự kiện văn hóa lớn trong nước và quốc tế.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Biểu tượng logo của Công ty:



hoặc



Công ty đã đăng ký logo tại Cục Sở hữu Trí tuệ.

Website của Công ty: www.everland.vn

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, du lịch dịch vụ và xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng, các lĩnh vực kinh doanh của Công ty đang vấp phải sự cạnh tranh khốc liệt từ các đối thủ khác trên thị trường. Do vậy, việc đổi mới và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ là yếu tố sống còn với EVERLAND. Ý thức được điều đó, EVERLAND luôn chú trọng đầu tư cho việc tìm tòi, nghiên cứu, phát triển và hoàn thiện các sản phẩm, dịch vụ của Công ty để cho ra đời các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, các sản phẩm, dịch vụ du lịch độc đáo, có sức hút với khách hàng. Trong lĩnh vực thương mại, Công ty cũng tích cực nghiên cứu thị trường, tìm kiếm các sản phẩm mới, các nhà cung cấp có uy tín ở các nước để nhập khẩu các mặt hàng có chất lượng tốt nhất với giá cả cạnh tranh nhất để phân phối tại thị trường Việt Nam.

- Đánh giá ảnh hưởng của chính sách nghiên cứu và phát triển đến hoạt động kinh doanh trong giai đoạn 2019 đến nay: Việc nghiên cứu nhu cầu thị trường và xu hướng xã hội đã giúp Công ty đưa ra quyết định đầu tư các dự án vừa mang lại lợi ích cho Công ty, vừa mang lại lợi ích cho cộng đồng xã hội. Nhờ lựa chọn và định vị thương hiệu riêng trong lĩnh vực phát triển bất động sản trong đó chú trọng phân khúc bất động sản du lịch, hoạt động đầu tư đem lại cho công ty hiệu quả từ các dự án này ở mức cao.
- Trong lĩnh vực thương mại: các sản phẩm mà Công ty nhập khẩu và phân phối đều dựa trên phân tích về nhu cầu thị trường nên hoạt động thương mại của Công ty luôn đạt hiệu quả tốt từ 2019 đến nay.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Trong giai đoạn năm 2021 - 2025, EVERLAND sẽ tiếp tục thực hiện chiến lược tái cấu trúc mô hình hoạt động theo chiều sâu, với các nhiệm vụ và giải pháp sau:

- Cấu trúc lại ngành nghề, lĩnh vực hoạt động, tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn. Trong đó, Công ty mẹ EVERLAND sẽ tập trung vào lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản để trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực này.
- Kiện toàn hệ thống công ty con, công ty thành viên của Tập đoàn Everland; chuyển giao hẳn các lĩnh vực kinh doanh du lịch, dịch vụ, thương mại, xây dựng... cho các công ty con đảm nhiệm. Công ty mẹ sẽ xem xét thoái toàn bộ vốn hoặc giảm tỷ lệ sở hữu tại các công ty, dự án đầu tư kém hiệu quả để thu hồi vốn tái đầu tư vào các dự án bất động sản trọng điểm của Tập đoàn. Bên cạnh đó, tiếp tục đầu tư nâng tỷ lệ sở hữu vốn của công ty mẹ tại các công ty con, dự án đầu tư có hiệu quả, đồng thời đầu tư, góp vốn thành lập thêm các công ty con để triển khai các dự án, các lĩnh vực kinh doanh theo chiến lược phát triển của Tập đoàn;
- Kiện toàn, sắp xếp lại cơ cấu bộ máy và nâng cao năng lực quản trị hệ thống của công ty mẹ và các công ty con, công ty thành viên; đảm bảo sự chỉ đạo điều hành xuyên suốt, kịp thời và thống nhất trong toàn hệ thống; rút ngắn quy trình và thời gian ra quyết định. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản trị, điều hành của Tập đoàn.

- Tăng cường số lượng và nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, trong đó đặc biệt chú trọng thu hút đội ngũ nhân sự cao cấp, nhân sự chất lượng cao để phục vụ yêu cầu phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn mới. Đồng thời rà soát, sửa đổi bổ sung hoặc ban hành mới Quy trình công việc và quy chế làm việc. Nghiên cứu áp dụng quy trình kiểm soát, đánh giá hiệu quả công việc và trả lương theo kết quả công việc trong toàn hệ thống để khuyến khích cạnh tranh công bằng và kích thích tinh thần lao động sáng tạo, cống hiến hết mình trong cán bộ, nhân viên.
- Về nguồn vốn và nguồn lực để thực hiện chiến lược kinh doanh: Hiện nay Công ty chưa có dư nợ tín dụng trung và dài hạn, hoạt động đầu tư dự án và hoạt động kinh doanh chủ yếu sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu. Trong thời gian tới, để phục vụ hoạt động đầu tư dự án và các hoạt động kinh doanh theo chiến lược của Tập đoàn, Công ty dự kiến sẽ thực hiện các hình thức huy động vốn đa dạng và linh hoạt, như: tiếp tục phát hành tăng vốn điều lệ để chào báo cho các cổ đông hiện hữu; phát hành trái phiếu; vay vốn ngân hàng; huy động vốn thông qua liên kết, hợp tác đầu tư với đối tác; kêu gọi vốn từ các quỹ đầu tư; và các nguồn vốn khác. Việc lựa chọn các hình thức huy động vốn, số vốn và thời điểm huy động sẽ do HĐQT xem xét quyết định hoặc trình Đại hội đồng cổ đông thông qua, đảm bảo nguyên tắc an toàn tài chính, tối ưu hóa chi phí và hiệu quả đầu tư.

11. Chính sách với người lao động

11.1. Tình hình lao động

Tại EVERLAND, phát triển nguồn nhân lực được coi là mục tiêu cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của Công ty và Tập đoàn. Trong những năm qua, công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự luôn luôn được quan tâm với mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân sự có chất lượng làm việc tại Tập đoàn. Nhờ vậy, đội ngũ nhân sự của EVERLAND không ngừng gia tăng về số lượng, đồng thời chất lượng cũng được nâng lên qua từng năm. Năm 2020, mặc dù phải đối mặt với thách thức to lớn của đại dịch Covid-19 khiến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế bị đình trệ, hàng chục nghìn doanh nghiệp phải đóng cửa, hàng triệu lao động mất việc làm. Tuy nhiên, với các giải pháp ứng phó quyết liệt và linh hoạt của Ban lãnh đạo Tập đoàn nên các hoạt động đầu tư kinh doanh của EVERLAND vẫn được giữ vững và tiếp tục phát triển, nhân sự của Công ty không những không bị cắt giảm mà còn tiếp tục tăng thêm. Tính đến 30/09/2021, số lượng lao động đang làm việc thường xuyên tại Công ty mẹ EVERLAND và các Công ty con là 545 người, tăng 37 người so với cùng kỳ năm 2020 (chưa kể hàng trăm lao động làm việc theo thời vụ). Trong đó, lao động có trình độ đại học và trên đại học chiếm 90,8%; cao đẳng chiếm 7,0% và khác là 2,2%. Số lao động nữ trong Tập đoàn chiếm tỷ lệ 57,5% trên tổng số lao động. Số lượng lao động của EVERLAND sẽ tiếp tục tăng mạnh trong năm 2021 do yêu cầu đẩy mạnh phát triển các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn.

Bảng 12: Tình hình lao động của Công ty

Phân theo trình độ	Số lượng người lao động (30/09/2021)	Tỷ lệ (%)	Số lượng NLD bình quân trong năm 2019 và 2020
▪ Đại học và trên đại học	495	90,8	430
▪ Trình độ cao đẳng	38	7,0	27
▪ Trình độ trung cấp	12	2.2	10
▪ Đối tượng khác	0	0	0
TỔNG	545	100	467

Nguồn: EVERLAND

11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

❖ Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc của người lao động: 40 giờ trong tuần, 08 giờ một ngày.
- Người lao động được cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc theo yêu cầu công việc, được làm việc trong môi trường văn minh, hiện đại, có tính cạnh tranh cao và có cơ hội thăng tiến.

❖ Chính sách trả lương

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

- Trả lương theo yêu cầu vị trí công việc: Căn cứ theo bảng cấp, chức vụ của người lao động;
- Trả lương theo năng lực, phẩm chất của nhân sự: Căn cứ vào thâm niên, năng lực, thái độ của người lao động;
- Trả lương theo thành tích và kết quả làm việc của nhân sự: Căn cứ vào đánh giá về thành tích, kết quả công việc của người lao động hàng tháng, hàng quý.

Năm 2020, thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động làm việc tại EVERLAND là 15 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 31/12/2020, Công ty không có nợ lương và BHXH đối với người lao động.

❖ Chính sách trả 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.

❖ Chính sách phúc lợi xã hội

- Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (BHXH, BHYT, BHTN, chính sách động viên, thăm hỏi khi nghỉ thai sản, ốm đau, hiếu, hỉ...)
- Ngoài ra, Công ty còn bồi dưỡng cho người lao động trong các dịp lễ, Tết; tổ chức cho người lao động đi tham quan, nghỉ mát; đồng thời có chính sách khen thưởng, động viên kịp thời đối với nhân viên có thành tích xuất sắc trong công việc,...

❖ Công tác an toàn lao động

Công ty luôn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, nội quy, quy chế về an toàn lao động, bảo hộ lao động, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh công nghiệp và phòng chống dịch bệnh tại nơi làm việc.

❖ Chính sách đào tạo

Công ty duy trì đều đặn, thường xuyên chính sách đào tạo hội nhập đối với toàn thể nhân sự mới đến làm việc tại Công Ty. Ngoài ra, CBNV và người lao động còn được Công ty khuyến khích, tạo điều kiện và hỗ trợ trong việc tham dự các khóa đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ tại Công ty và tại các cơ sở đào tạo chuyên nghiệp để nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và tay nghề.

11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Hiện tại, Công ty chưa ban hành quy chế chung về phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn

cho người lao động. Công ty sẽ ban hành quy chế tại mỗi lần phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo phê duyệt của ĐHĐCĐ.

12. 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 chi trả cổ tức được thực hiện như sau:

- Công ty chỉ xem xét chi trả cho cổ đông khi hoạt động kinh doanh có lãi và Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Việc chi trả cổ tức phải được xem xét dựa trên nguyên tắc đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của cổ đông và quyền lợi của Công ty; đảm bảo sự phát triển ổn định, lâu dài của Công ty.
- Việc quyết định chia cổ tức và tỷ lệ cổ tức sẽ do Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua trên cơ sở Tờ trình của Hội đồng quản trị.

Bảng 13: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm

Năm	2017	2018	2019	2020
Tỷ lệ cổ tức	5%	0%	0%	5%
Hình thức trả cổ tức	Tiền mặt	-	-	Cổ phiếu (đang thực hiện)

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Thông tin về đợt chào bán cổ phiếu gần nhất

Trong tháng 1 và tháng 2 năm 2021, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020. Chi tiết như sau:

- 1) Tên chứng khoán chào bán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
 - 2) Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.
 - 3) Mệnh giá: 10.000 đồng/1 cổ phiếu.
 - 4) Tổng số lượng chào bán: 45.000.000 cổ phiếu.
- Trong đó:
- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 45.000.000 cổ phiếu.
 - Tổng giá trị chào bán dự kiến: 450.000.000.000 VND (Bốn trăm năm mươi tỷ đồng).
 - Cách thức và thời gian phân phối cổ phiếu:
Cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:
 - Thời hạn nhận đăng ký mua: từ ngày 25/01/2021 đến ngày 22/02/2021.
 - Tỷ lệ thực hiện: 4:3.
 - Số cổ phiếu đã đăng ký mua: 27.631.307 cổ phiếu.
 - Tổng giá trị đã chào bán: 276.313.070.000 VND (Hai trăm bảy mươi sáu tỷ, ba trăm mười ba triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng).
 - Số cổ phiếu còn lại: 17.368.693 cổ phiếu.

- Công ty thực hiện chào bán số cổ phiếu còn lại (17.368.693 cổ phiếu) cho các nhà đầu tư khác. Số lượng cổ phiếu còn lại được phân phối lại cho các tổ chức, cá nhân: 17.368.693 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu phát hành thực tế là: 45.000.000 cổ phiếu.

Số tiền thu được từ đợt phát hành:

- Số tiền thu được từ đợt phát hành là 450.000.000.000 VND.

Tóm tắt tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

❖ Phương án sử dụng vốn đã công bố theo Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu

TT	Các mục đích	Số tiền đầu tư (Tỷ đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1.	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn để triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Giai đoạn I - Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 – Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.	201,55	Từ Quý I/2021 đến Quý IV/2021
2.	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của công ty con – Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên theo quy định của pháp luật về đầu tư để thực hiện Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.	96	Từ Quý I/2021 đến Quý IV/2021
3.	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của công ty con – Công ty Cổ phần Crystal Holidays, để Công ty Cổ phần Crystal Holidays bổ sung vốn lưu động để thực hiện chiến lược mở rộng quy mô kinh doanh dịch vụ du lịch, đồng thời đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định để đề xuất thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất cũng như hợp tác đầu tư hoặc nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản thương mại và du lịch	134,1	Từ Quý I/2021 đến Quý IV/2021
4.	Bổ sung vốn lưu động của EVERLAND	18,35	Từ Quý I/2021 đến Quý II/2021
	Tổng cộng	450	

❖ Tình hình sử dụng vốn theo Báo cáo sử dụng vốn đã được kiểm toán

Số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán là 450.000.000.000 VND đã được Công ty sử dụng hết như sau:

TT	Hạng mục	Phương án theo Bản cáo bạch (Tỷ đồng)	Số tiền thực tế sử dụng (Tỷ đồng)	Thời gian thực tế sử dụng
1	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn để triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Giai đoạn I - Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 – Dự án Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.	201,55	201,55	Quý I/2021
2	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của công ty con – Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên theo quy định của pháp luật về đầu tư để thực hiện Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm) tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.	96	96	Quý I/2021
3	Mua cổ phần tăng vốn điều lệ của công ty con – Công ty Cổ phần Crystal Holidays, để Công ty Cổ phần Crystal Holidays bổ sung vốn lưu động để thực hiện chiến lược mở rộng quy mô kinh doanh dịch vụ du lịch, đồng thời đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu theo quy định để đề xuất thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất cũng như hợp tác đầu tư hoặc nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản thương mại và du lịch	134,1	134,1	Quý I/2021

TT	Hạng mục	Phương án theo Báo cáo bạch (Tỷ đồng)	Số tiền thực tế sử dụng (Tỷ đồng)	Thời gian thực tế sử dụng
4	Bổ sung vốn lưu động của EVERLAND	18,35	18,35	Quý I/2021
	Tổng	450	450	

Việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của EVERLAND đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội kiểm toán và xác nhận tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 12.08.2021/BCKT-DVĐB-CPAHANOI ngày 12/08/2021.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành:

Không có.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland xin cam kết, tại thời điểm nộp hồ sơ phát hành chào bán thêm cổ phiếu năm 2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 14: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	848.990.105.121	1.028.914.111.049	21,19%	1.987.115.179.978
Doanh thu thuần	585.251.868.264	768.475.502.469	31,31%	690.109.685.258
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	23.951.631.466	24.504.383.419	2,31%	15.178.104.118
Lợi nhuận khác	(772.108.313)	(291.315.150)	-	(135.381.919)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.179.523.153	24.213.068.269	4,46%	15.042.722.199

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	9 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.252.085.940	19.384.246.025	6,20%	12.010.975.926
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	100% (*)	100% (*)	0%	-
Tỷ lệ cổ tức	0%	5%	5%	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

(*) Công ty sử dụng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế đến hết năm 2020 để trả cổ tức cho cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021. Tỷ lệ trả cổ tức là 5%. Hình thức trả cổ tức: Trả cổ tức bằng cổ phiếu phát hành thêm của đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2021. Như vậy, toàn bộ 100% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019, 2020 đều được Công ty sử dụng để trả cổ tức.

Bảng 15: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty mẹ

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2021
Tổng giá trị tài sản	780.367.289.879	789.612.789.872	1,2%	1.453.793.227.042
Doanh thu thuần	442.060.532.148	517.455.747.662	17,1%	550.421.703.144
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	22.287.370.491	22.989.701.813	3,2%	14.467.641.922
Lợi nhuận khác	-739.952.034	-221.618.307	-70,0%	-134.874.139
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21.547.418.457	22.768.083.506	5,7%	14.332.767.783
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.955.067.803	18.140.574.095	7,0%	11.438.875.723

(Nguồn: BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC riêng Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất và của công ty mẹ từ năm 2019 đến nay: Không có.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành:

Năm 2019, các lĩnh vực đầu tư bất động sản và xây dựng của EVERLAND gặp phải không ít khó khăn do tác động chung của nền kinh tế. EVERLAND trong năm 2019 hướng trọng tâm vào tái cấu trúc hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con; kiện toàn nhân sự chủ chốt Ban lãnh đạo cấp cao và các công ty thành viên; tăng cường đội ngũ nhân sự chất lượng cao và xây dựng văn hóa doanh nghiệp; cấu trúc lại các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, tập trung vào ba trụ cột là đầu tư – du lịch – xây dựng. Công tác sắp xếp lại doanh nghiệp của EVERLAND dự kiến sẽ mang lại hiệu quả trong dài hạn.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn nhưng do đặc thù là hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND được tài trợ chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu, giúp Công ty chủ động trong việc luân chuyển vốn, không chịu áp lực từ lãi vay đã làm tăng hiệu quả kinh doanh và làm giảm rất nhiều rủi ro khi kinh doanh gặp khó khăn. Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2019 giảm 32,67% so với năm 2018 do khó khăn chung của thị trường nhưng mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty vẫn đảm bảo tiến độ, tất cả chế độ với người lao động đều được đảm bảo trong giai đoạn khó khăn này.

Năm 2020, thế giới phải đương đầu với những thách thức lớn chưa từng có. Đại dịch Covid-19 bùng phát ở hầu hết các quốc gia khiến các Chính phủ phải áp đặt lệnh giãn cách xã hội và kiểm soát chặt biên giới để ngăn ngừa sự lây lan của dịch bệnh; xung đột Mỹ - Trung tiếp tục leo thang; khủng hoảng bầu cử Tổng thống Mỹ; sự chia rẽ sâu sắc giữa các nước lớn trong việc đối phó đại dịch và giải quyết các vấn đề toàn cầu... Những biến cố trên đã ảnh hưởng nặng nề đến các hoạt động kinh tế, dòng chảy thương mại và tài chính toàn cầu. Hầu hết các quốc gia trên thế giới đều rơi vào trạng thái tăng trưởng âm; nhu cầu về vật tư, nguyên liệu và hàng hóa tiêu dùng đều sụt giảm; tỷ lệ thất nghiệp gia tăng; đời sống người dân gặp khó khăn; mâu thuẫn và các tệ nạn xã hội bùng phát.

Tại Việt Nam, cùng với tác động của đại dịch Covid-19 và sự suy thoái kinh tế toàn cầu, thiên tai lũ lụt cũng liên tiếp hoành hành đã tác động mạnh tới các lĩnh vực của nền kinh tế, nhất là các lĩnh vực xuất nhập khẩu, vận tải, du lịch, dịch vụ, bất động sản... đẩy các doanh nghiệp vào tình cảnh khó khăn, phải thu hẹp hoặc tạm dừng sản xuất; khiến tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao; đời sống của người lao động bấp bênh. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch vừa phát triển kinh tế”, Việt Nam vẫn đạt tăng trưởng GDP ở mức 2,91%, tuy là mức thấp nhất trong vòng 10 năm qua nhưng vẫn nằm trong nhóm ít nước có tăng trưởng dương. Các gói hỗ trợ, kích cầu của Chính phủ cũng phần nào tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp và người lao động, giúp nhiều doanh nghiệp trụ vững và vượt qua khủng hoảng.

Đối với Tập đoàn Everland, năm 2020 cũng phải hứng chịu những khó khăn chung của kinh tế, đặc biệt là đối với các lĩnh vực hoạt động chủ chốt của Tập đoàn như bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng... Năm 2020 cũng là năm đầu tiên EVERLAND chuyển sang hoạt động theo mô hình tập đoàn, với những kế hoạch phát triển đầy tham vọng. Tuy nhiên, tình hình dịch bệnh và khủng hoảng kinh tế đã làm chậm tiến độ triển khai các kế hoạch đầu tư, kinh doanh của EVERLAND.

Với tinh thần hành động quyết liệt, khẩn trương, nhất quán, ngay khi dịch Covid-19 mới xuất hiện, Ban lãnh đạo EVERLAND đã kịp thời, chủ động đưa ra các giải pháp ngăn ngừa dịch bệnh lây lan và ứng phó với những diễn biến bất thường của nền kinh tế, theo phương châm vừa đảm bảo an toàn trong phòng chống dịch vừa duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định. Nhờ các giải pháp toàn diện, đúng đắn nêu trên, cùng với tinh thần quyết liệt, ý chí quyết tâm, đồng lòng của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, kết thúc năm 2020, EVERLAND đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm, với những kết quả khả quan so với các doanh nghiệp cùng ngành.

1.3. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:

Từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (31/12/2020), tình hình dịch bệnh Covid-19 đang bùng phát trở lại và lan rộng tại nhiều địa phương trong cả nước là nguyên nhân làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận của Công ty, cũng như làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án Công ty đang đầu tư.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 16: Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
VỐN ĐIỀU LỆ	600.000.000.000	600.000.000.000	1.050.000.000.000
VỐN KINH DOANH	724.858.296.898	742.968.559.740	1.551.648.323.523
I. Vốn chủ sở hữu	724.858.296.898	742.968.559.740	1.551.648.323.523
1. Vốn góp của chủ sở hữu	600.000.000.000	600.000.000.000	1.050.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	600.000.000.000	600.000.000.000	1.050.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	(234.100.000)	(234.100.000)	(440.700.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	-	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	6.528.958.960	33.224.465.740	35.038.523.150
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	69.717.887.709	61.006.514.415	66.762.443.891
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	51.635.505.252	41.748.397.746	54.980.708.047
- LNST chưa phân phối kỳ này	18.082.382.457	19.258.116.669	11.781.735.844
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	48.845.550.229	48.971.679.585	400.288.056.482
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-
1. Nguồn kinh phí	-	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

Đánh giá về tình hình sử dụng vốn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

2.1.2. Trích khấu hao tài sản

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính:

Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	06-50 năm
Máy móc thiết bị	03-12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03-10 năm
Tài sản cố định khác	03-05 năm

Nguồn: EVERLAND

Công ty luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

2.1.3. Mức lương bình quân:**Bảng 18: Mức lương bình quân**

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	12.000.000	14.000.000	15.000.000

Nguồn: EVERLAND

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

So sánh mức lương bình quân của Công ty với một số doanh nghiệp cùng ngành, cùng địa phương:

Địa bàn hoạt động của EVERLAND là trên toàn quốc, do vậy, mức lương bình quân của người lao động làm việc tại EVERLAND được so sánh với một số doanh nghiệp cùng ngành trong cả nước như sau:

Chỉ tiêu	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (Mã CK: TCH)	CTCP Bất động sản Khải Hoàn Land (Mã CK: KHG)	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Mã CK: DXS)
Mức lương bình quân năm 2020 (VND/người/tháng)	10.620.000	18.738.260	7.328.595

(Nguồn: Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng của các doanh nghiệp trên trong năm 2021).

2.1.4. Tình hình công nợ**Bảng 19: Tổng số nợ phải thu, phải trả**

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
Nợ phải thu	502.057.577.988	606.526.853.100	1.473.296.283.108
Nợ phải trả	126.537.571.172	331.974.629.055	435.466.856.455

2.1.5. Các khoản phải thu

Bảng 20: Số dư các khoản phải thu tại các thời điểm

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	199.289.480.898	288.865.756.010	1.106.750.910.958
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	121.780.451.488	179.137.823.858	117.386.118.815
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	22.396.109.231	39.105.928.510	812.895.154.126
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	0	0	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	0	0	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	0	
6. Phải thu ngắn hạn khác	55.557.395.000	70.817.298.463	176.587.500.000
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(444.474.821)	(195.294.821)	(117.861.983)
8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	-	-	
II. Các khoản phải thu dài hạn	302.768.097.090	317.661.097.090	366.545.372.150
1. Phải thu dài hạn khác	302.768.097.090	317.661.097.090	366.545.372.150

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

- Trong năm 2019, năm 2020 và 06 tháng đầu năm 2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland không có khoản phải thu quá hạn.

2.1.6. Các khoản phải trả

❖ Các khoản phải trả

Bảng 21: Số dư các khoản phải trả tại các thời điểm

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	124.131.808.223	285.945.551.309	435.466.856.455
I. Nợ ngắn hạn	121.726.045.274	239.916.473.563	320.112.508.455
1. Phải trả người bán ngắn hạn	89.820.330.304	97.857.950.454	307.889.661.637
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	9.349.747.361	74.390.600.528	307.784.300
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	5.030.954.595	7.861.907.527	3.171.418.163
4. Phải trả người lao động	1.137.089.123	1.109.805.054	160.094.896
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	243.783.932	2.810.414.627	120.291.407
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	0	0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	0	0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	1.950.625.210	0

Chỉ tiêu	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
9. Phải trả ngắn hạn khác	711.660.483	46.734.937.293	709.996.477
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.679.999.996	2.600.000.000	2.000.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	0	0
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.752.479.480	4.600.232.870	5.753.261.575
II. Nợ dài hạn	2.405.762.949	46.029.077.746	115.354.348.000
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.041.596.272	45.879.077.746	0
2. Phải trả dài hạn khác	10.000.000	150.000.000	115.354.348.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	354.166.677	0	0

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

❖ **Nợ ngắn hạn, nợ dài hạn**

Bảng 22: Số dư các khoản vay tại các thời điểm

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
Vay và nợ ngắn hạn	11.679.999.996	2.600.000.000	2.000.000.000
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	11.679.999.996	2.600.000.000	2.000.000.000
Vay và nợ dài hạn	354.166.677	0	0
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	354.166.677	0	0
Tổng cộng	12.034.166.673	2.600.000.000	2.000.000.000

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ**

Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền gốc và tiền lãi các khoản nợ.

2.1.7. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 23: Số dư các khoản phải nộp theo luật định tại các thời điểm

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
Thuế GTGT	49.635.115	3.011.748.226	152.310.156
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.883.768.965	4.785.045.018	3.018.790.094
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	0	0	-
Thuế XNK	30.821.047	30.821.047	

Khoản mục	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
Thuế thu nhập cá nhân	65.246.177	34.293.236	317.913
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.483.291	0	-
Tổng cộng	5.030.954.595	7.861.907.527	3.171.418.163

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

- Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

2.1.8. Trích lập các quỹ theo luật định

Bảng 24: Số dư các quỹ tại các thời điểm

CHỈ TIÊU	31/12/2019 (VND)	31/12/2020 (VND)	30/09/2021 (VND)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.752.479.480	4.600.232.870	5.753.261.575
Quỹ đầu tư phát triển	6.528.958.960	33.224.465.740	35.038.523.150
Các quỹ khác thuộc Vốn chủ sở hữu	0	0	0

(Nguồn: BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán, BCTC hợp nhất Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

2.1.9. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (31/12/2020) đến nay, tình hình dịch bệnh Covid-19 đang bùng phát trở lại và lan rộng tại nhiều địa phương là nguyên nhân làm ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của EVERLAND

2.2.1. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất:

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020
1. Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,27	2,18
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,81	1,32
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,15	0,28
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,17	0,38

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,73	0,82
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	1,58	1,67
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	3,35	3,76
4. Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	3,12%	2,52%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,27%	2,06%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	2,62%	2,64%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	4,09%	3,19%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	304,20	323,07

(Nguồn: Tính toán từ BCTC hợp nhất các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

2.2.1. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ:

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020
1. Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,2	2,1
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,6	0,3
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,1	0,1
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,2	0,1
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,6	0,7
Vòng quay vốn lưu động (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Lần	1,8	2,3

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2019	Năm 2020
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	2,5	2,7
4. Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	3,8%	3,5%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,2%	2,3%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	2,62%	2,64%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	4,09%	3,19%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	304,20	323,07

(Nguồn: Tính toán từ BCTC riêng các năm 2019 và 2020 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

2.2.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của EVERLAND: Không có.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành:

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của Tổ chức phát hành:

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2019 (Công ty TNHH Kiểm toán VACO tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 178/VACO/BCKiT.NV2 ngày 30/03/2020):

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 (Công ty TNHH Kiểm toán VACO tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 179/VACO/BCKiT.NV2 ngày 30/03/2020):

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2020 (Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội tại Báo cáo kiểm toán số 48/2021/BCKT-BCTC-CPAHANOI ngày

29/03/2021):

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 (Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội tại Báo cáo kiểm toán số 49/2021/BCKT-BCTC-CPAHANOI ngày 29/03/2021):**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

- **Ý kiến của Tổ chức soát xét Báo cáo tài chính riêng bán niên 2021 (Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội tại Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số 124/2021/CPAHANOI-BCKT-BCTC ngày 12/08/2021):**

Căn cứ trên kết quả soát xét, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

- **Ý kiến của Tổ chức soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên 2021 (Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội tại Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số 125/2021/CPAHANOI-BCKT-BCTC ngày 12/08/2021):**

Căn cứ trên kết quả soát xét, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 25: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2021- 2022

TT	Chỉ tiêu	2020	2021	Tỷ lệ tăng/giảm giữa năm 2021/ 2020	2022	Tỷ lệ tăng/giảm giữa năm 2022/ 2021
1	Doanh thu thuần (đơn vị: VND)	768.475.502.469	1.270.000.000.000	165%	2.200.000.000.000	173%
2	Lợi nhuận sau thuế (đơn vị: VND)	19.384.246.025	42.676.714.400	220%	115.000.000.000	269%

TT	Chỉ tiêu	2020	2021	Tỷ lệ tăng/giảm giữa năm 2021/ 2020	2022	Tỷ lệ tăng/giảm giữa năm 2022/ 2021
7	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (đơn vị: %)	2.5	3.4	135%	5	147%
8	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu BQ (đơn vị: %)	2.6	1.9	72%	4	211%
9	Tỷ lệ cổ tức (đơn vị: %)	0%	3%		5%	167%

Nguồn: EVERLAND

4.1. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2021 được trình bày tại Báo cáo của Ban Tổng giám đốc và được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 thông qua.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2022 do bộ phận kế hoạch của Công ty xây dựng.

4.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

Năm 2021 tình hình thế giới tuy vẫn có những diễn biến phức tạp, khó lường nhưng cũng đã xuất hiện những tín hiệu khả quan hơn so với năm 2020. Chiến dịch triển khai tiêm vaccine ngừa covid-19 trên diện rộng ở các quốc gia đã mở ra viễn cảnh về kiểm soát hoàn toàn dịch bệnh trên toàn cầu. Dấu hiệu phục hồi sau đại dịch của các nền kinh tế đầu tàu như Mỹ, EU, Nhật Bản, Trung Quốc... đang dần hiện hữu, kinh tế thế giới năm 2021 được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 3%, kéo theo nhu cầu về thương mại, dịch vụ, nguồn cung nguyên liệu và sự dịch chuyển của các dòng vốn đầu tư. Nền kinh tế Việt Nam có độ mở tương đối cao; do đó, nhiều khả năng sẽ được hưởng lợi bởi xu hướng chung của kinh tế thế giới.

Ở trong nước, với những thành công trong chống dịch Covid-19 và phát triển kinh tế trong năm 2020 đã đưa Việt Nam trở thành một điểm sáng trên bản đồ kinh tế thế giới. Năm 2021, Chính phủ đặt ra mục tiêu tăng trưởng GDP là 6,5%, lạm phát ở mức dưới 4%. Bên cạnh đó, Chính phủ sẽ có những chính sách điều hành kinh tế vĩ mô linh hoạt nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và kích thích sự phục hồi của nền kinh tế. Điều này tạo cơ hội phát triển đối với lĩnh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng... Trong năm 2021, Ngân hàng Nhà nước sẽ vẫn theo đuổi chính sách điều hành tiền tệ, lãi suất và ngoại hối một cách chủ động, linh hoạt, thận trọng, hài hòa với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm kiểm chế lạm phát, duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ và ngoại hối; kiểm soát giới hạn tăng trưởng tín dụng khoảng 13%. Sự ổn định của kinh tế vĩ mô sẽ là môi trường thuận lợi để các doanh nghiệp trong nước phát triển.

Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, năm 2021 được coi là năm đặt dấu mốc cho chặng đường phát triển mới, với tầm vóc mới và khát vọng “đột phá-vươn xa”. Bên cạnh đó, uy tín, thương hiệu và những nguồn lực mà EVERLAND đã tập dựng được trong suốt những năm qua, đặc biệt là trong năm 2020 sẽ là tiền đề quan trọng, là động lực để Ban lãnh đạo EVERLAND tự tin triển khai

những chiến lược kinh doanh đầy tham vọng nhằm đưa Công ty đạt đến những thành công mới.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của EVERLAND đã thông qua các nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm về sản xuất, kinh doanh năm 2021 như sau:

(1) Phát triển các lĩnh vực kinh doanh, sản phẩm chủ lực

Trong năm 2021 và những năm tiếp theo, EVERLAND sẽ tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm chủ lực xoay quanh trục tam giác: Đầu tư - Du lịch - Xây dựng. Bất động sản được xác định là lĩnh vực đầu tư mũi nhọn với các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng và nhà ở thương mại chất lượng cao sẽ được đầu tư xây dựng và tung ra thị trường. Lĩnh vực du lịch, dịch vụ được phát triển song hành để vừa tận dụng ưu thế vừa hỗ trợ cho lĩnh vực đầu tư bất động sản, tạo thành hệ sinh thái khép kín. Các sản phẩm du lịch gắn với các thương hiệu truyền thống như Active Travel, Mekong Rustic... sẽ tiếp tục được nâng cấp, hoàn thiện để đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng. Bên cạnh đó, Crystal Holidays đã và đang xây dựng, phát triển hàng loạt sản phẩm du lịch độc đáo, gắn với các điểm đến mới như Vân Đồn, vịnh Bái Tử Long, Phú Yên, Ninh Thuận... với giá cạnh tranh để đón đầu làn sóng khách nước ngoài đến Việt Nam sau khi thị trường du lịch phục hồi. Lĩnh vực xây dựng và vật liệu xây dựng, bên cạnh việc kinh doanh các sản phẩm VLXD truyền thống sẽ cho ra đời các dòng sản phẩm mang thương hiệu riêng của Tập đoàn, cùng với đó là việc mở rộng hệ thống đại lý phân phối VLXD ra toàn quốc.

(2) Đẩy mạnh chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu

Trên cơ sở chiến lược xây dựng và phát triển thương hiệu đã được HĐQT thông qua, trong năm 2021 và những năm tiếp theo, Ban lãnh đạo EVERLAND sẽ tập trung đẩy mạnh xây dựng, quảng bá các thương hiệu chủ lực của Tập đoàn, với mục tiêu đưa EVERLAND trở thành thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản du lịch và nhà ở thương mại chất lượng cao. Trong khi đó, Crystal Holidays hướng đến mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực du lịch và dịch vụ du lịch, là đơn vị tiên phong trong việc phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “All-in-one” và sáng tạo những mô hình mới trong ngành công nghiệp không khói tại Việt Nam dựa trên tối ưu hóa hệ thống và ứng dụng triết để thành tựu công nghệ 4.0.

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

(3) Kiện toàn bộ máy nhân sự và hệ thống quản trị

Trong giai đoạn 2021-2022, EVERLAND sẽ tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự cấp cao của Tập đoàn cùng với các công ty con theo hướng tinh gọn, hiệu quả. Áp dụng các giải pháp nhằm thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao về làm việc tại EVERLAND cùng với việc hoàn thiện chính sách đào tạo, sử dụng nhân lực và chế độ đãi ngộ người lao động trên nguyên tắc gắn kết, chia sẻ lợi ích dựa trên kết quả công việc. Tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị của Công ty mẹ EVERLAND theo đúng chuẩn mực và thông lệ tốt nhất về quản trị công ty đại chúng niêm yết; lựa chọn và ứng dụng các phương thức quản trị mới, tiên tiến nhằm tối ưu hóa hiệu quả của toàn hệ thống và xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo định hướng chuyên nghiệp, hiện đại và thân thiện.

(4) Mở rộng và đa dạng hóa các hình thức huy động vốn

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, trong giai đoạn 2021-2022 EVERLAND sẽ áp dụng triệt để các giải pháp để huy động và sử dụng các nguồn vốn đầu tư của Công ty, như: Sử dụng hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu trên nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn; Nghiên cứu, đa dạng hóa các kênh huy động vốn theo nguyên tắc thị trường, phù hợp với điều kiện của doanh nghiệp; Trình

DHDCĐ thông qua kế hoạch phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ EVERLAND, đồng thời tăng vốn điều lệ của các công ty con để gia tăng nguồn vốn chủ sở hữu, đáp ứng nhu cầu vốn cho đầu tư, kinh doanh của toàn hệ thống, v.v...

Kết quả kinh doanh 03 tháng đầu năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland: doanh thu đạt 219,4 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 3,6 tỷ đồng. Tương đương đạt mức 17,1% kế hoạch về doanh thu và 8,6% kế hoạch về lợi nhuận của cả năm 2021.

4.3. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã xây dựng được một hệ thống cung ứng dịch vụ khép kín trong ngành du lịch. Trong lĩnh vực xây dựng và thương mại, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã tạo dựng được cho riêng mình một thương hiệu có uy tín với người tiêu dùng trong nước.

Khi nền kinh tế bắt đầu phục hồi, tốc độ tăng trưởng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sẽ càng mạnh mẽ. Do đó, căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và hoàn toàn mang tính khả thi.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Tổ chức phát hành không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Thông tin về cổ đông lớn

Bảng 26: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CMND	Năm sinh/ Ngày thành lập	Quốc tịch	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL tại thời điểm trở thành CDL	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL sau chào bán
1	Công ty TNHH Dream House Asia	0107306230	20/01/2016	Việt Nam	Nhà TT16, Khu nhà ở sinh thái Xuân Phương,	5.700.000 (5,43%)	5.700.000 (5,43%)	11.685.000 (5,43%)

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/CMND	Năm sinh/ Ngày thành lập	Quốc tịch	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL tại thời điểm trở thành CĐL	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL tại thời điểm hiện tại	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL sau chào bán
	<i>Trong đó, người đại diện phần vốn: Bà Lê Thanh Thủy</i>				phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội			
	- Bà Lê Thanh Thủy	0011700 07484	09/05/ 1970	Việt Nam	Phòng 1704, nhà A4, Tờ 7, đường Hàm Nghi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	5.700.000 (đại diện sở hữu) (100%)	5.700.000 (đại diện sở hữu) (100%)	11.685.000 (đại diện sở hữu) (100%)
2	Ông Lê Đình Vinh	0132449 81	12/04/ 1972	Việt Nam	C103 - CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	26.600.000 (25,33%)	26.600.000 (25,33%)	54.530.000 (25,33%)
3	Ông Nguyễn Thúc Cận	0260720 01416	02/11/ 1972	Việt Nam	Phòng 1005 – CT2 Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	7.875.000 (7,50%)	7.875.000 (7,50%)	16.143.750 (7,5%)
	Tổng cộng					40.175.000 (38,26%)	40.175.000 (38,26%)	82.358.750 (38,26%)

(Nguồn: Danh sách cổ đông EVERLAND chốt tại ngày 29/03/2021)

Bảng 27: Danh sách người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL *	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL sau chào bán *
1.	Lê Thanh Thủy	Công ty TNHH Dream House Asia	Tổng giám đốc	001170007484	Phòng 1704, nhà A4, Tổ 7, đường Hàm Nghi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	140.000 (0,13%)	287.000 (0,13%)
2.	Lê Văn Tiến	Công ty TNHH Dream House Asia	Thành viên Hội đồng thành viên	C4764320	Thôn Lâm Vượng, xã Xuân Liên, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh	2.595.100 (2,48%)	5.319.955 (2,48%)
3.	Lê Đình Chất	Lê Đình Vinh	Bố đẻ	135609500	Khu 2, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc	0	0
4.	Nguyễn Thị Vu	Lê Đình Vinh	Mẹ đẻ	Đã mất			
5.	Lê Thanh Việt	Lê Đình Vinh	Bố vợ	Đã mất			
6.	Giang Thị Kim Duyên	Lê Đình Vinh	Mẹ vợ	001142000853	Nhà 2 TT Đường sắt, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	0	0
7.	Lê Kim Thanh	Lê Đình Vinh	Vợ	011828909	C103-CT2, The Manor, KĐT Mỹ Đình-Mễ Trì, P.Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
8.	Lê Nhật Minh	Lê Đình Vinh	Con trai		C103-CT2, The Manor, KĐT Mỹ Đình-Mễ Trì, P.Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
9.	Lê Khánh Linh	Lê Đình Vinh	Con gái		C103-CT2, The Manor, KĐT Mỹ Đình-Mễ Trì, P.Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
10.	Lê Thị Hạnh	Lê Đình Vinh	Chị ruột	135614293	Khu 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000 (0,00095%)	2.050 (0,00095%)
11.	Lê Đình Phúc	Lê Đình Vinh	Anh ruột	135592022	Khu 2, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000 (0,00095%)	2.050 (0,00095%)
12.	Lê Thị Tuyết	Lê Đình Vinh	Em ruột	135614295	Thôn Chung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
13.	Lê Thị Tính	Lê Đình Vinh	Em ruột	135615567	Thôn Chung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000 (0,00095%)	2.050 (0,00095%)

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VDL *	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VDL sau chào bán *
					Phúc		
14.	Lê Đình Tuấn	Lê Đình Vinh	Em ruột	135522520	Thôn Chung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	822.500 (0,78%)	1.686.125 (0,78%)
15.	Trần Thị Thanh Hương	Lê Đình Vinh	Em dâu	135866248	P. 1307 B11D Nam Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, TP. Hà Nội	6.000 (0,00571%)	12.300 (0,00571%)
16.	Công ty Luật TNHH VIETTH INK	Lê Đình Vinh	Giám đốc	1020366/TPĐ KHD	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	0	0
17.	Công ty Cổ phần Heritage Holdings	Lê Đình Vinh	Tổng giám đốc	0108018690	Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	0	0
18.	Công ty Cổ phần Vân Đồn Heritage Road	Lê Đình Vinh	Phó chủ tịch HĐQT	5701900840	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	0	0
19.	Công ty Cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park	Lê Đình Vinh	Phó chủ tịch HĐQT	0108126914	Phòng 01, Tầng 08 tòa nhà văn phòng Charmvit Tower, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	0	0
20.	Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn	Lê Đình Vinh	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	5701987961	Tòa nhà Mai Quyền Paradise, thôn 1, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	0	0
21.	Nguyễn Thúc Xuân	Nguyễn Thúc Cẩn	Bố đẻ	0135905270	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
22.	Nguyễn Thị Điền	Nguyễn Thúc Cẩn	Mẹ đẻ	135905552	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VDL *	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VDL sau chào bán *
23.	Phan Thanh Bắc	Nguyễn Thúc Cẩn	Bố vợ	197310066	P502, chung cư Vật tư Du lịch, 15 đường Ngọc Hồi, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai TP. Hà Nội	0	0
24.	Phan Thị Thanh Minh	Nguyễn Thúc Cẩn	Mẹ vợ	197310066	P502, chung cư Vật tư Du lịch, 15 đường Ngọc Hồi, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai TP. Hà Nội	0	0
25.	Phan Thanh Hà Mai	Nguyễn Thúc Cẩn	Vợ	013093627	P.1005 – CT2A Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, P.Thịnh Liệt, Q.Hoàng Mai, TP. Hà Nội	1.000 (0,00095%)	2.050 (0,00095%)
26.	Nguyễn Minh Tùng	Nguyễn Thúc Cẩn	Con trai	Chưa có	P.1005 – CT2A Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, P.Thịnh Liệt, Q.Hoàng Mai, TP. Hà Nội	0	0
27.	Nguyễn Thúc Tráng	Nguyễn Thúc Cẩn	Anh ruột	089979561	116 nhà N10 TT Học viện Kỹ thuật Quân sự, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
28.	Nguyễn Thị Quyên	Nguyễn Thúc Cẩn	Em ruột	135799727	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000 (0,00095%)	2.050 (0,00095%)
29.	Nguyễn Thị Xuyên	Nguyễn Thúc Cẩn	Em ruột	135085095	Xóm Mới, xã Ngũ Kiên huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	
30.	Nguyễn Văn Chiến	Nguyễn Thúc Cẩn	Em rể	135695008	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000 (0,00095%)	2.050 (0,00095%)
31.	Đỗ Xuân Tiến	Nguyễn Thúc Cẩn	Em rể	135693289	Xóm Mới, xã Ngũ Kiên huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
32.	Lê Thị Lành	Nguyễn Thúc Cẩn	Chị dâu	145174061	P 116 nhà N10 Tập thể Học viện Kỹ thuật Quân sự, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	1.000 (0,00095%)	2.050 (0,00095%)
33.	Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	Nguyễn Thúc Cẩn	Công ty con	0107514311	Tầng 3, tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	0	0

TT	Tên người có liên quan	Cổ đông lớn có liên quan	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Số ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL *	Dự kiến số cổ phần nắm giữ, Tỷ lệ sở hữu /VĐL sau chào bán *
34.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay	Nguyễn Thúc Cẩn	Chủ tịch HĐQT	0106800084	Số 3, ngách 93, ngõ 119, đường Giáp Bát, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội	0	0
35.	Công ty Cổ phần Everland Đông Sơn	Nguyễn Thúc Cẩn	Chủ tịch HĐQT	2802910430	Số 577 đường Quang Trung 2, P. Đông Vệ, TP. Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá	0	0
36.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays	Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT	0107930713	Tầng 11, Tòa tháp văn phòng Thaiholdings, số 17 Tông Đản, P. Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội		

(Nguồn: Danh sách cổ đông EVERLAND chốt tại ngày 29/03/2021).

- Đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: không có các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với các đối tượng này.

Các cổ đông lớn và người có liên quan của EVERLAND không có lợi ích liên quan đối với EVERLAND.

- Các cổ đông lớn và người có liên quan của EVERLAND không có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

❖ Cơ cấu, thành phần Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 5 thành viên. Danh sách các thành viên HĐQT cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3	Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Ông Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên Hội đồng quản trị

- Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT:

Ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên:	Lê Đình Vinh
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	12/4/1972
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	+Tiến sỹ Luật - Chuyên ngành Luật Thương mại và Kinh tế quốc tế - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản). +Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh (DBA) – Trường Đại học European University (Thụy Sĩ).
- Kinh nghiệm công tác:	
7/1995 - 7/2008	Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội.
8/2008 - 9/2010	Phó Trưởng ban Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp.
8/2010 - 2/2014	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Phó Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC.
5/2014 – nay	Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink, Hà Nội.
10/2017 – nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Heritage Holdings.
10/2017 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Heritage Road.
01/2018 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park.
04/2019 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn.
9/2011 - 6/2020	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
7/2019 - 6/2020	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 06/2020
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	- Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink từ tháng 05/2014. - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Heritage Holdings từ tháng 10/2017. - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Heritage Road từ

	<p>tháng 10/2017.</p> <p>- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vân Đồn Green Industrial Park từ tháng 01/2018.</p> <p>- Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn từ tháng 04/2019.</p>
- Số cổ phần nắm giữ	26.600.000 cổ phần. Tỷ lệ: 25.33%
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0 %
Sở hữu cá nhân	26.600.000 cổ phần. Tỷ lệ: 25.33%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	
+ Chị ruột: Lê Thị Hạnh	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00095%.
+ Anh ruột Lê Đình Phúc	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00095%.
+ Em ruột Lê Thị Tuyết	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00095%.
+ Em ruột Lê Thị Tính	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00095%.
+ Em ruột Lê Đình Tuấn	Số cổ phần: 822.500 cổ phần. Tỷ lệ: 0.78%.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không có.
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá	Không có.

nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	<p>- Thù lao:</p> <p>+ Năm 2019: 60.000.000 VND.</p> <p>+ Năm 2020: 60.000.000 VND.</p> <p>+ Tháng 01 - 11/2021: 110.000.000 VND.</p> <p>- Tiền lương: Không có.</p> <p>- Các lợi ích khác: Không có.</p>
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND	Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên:	Nguyễn Thúc Cẩn
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	02/11/1972
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
- Kinh nghiệm công tác:	
10/1998 - 3/1999	<i>Nhân viên kinh doanh thuộc Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng Công ty Hàng Hải</i>

	<i>Việt Nam.</i>
<i>4/1999 - 7/2008</i>	<i>Nhân viên XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật tư đường biển, thuộc Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam.</i>
<i>8/2008 - 2/2009</i>	<i>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.</i>
<i>3/2009 - 2/2011</i>	<i>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.</i>
<i>3/2011 - 8/2014</i>	<i>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.</i>
<i>07/2019 – nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.</i>
<i>07/2020 – nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.</i>
<i>12/2020 - nay</i>	<i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Đông Sơn.</i>
<i>9/2014 - 11/2014</i>	<i>Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
<i>12/2014 – 07/2019</i>	<i>Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
<i>7/2019 – 6/2020</i>	<i>Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
<i>6/2020 - nay</i>	<i>Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.</i>
<i>- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành</i>	<i>Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 06/2020</i>
<i>- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác</i>	<i>- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Phú Yên từ tháng 07/2019. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay từ tháng 07/2020. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Everland Đông Sơn từ tháng 12/2020.</i>
<i>- Số cổ phần nắm giữ</i>	<i>7.875.000 cổ phần. Tỷ lệ: 7.5%.</i>
<i>Đại diện sở hữu :</i>	<i>0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.</i>
<i>Sở hữu cá nhân</i>	<i>7.875.000 cổ phần. Tỷ lệ: 7.5%.</i>
<i>- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu</i>	

+ Vợ: Phan Thanh Hà Mai	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00095%.
+ Em ruột Nguyễn Thị Quyên	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00095%.
+ Em rể Nguyễn Văn Chiến	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00095%.
+ Chị dâu Lê Thị Lành	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00095%.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không có.
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có.
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	- Thù lao: + Năm 2019: 36.000.000 VND. + Năm 2020: 36.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 55.000.000 VND. - Tiền lương: + Năm 2019: 360.000.000 VND. + Năm 2020: 360.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 330.000.000 VND.

	- Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND	Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

Ông Lê Đình Tuấn – Thành viên HĐQT

- Họ và tên:	Lê Đình Tuấn
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	13/09/1978
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Khoa học quản lý - Chuyên ngành Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội.
- Kinh nghiệm công tác:	
1/2001 - 8/2003	<i>Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam.</i>
9/2003 - 8/2006	<i>Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Viglacera – Bộ Xây dựng).</i>
9/2006 - 4/2011	<i>Phụ trách Tổng đại lý phân phối vật liệu xây dựng gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng.</i>
6/2019 – nay	<i>Giám đốc Công ty TNHH MTV Fonte Việt Nam</i>
4/2011 - 12/2014	<i>Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
12/2014 – 6/2020	<i>Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
6/2020 - nay	<i>Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc - Thành viên HĐQT - Công ty cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 06/2020
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác:	- Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam từ tháng 06/2019.

- Số cổ phần nắm giữ:	822.500 cổ phần. Tỷ lệ: 0.78%.
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
Sở hữu cá nhân:	822.500 cổ phần. Tỷ lệ: 0.78%.
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu:	
+ Vợ Trần Thị Thanh Hương	Số cổ phần: 6.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0,00571%.
+ Anh ruột Lê Đình Vinh	Số cổ phần: 26.600.000 cổ phần. Tỷ lệ: 25,33%.
+ Chị ruột Lê Thị Hạnh	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0.00095%.
+ Anh ruột Lê Đình Phúc	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0.00095%.
+ Chị ruột Lê Thị Tuyết	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0.00095%.
+ Chị ruột Lê Thị Tính	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0.00095%.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	Không có.
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch,	Không có.

các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận):	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	- Thù lao: + Năm 2019: 36.000.000 VND. + Năm 2020: 36.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 55.000.000 VND. - Tiền lương: + Năm 2019: 250.000.000 VND. + Năm 2020: 300.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 275.000.000 VND. - Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND	Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có.

Bà Dương Thị Vân Anh – Thành viên HĐQT

- Họ và tên:	Dương Thị Vân Anh
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	11/12/1983
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Chuyên ngành Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội.
- Kinh nghiệm công tác:	
9/2007 - 2/2016	<i>Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tâm nhìn và Liên danh.</i>
12/2015 - nay	<i>Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays.</i>

07/2017 - 03/2019	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland
03/2019 - 03/2021	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Crystal Holidays
12/2012 - 6/2020	Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
6/2020 - nay	Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:	Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 06/2016.
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác;	- Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Quản lý Khách sạn Crystal Holidays từ tháng 12/2015.
- Số cổ phần nắm giữ:	1.500.000 cổ phần. Tỷ lệ: 1,43%.
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
Sở hữu cá nhân:	1.500.000 cổ phần. Tỷ lệ: 1,43%.
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu:	
+ Ông Trần Tuấn Dương	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0.00095%.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch,	Không có.

các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận):	
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	- Thù lao: + Năm 2019: 36.000.000 VND. + Năm 2020: 36.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 55.000.000 VND. - Tiền lương: Không có. - Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND	Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có.

Ông Nguyễn Ngọc Bích – Thành viên HĐQT

- Họ và tên:	Nguyễn Ngọc Bích
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	04/05/1980
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân chuyên ngành Du lịch – Trường Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn
- Kinh nghiệm công tác:	
10/2000 - 10/2001	<i>Nhân viên tiền sảnh – Khách sạn Hilton.</i>
3/2002 - 11/2004	<i>Hướng dẫn, kinh doanh & điều hành tour – Công ty TNHH Du lịch Ba Miền (Threeland Travel).</i>
12/2004 - 9/2006	<i>Giám đốc dự án & marketing trực tuyến - Công ty Du lịch Hương</i>

	<i>Giang Hà Nội (HG Travel).</i>
<i>10/2006 - 1/2014</i>	<i>Giám đốc điều hành, đồng sáng lập - Công ty TNHH Liên hiệp & Tư vấn Quốc tế Việt Minh (Active Travel).</i>
<i>3/2015 - 12/2017</i>	<i>Chuyên gia dự án du lịch cộng đồng – Worldwide Fund (WWF-Vietnam).</i>
<i>03/2015 - nay</i>	<i>Tổng giám đốc, đồng sáng lập - Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hướng Dương (Mekong Rustic).</i>
<i>04/2018 - 03/2019</i>	<i>Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch và Giải trí Everland.</i>
<i>03/2019-03/2021</i>	<i>Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Crystal Holidays.</i>
<i>03/2021 - nay</i>	<i>Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays.</i>
<i>02/2020 - nay</i>	<i>Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays</i>
<i>04/2018 - 6/2020</i>	<i>Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.</i>
<i>6/2020 - nay</i>	<i>Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:	Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 06/2020
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác:	- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Crystal Holidays từ tháng 04/2018. - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hướng Dương từ tháng 03/2015. - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý Du thuyền Quốc tế Crystal Holidays từ tháng 02/2020.
- Số cổ phần nắm giữ:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0 %
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không có.

Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có.
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	- Thù lao: + Năm 2019: 36.000.000 VND. + Năm 2020: 36.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 55.000.000 VND. - Tiền lương: + Năm 2019: 360.000.000 VND. + Năm 2020: 360.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 330.000.000 VND. - Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND	Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

❖ **Ban kiểm soát**

- Ban kiểm soát của Công ty gồm 3 thành viên. Danh sách các Kiểm soát viên (thành viên Ban kiểm soát) của Công ty cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Cao Thị Hòa	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Nguyễn Hà Nguyên	Kiểm soát viên
3	Bà Vũ Minh Huệ	Kiểm soát viên

Bà Cao Thị Hòa – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên:	Cao Thị Hòa
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	30/12/1990
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Thạc sỹ luật học – Đại học Luật Hà Nội
- Kinh nghiệm công tác:	
6/2012 – 3/2014	<i>Công ty Luật TNHH SMiC</i> <i>Chức vụ: Chuyên viên tư vấn</i>
4/2014 – 10/2016	<i>Công ty Luật TNHH Vietthink</i> <i>Chức vụ: Chuyên viên tư vấn</i>
11/2016 – 12/2018	<i>Công ty Luật TNHH Vietthink</i> <i>Chức vụ: Luật sư tư vấn</i>
01/2019 - nay	<i>Công ty Luật TNHH Vietthink</i> <i>Chức vụ: Trưởng phòng Tư vấn Doanh nghiệp</i> <i>Công ty Luật TNHH Garnet</i> <i>Chức vụ: Giám đốc</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:	Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 4/2021
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác:	- Trưởng phòng Tư vấn Doanh nghiệp – Công ty Luật TNHH Vietthink từ tháng 01/2019 - Giám đốc Công ty Luật TNHH Garnet từ tháng 01/2019
- Số cổ phần nắm giữ:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.

Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu:	Không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	Không có.
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận):	Không có.
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	- Thù lao: Tháng 04 - 11/2021: 40.000.000 VND. - Tiền lương: Không có. - Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong	Không có.

cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND	
- Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có.

Ông Nguyễn Hà Nguyên – Kiểm soát viên.

- Họ và tên:	Nguyễn Hà Nguyên
- Giới tính:	Nam
- Năm sinh:	03/03/1981
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Quản lý đất đai – Đại học Quốc gia Hà Nội. Cử nhân ngôn ngữ Anh – Đại học Ngoại ngữ Hà Nội.
- Kinh nghiệm công tác:	
8/2003 - 3/2006	<i>Cán bộ Công ty Đo đạc ảnh địa hình – Bộ Tài nguyên và Môi trường.</i>
4/2006 - 9/2010	<i>Phó Phòng Quản lý, Công ty Cổ phần TECOS - Bộ Tài nguyên và Môi trường.</i>
10/2008 - 9/2010	<i>Giám đốc Dự án Công ty TNHH D&A.</i>
10/2010 - 10/2014	<i>Giám đốc kinh doanh – Tổng công ty cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam .</i>
01/2015 - nay	<i>Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ VIETCAPITAL.</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:	Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 3/2017.
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác:	- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ VIETCAPITAL từ tháng 01/2015.
- Số cổ phần nắm giữ:	1.100 cổ phần. Tỷ lệ: 0.001%.
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
Sở hữu cá nhân	1.100 cổ phần. Tỷ lệ: 0.001%.
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ	Không có.

phiếu	
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không có.
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có.
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	- Thù lao: + Năm 2019: 24.000.000 VND. + Năm 2020: 24.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 33.000.000 VND. - Tiền lương: Không có. - Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của	Không có.

EVERLAND	
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

Bà Vũ Minh Huệ – Thành viên Ban kiểm soát.

- Họ và tên:	Vũ Minh Huệ
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	01/01/1980
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Quản lý hành chính – Học viện Hành chính Quốc gia. Cử nhân Ngôn ngữ Anh – Đại học Ngoại ngữ Hà Nội.
- Kinh nghiệm công tác:	
9/2002 - 9/2010	<i>Cán bộ Công ty Cổ phần Vận tải Biển Bắc.</i>
10/2010 - nay	<i>Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản – Công ty Cổ phần Đầu tư Everland (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).</i>
3/2017 - 6/2020	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Everland..</i>
6/2020 - nay	<i>Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.</i>
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:	Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 03/2017.
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không có.
- Số cổ phần nắm giữ:	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0.00095%.
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
Sở hữu cá nhân:	Số cổ phần: 1.000 cổ phần. Tỷ lệ: 0.00095%.
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu:	Không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:	Không có.

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:	Không có.
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận):	Không có.
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	- Thù lao: + Năm 2019: 24.000.000 VND. + Năm 2020: 24.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 33.000.000 VND. - Tiền lương: Không có. - Các lợi ích khác: Không có.
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND	Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có.

❖ **Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Đình Vinh	Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Khương Thị Hường	Kế toán trưởng

Ông Lê Đình Vinh – Tổng giám đốc

(Chi tiết tại mục Thành viên HĐQT).

Ông Lê Đình Tuấn – Phó giám đốc

(Chi tiết tại mục Thành viên HĐQT).

Bà Khương Thị Hường – Kế toán trưởng

- Họ và tên:	Khương Thị Hường
- Giới tính:	Nữ
- Năm sinh:	29/04/1984
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Trình độ học vấn:	12/12
- Năng lực chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Tài chính – Kế toán) – Trường Đại Học Thăng Long. Cử nhân Ngoại ngữ (chuyên ngành Tiếng Anh) – Trường Đại học Hà Nội.
- Kinh nghiệm công tác:	
11/2008 – 04/2009	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Đầu tư AW.
06/2009 – 09/2015	Kế toán tổng hợp - Công ty TNHH Nhà nước MTV 18-4 Hà Nội.
10/2015 – 01/2017	Kế toán tổng hợp - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đồng Lực Kế toán trưởng - Công ty TNHH Thương mại Dr. DL Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần THT Việt Nam.
02/2017 – 08/2018	Trưởng bộ phận thuế - Công ty TNHH Bán lẻ Sakuko Việt Nam.
03/2019 - 6/2020	Phó Ban Tài chính kế toán - Công ty Cổ phần Đầu tư Everland.
06/2020 - 10/2021	Phó Ban Tài chính kế toán - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
11/2021 - nay	Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland từ tháng 11/2021.
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không có.
- Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
Đại diện sở hữu :	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
Sở hữu cá nhân	0 cổ phần. Tỷ lệ: 0%.
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không có.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành	Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành	Không có.
Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với cá nhân và những người có liên quan (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận)	Không có.
Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	- Thù lao: Không có. - Tiền lương: + Năm 2019: 200.000.000 VND. + Năm 2020: 300.000.000 VND. + Tháng 01 - 11/2021: 280.000.000 VND. - Các lợi ích khác: Không có.

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với EVERLAND hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của EVERLAND	Không có.
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không có.

VII. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/1 cổ phiếu.

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán 105.000.000 cổ phiếu

- Cho cổ đông hiện hữu 105.000.000 cổ phiếu

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:

1.050.000.000.000 đồng (Một nghìn không trăm năm mươi tỷ đồng).

5. Giá chào bán

- Cho cổ đông hiện hữu 10.000 đồng/1 cổ phiếu

6. Phương pháp tính giá

❖ Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách: Tại thời điểm 31/12/2020

Căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 để xác định giá trị sổ sách của Công ty như sau:

Khoản mục	Theo Báo cáo tài chính năm 2020
Vốn chủ sở hữu	742.968.559.740 đồng
Số lượng cổ phiếu lưu hành	60.000.000 cổ phiếu
Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu	12.383 đồng/1 cổ phiếu

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

Giá thị trường:

Mức giá đóng cửa giao dịch cổ phiếu EVG ngày 15/12/2021 là 17.850 đồng/CP.

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$Ppl = \frac{Pt + Pr_1 * I_1}{1 + I_1 + I_2}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: Giá cổ phiếu pha loãng.
- ✓ Pt: Giá đóng cửa ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá định: 11.500 đồng/1 cổ phiếu);
- ✓ Pr₁: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/1 cổ phiếu);
- ✓ I₁: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (100%);
- ✓ I₂: Tỷ lệ tăng vốn tăng thêm với việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 5%.

Với giả định trên, tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua và quyền nhận cổ tức bằng cổ phần, giá thị trường của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} Ppl &= \frac{Pt + [Pr_1 * 100\%]}{1 + 100\% + 5\%} \\ &= \frac{11.500 + 10.000 * 100\%}{1 + 100\% + 5\%} \\ &= 10.487 \text{ đồng/ cổ phiếu} \end{aligned}$$

Cổ phiếu của Công ty được chào bán cho cổ đông hiện hữu, do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được Công ty xác định bằng 10.000 đồng/1 cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu phát hành thêm được chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền, 01 quyền được mua 01 cổ phần mới).

Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua:

Là số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

- Phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu:

Phương thức thanh toán

Nhà đầu tư thanh toán tiền mua cổ phiếu qua hình thức chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Luật Chứng khoán 2019. Thông tin chi tiết về tài khoản phong tỏa tại mục VII.12 dưới đây.

Chuyển giao cổ phiếu:

Sau khi Công ty hoàn thành đợt chào bán và hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán; cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam phân bổ vào tài khoản chứng khoán của các cổ đông đã lưu ký chứng khoán; các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán sẽ nhận được giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu phát hành thêm tại Trụ sở của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, hoặc bổ sung thông tin về số cổ phiếu mới vào Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần đã cấp.

- Quyền lợi của người mua cổ phiếu:
 - Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng, trừ cổ phần chưa chào bán hết được phân phối tiếp theo quyết định của HĐQT.
- Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:
 - Không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu.
- Phương thức xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết:
 - Số cổ phiếu không được cổ đông hiện hữu đăng ký mua được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác với giá là 10.000 đồng/1 cổ phiếu, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán.

ĐHĐCĐ thông qua tiêu chí lựa chọn các Nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối hết, đồng thời ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm và lựa chọn các Nhà đầu tư này, cụ thể như sau: Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phần chưa phân phối hết:

- Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu EVG;
- Các nhà đầu tư có khả năng đóng góp cho sự phát triển của EVG.

Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết nói trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.”
 - Đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu:

Số tiền thu được từ đợt chào bán của Công ty được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con, và tham gia hợp tác đầu tư phát triển dự án bất động sản do đối tác của Công ty làm chủ đầu tư. Công ty không sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để đầu tư vào dự án của

Công ty, do vậy, Công ty không quy định tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trường hợp cổ đông không đăng ký hết số lượng cổ phần được phân phối, HĐQT sẽ tiếp tục làm việc với các nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn dư, đảm bảo thành công của đợt phát hành.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành đảm bảo thời gian phân phối theo quy định của pháp luật, và theo quyết định của HĐQT Công ty. Thời gian phát hành dự kiến là Quý IV/2021 – Quý I/2022.

Bảng 28: Lịch trình phân phối cổ phiếu

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo với Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM (HSX) để triển khai chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức.	D đến D+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp.	D đến D+7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 12
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D+13
6	Phối hợp cùng Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam phân bổ quyền mua cổ phiếu và thông báo quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D+19 đến D+26
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần.	D+20 đến D+40
8	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu. Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).	D+41 đến D+50
9	Báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả chào bán.	D+52

10. Phương thức thực hiện quyền

- Điều kiện thực hiện quyền: Các cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu.
- Thời gian thực hiện quyền: Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến ở trên.
- Phương thức thực hiện quyền: Cổ đông đã lưu ký chứng khoán đăng ký mua cổ phần, chuyển

nhượng quyền mua cổ phần, thực hiện quyền mua cổ phần tại Thành viên Lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán sẽ thực hiện các quyền tương tự trên tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

- Quyền lợi người mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình (nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần – không chuyển nhượng cho người thứ ba) cho người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba.
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu thông qua chào bán trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.
- Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết nói trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa như sau:

Tên Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) – Chi nhánh Kinh Đô.

Tài khoản số : 1009908047.

Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

13. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hiện tại tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong Công ty là 0,7%. Thực hiện quy định tại Luật Chứng khoán năm 2019, Công ty đã tiến hành rà soát tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với các ngành nghề đăng ký của Công ty. Trong số các ngành nghề đăng ký của Công ty, có ngành nghề mà tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài quy định là 0%, vì vậy, Công ty đã thực hiện các thủ tục để thông báo tỷ lệ sở hữu này lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định. Công ty đã nhận được văn bản của UBCKNN xác nhận tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 0% và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài:

- Cổ đông hiện hữu khi chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu thì không được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư nước ngoài.
- Khi xử lý cổ phiếu chưa chào bán hết, HĐQT Công ty cam kết chỉ chào bán cho các nhà đầu tư trong nước.

Công ty sẽ lưu ý các nhà đầu tư về việc không được chuyển nhượng quyền mua cho nhà đầu tư nước ngoài để đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

14. Các loại thuế liên quan

Đối với nhà đầu tư cá nhân

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Mục 16 Điều 1 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

Đối với nhà đầu tư tổ chức

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20%.

15. Thông tin về các cam kết

Công ty cam kết thực hiện niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm và đăng ký giao dịch cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật và của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Kế hoạch cụ thể:

Ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kết quả đợt chào bán, Công ty sẽ phát hành Báo cáo vốn chủ sở hữu có kiểm toán của Công ty; đồng thời hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm và đăng ký giao dịch cổ phiếu tại HOSE trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

16. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2021 của Công ty đã thông qua việc chào bán cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 5% trên mệnh giá. Công ty đã nộp hồ sơ Báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Sau khi được chấp thuận chào bán cổ phiếu, Công ty dự kiến chốt đồng thời danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu (105.000.000 cổ phiếu) và thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu (5.250.000 cổ phiếu).

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Nhận thấy tiềm năng phát triển của lĩnh vực bất động sản nói chung và phân khúc bất động sản du lịch, khu đô thị tại khu vực đồng bằng sông Cửu Long và duyên hải Nam Trung Bộ nói riêng, Công ty đã có thời gian nghiên cứu, khảo sát và thông qua các công ty con/đối tác thực hiện xin các chấp thuận để đầu tư dự án tại các tỉnh thành thuộc các khu vực này. Đây là một hướng đi giúp Công ty đa dạng hoá các sản phẩm, mở rộng địa bàn đầu tư, phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của Công ty. Để đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu cho các dự án đầu tư này, Công ty tiến hành các thủ tục để chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và sử dụng tiền thu được như sau:

- Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
- Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.

- (iii) Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo phương thức góp vốn hợp tác do các bên thỏa thuận.
- (iv) Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng là 1.050.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn không trăm năm mươi tỷ đồng) sẽ được Công ty sử dụng theo kế hoạch như sau:

TT	Các mục đích	Số tiền đầu tư (Tỷ đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1.	Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.	200	Trong năm 2021 – 2022 theo kế hoạch kinh doanh của Công ty
2.	Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.	215	Trong năm 2021 – 2022 theo kế hoạch kinh doanh của Công ty
3.	Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo phương thức góp vốn hợp tác do các bên thỏa thuận.	550	Trong năm 2021 – 2022 theo kế hoạch kinh doanh của Công ty
4.	Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.	85	Trong năm 2021 – 2022 theo kế hoạch kinh doanh của Công ty
	Tổng cộng	1.050	

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích nêu trên thì thứ tự mục đích ưu tiên như sau:

- Ưu tiên 1: Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay; tiếp đến
- Ưu tiên 2: Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên; tiếp đến
- Ưu tiên 3: Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo phương thức góp vốn hợp tác do các bên thỏa thuận; tiếp đến

- Ưu tiên 4: Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

Số tiền còn thiếu để sử dụng cho các mục đích trên sẽ được Công ty huy động thông qua các nguồn hợp pháp khác như: vay vốn tín dụng, phát hành trái phiếu, v.v...

1. Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay với tổng số tiền là 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ đồng), cụ thể như sau:

1.1. Thông tin về Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay:

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số: 0106800084 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/3/2015, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 26/3/2021.
- Trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư bất động sản, du lịch, dịch vụ.
- Vốn điều lệ hiện tại: 170.000.000.000 VND (Một trăm bảy mươi tỷ đồng).
- Số cổ phần hiện tại: 17.000.000 cổ phần.
- Người đại diện theo pháp luật:
 - + Ông Nguyễn Thúc Cận – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
 - + Ông Vũ Quang Hưng – Chức vụ: Giám đốc.

1.2. Thông tin về kế hoạch phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay:

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/4/2021 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay v/v Tăng vốn điều lệ của Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ với các nội dung cụ thể như sau:
 - + Hình thức tăng vốn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay phát hành và chào bán cổ phần riêng lẻ cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
 - + Số cổ phần phát hành thêm: 8.000.000 (Tám triệu) cổ phần.
 - + Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
 - + Mệnh giá: 10.000 VND/1 cổ phần.
 - + Giá trị cổ phần chào bán cho EVERLAND: 80.000.000.000 VND (Tám mươi tỷ đồng).
 - + Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành: 80.000.000.000 VND (Tám mươi tỷ đồng).
 - + Thời gian thực hiện đợt phát hành dự kiến: Trong năm 2021 - 2022.
 - + Vốn điều lệ sau khi hoàn thành đợt chào bán: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).
 - + Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: Bổ sung vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay để thực hiện 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.

1.3. Thông tin về việc EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay:

- Căn cứ Nghị quyết số 57/2021/NQ/HĐQT-EVG ngày 02/04/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland V/v Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển

nhượng cổ phần của ông Lê Đình Vinh tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay; Căn cứ Nghị quyết số 58/2021/NQ/HĐQT-EVG ngày 02/04/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland V/v Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng cổ phần của bà Lê Thị Tuyền tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay; Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2021/HĐCNCP-XĐB ký kết ngày 03/4/2021 giữa ông Lê Đình Vinh và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland; Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2021/HĐCNCP-XĐB ký kết ngày 05/4/2021 giữa bà Lê Thị Tuyền và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần của ông Lê Đình Vinh và bà Lê Thị Tuyền tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay như sau:

- + Số cổ phần nhận chuyển nhượng: 12.000.000 (Mười hai triệu) cổ phần. Trong đó, số cổ phần nhận chuyển nhượng từ ông Lê Đình Vinh là 6.000.000 (Sáu triệu) cổ phần, số cổ phần nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Tuyền là 6.000.000 (Sáu triệu) cổ phần.
 - + Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
 - + Mệnh giá: 10.000 VND/1 cổ phần.
 - + Giá chuyển nhượng cổ phần: 120.000.000.000 VND (Một trăm hai mươi tỷ đồng).
 - Sau khi EVERLAND hoàn thành góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay, EVERLAND sở hữu 22.500.000 cổ phần, tương ứng giá trị 225.000.000.000 VND (Hai trăm hai mươi lăm tỷ đồng), chiếm 90% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
- 1.4. Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay với EVERLAND và thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, cổ đông lớn của EVERLAND:**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay có 04 cổ đông là: EVERLAND, ông Lê Đình Vinh, bà Lê Thị Tuyền và bà Cao Thị Lan. Trong đó, EVERLAND là cổ đông sở hữu 14,7% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
 - Ông Lê Đình Vinh, Chủ tịch HĐQT EVERLAND, cổ đông nội bộ (sở hữu 25.3% tổng số cổ phần của EVERLAND), hiện đang là cổ đông lớn (sở hữu 47,06% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
 - Ông Nguyễn Thúc Cần, Phó Chủ tịch HĐQT EVERLAND, cổ đông nội bộ (sở hữu 7.5% tổng số cổ phần của EVERLAND) được cử làm người đại diện phần vốn góp của EVERLAND tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay, đồng thời giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.

1.5. Thông tin sơ bộ về Dự án Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay:

- a. Tên Dự án: Dự án Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay.
- b. Địa điểm thực hiện Dự án: Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.
- c. Quy mô sử dụng đất: 7,32 ha.
- d. Quy mô xây dựng, sản phẩm dịch vụ của Dự án:

Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay là khu hỗn hợp các chức năng: thương mại dịch vụ, lưu trú, công viên cây xanh, giải trí... Khu thương mại dịch vụ có diện tích 6.826m², gồm khu phố thương mại, các khách sạn dịch vụ, nhà hàng, câu lạc bộ, khu ngắm cảnh... Khu lưu trú có diện tích 29.773m², gồm 01 khối khách sạn 220 phòng tiêu chuẩn 4*, các biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự hướng biển được bố trí theo địa hình sườn núi ở độ cao từ 60 m đến 110 m so

với mực nước biển, từ đây có thể nhìn bao quát toàn cảnh Vịnh Xuân Đài, khu vực Vũng Lắm, Cù lao Ông Xá và thị xã Sông Cầu. Khu công viên cây xanh có diện tích 22.613m² được bố trí các hạng mục công viên, địa điểm vui chơi, chòi nghỉ, sân vườn,... Khu hạ tầng kỹ thuật và đường giao thông có diện tích 14.035 m².



Ảnh phối cảnh tổng thể Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay



Ảnh phối cảnh khu thương mại dịch vụ



*Ảnh phối cảnh khách sạn cao quy mô 220 phòng, tiêu chuẩn 4**



Ảnh phối cảnh khu biệt thự nghỉ dưỡng hướng biển

e. Căn cứ pháp lý thực hiện Dự án:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 2005/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên.
- Quyết định số 797/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã Sông Cầu V/v Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay.

- Văn bản số 396/TC-QC ngày 14/8/2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu V/v Chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay.
- Báo cáo số 220/BC-SNN ngày 20/05/2021 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Phú Yên V/v Phương án nộp tiền trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng để thực hiện Dự án: Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
- Thuyết minh Dự án Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Du lịch Nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay do Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC) lập ngày 18/02/2021.

f. Tiến độ thực hiện Dự án:

- Quý IV/2020 - Quý III/2021: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư.
 - + Lập và xin phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Quý I/2021 (đã hoàn thành).
 - + Lập và xin thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, hồ sơ phòng cháy chữa cháy, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình: Quý II/2021 - Quý III/2021.
 - + Bồi thường giải phóng mặt bằng và xin giao đất: Quý IV/2020 – Quý III/2021.
- Quý IV/2021 đến hết Quý III/2023: Giai đoạn thi công xây dựng công trình.
- Quý IV/2023. Hoàn thành nghiệm thu và đưa Dự án vào khai thác.

g. Tổng mức đầu tư Dự án:

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2005/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên, tổng mức đầu tư của Dự án Tổ hợp Thương mại Dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay là 786.157.000.000 VND (Bảy trăm tám mươi sáu tỷ, một trăm năm mươi bảy triệu đồng), trong đó:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
1	Chi phí xây dựng	Triệu đồng	482.251
2	Chi phí thiết bị	Triệu đồng	122.342
3	Chi phí quản lý dự án	Triệu đồng	8.277
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Triệu đồng	22.183
5	Chi phí khác	Triệu đồng	2.992
6	Dự phòng phí	Triệu đồng	48.924
7	Chi phí GPMB	Triệu đồng	30.980
9	Lãi vay ngân hàng	Triệu đồng	68.207
	TỔNG CỘNG	Triệu đồng	786.157

h. Cơ cấu vốn đầu tư Dự án:

- Vốn chủ sở hữu: 237.200.000.000 VND (Hai trăm ba mươi bảy tỷ, hai trăm triệu đồng), chiếm 30,18% tổng mức đầu tư của Dự án. Số vốn chủ sở hữu này được hình thành từ hai nguồn như sau:
 - + Vốn góp của các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay tính đến thời điểm hiện tại: 157.200.000.000 VND (Một trăm năm mươi bảy tỷ, hai trăm triệu đồng).
 - + Số tiền góp vốn điều lệ của EVERLAND trong đợt chào bán phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay: 80.000.000.000 VND (Tám mươi tỷ đồng).

- Vốn huy động từ tổ chức tín dụng và các nguồn huy động khác theo quy định: 548.800.000.000 VND (Năm trăm bốn mươi tám tỷ, tám trăm triệu đồng), chiếm 69,82% tổng mức đầu tư của Dự án.

i. Kế hoạch sử dụng vốn đầu tư tại Dự án

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị	Thời gian thực hiện		
			Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
I	Kế hoạch vốn đầu tư	786.000	202.362	252.892	330.746
1	Chi phí xây dựng	482.251	120.563	168.788	192.900
2	Chi phí thiết bị	122.342	18.351	36.703	67.288
3	Chi phí tư vấn	8.277	10.726	6.436	4.291
4	Chi phí BQLDA	21.453	4.138	3.725	414
5	Chi phí khác	2.987	1.494	1.046	448
6	Chi phí dự phòng	44.230	15.481	15.481	13.269
7	Chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất	30.980	30.980	0	0
8	Chi phí lãi vay	73.480	629	20.715	52.136
II	Cơ cấu vốn đầu tư	786.000	202.362	252.892	330.746
1	Vốn chủ sở hữu	237.200	195.743	41.457	0
2	Vốn huy động	548.800	6.619	211.435	330.746

j. Hiệu quả đầu tư Dự án:

Hiệu quả kinh doanh, khai thác của Dự án được thể hiện cụ thể tại bảng sau:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
1	Doanh thu dự án	Triệu đồng	33.193.875
2	Chi phí dự án	Triệu đồng	14.412.452
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	18.781.422
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	3.756.284
5	Tổng lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	15.025.138
6	Tỷ lệ lợi nhuận/doanh thu	%	45,26%
7	Thời gian phân tích dự án	năm	50
8	Hệ số chiết khấu - r	%	9,5%
9	Giá trị hiện tại ròng - NPV	Triệu đồng	1.099.271
10	Suất thu hồi nội tại - IRR	%	11,66%
11	Thời gian hoàn vốn dự án - Thv	năm	8
12	Đóng góp nộp ngân sách nhà nước, trong đó:	Triệu đồng	5.731.763
12.1	Chi phí thuê đất	Triệu đồng	67.955
12.2	Thuế GTGT	Triệu đồng	1.887.936

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
12.3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	3.775.872

Đơn vị tư vấn lập và đánh giá hiệu quả đầu tư Dự án: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC); Trụ sở: Số 243 Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

k. Tiến độ thực hiện các thủ tục liên quan về đất đai của Dự án:

Đến hết tháng 5/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay đã hoàn thành công tác thỏa thuận, trả tiền đền bù được khoảng 80% tổng diện tích của Dự án. Khoảng 20% diện tích còn lại liên quan đến một số ít hộ dân có tranh chấp về mốc giới, đang chờ cơ quan địa chính kiểm tra và xác định lại, và một phần đất do UBND phường Xuân Đài quản lý (sẽ được thu hồi và giao cho Nhà đầu tư). Dự kiến, trong Quý IV/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay sẽ hoàn thành toàn bộ công tác đền bù, GPMB của Dự án. Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay đang hoàn thiện hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên xem xét, ra Quyết định thu hồi và giao, cho Nhà đầu tư thuê đất để thực hiện Dự án.

2. Góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên với tổng số tiền là 215.000.000.000 VND (Hai trăm mười lăm tỷ đồng), cụ thể như sau:

2.1. Thông tin về Công ty Cổ phần Everland Phú Yên (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Nhà và Đô thị Hà Nội):

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số: 0107514311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/7/2016, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 29/03/2021.
- Trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư bất động sản, du lịch, dịch vụ.
- Vốn điều lệ hiện tại: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).
- Số cổ phần hiện tại: 25.000.000 cổ phần.
- Người đại diện theo pháp luật:
 - + Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
 - + Bà Lê Thị Tuyền – Chức vụ: Giám đốc.

2.2. Thông tin về kế hoạch phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/3/2021 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Everland Phú Yên v/v Thông qua việc phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty, Công ty Cổ phần Everland Phú Yên phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ với các nội dung cụ thể như sau:
 - + Hình thức tăng vốn: Công ty Cổ phần Everland Phú Yên phát hành và chào bán cổ phần riêng lẻ cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
 - + Số cổ phần phát hành thêm: 15.000.000 (Mười lăm triệu) cổ phần.
 - + Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
 - + Mệnh giá: 10.000 VND/1 cổ phần.
 - + Giá trị cổ phần chào bán cho EVERLAND: 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

- + Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng).
- + Thời gian thực hiện đợt phát hành dự kiến: Trong năm 2021 - 2022.
- + Vốn điều lệ sau khi hoàn thành đợt chào bán: 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng).
- + Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: Bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để thực hiện Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm), tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

2.3. Thông tin về việc EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên:

- Nghị quyết số 52/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/03/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland V/v Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland nhận chuyển nhượng cổ phần của ông Lê Đình Vinh tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2021/HĐCNCP-EVP ký kết ngày 01/4/2021 giữa ông Lê Đình Vinh và Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland, EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần của ông Lê Đình Vinh tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên như sau:
 - + Số cổ phần nhận chuyển nhượng: 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm nghìn) cổ phần.
 - + Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
 - + Mệnh giá: 10.000 VND/1 cổ phần.
 - + Giá chuyển nhượng cổ phần: 65.000.000.000 VND (Sáu mươi lăm tỷ đồng).
- Sau khi EVERLAND góp vốn cổ phần tăng vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng cổ phần của ông Lê Đình Vinh tại Công ty Cổ phần Everland Phú Yên, EVERLAND sở hữu 36.500.000 cổ phần, tương ứng giá trị 365.000.000.000 VND (Ba trăm sáu mươi lăm tỷ đồng), chiếm 91,25% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.

2.4. Thông tin về mối quan hệ giữa Công ty Cổ phần Everland Phú Yên với EVERLAND và thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, cổ đông lớn của EVERLAND:

- + Công ty Cổ phần Everland Phú Yên có 03 cổ đông là: EVERLAND, ông Lê Đình Vinh và bà Cao Thị Lan. Trong đó, EVERLAND là cổ đông lớn nhất, sở hữu 60% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên. Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020 thì Công ty Cổ phần Everland Phú Yên hiện là công ty con của EVERLAND.
- + Ông Lê Đình Vinh, cổ đông lớn (sở hữu 25.3% tổng số cổ phần của EVERLAND) hiện đang giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc và người đại diện theo pháp luật của EVERLAND đồng thời là cổ đông lớn (sở hữu 35% tổng số cổ phần) của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
- + Ông Nguyễn Thúc Cần, cổ đông lớn (sở hữu 7.5% tổng số cổ phần của EVERLAND) hiện đang giữ chức vụ Phó chủ tịch HĐQT của EVERLAND được cử làm người đại diện phần vốn góp của EVERLAND tại Everland Phú Yên, đồng thời giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.
- + Bà Lê Thị Tuyên, Phó Tổng giám đốc EVERLAND hiện đang giữ chức vụ Giám đốc kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên.

2.5. Thông tin sơ bộ về Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên:

- a. **Tên Dự án:** Dự án Tổ hợp nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Tên cũ: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm).

b. **Địa điểm thực hiện Dự án:** Khu phố An Thạnh và Tân Thạnh, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

c. **Quy mô sử dụng đất, mặt nước:** 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

d. **Quy mô xây dựng, sản phẩm dịch vụ của Dự án:**

↓ **Khu A (Khu đất liền và mặt biển):**

+ Khu A.I: (Phần đất liền): Phân khu nghỉ dưỡng hỗn hợp có tổng diện tích là 121.720 m², mật độ xây dựng tối đa 23,2%, tầng cao tối đa 25 tầng, chiều cao tối đa 110m. Bao gồm Khu khách sạn, biệt thự, bungalow, khu trung tâm dịch vụ, sự kiện, nhà hàng ẩm thực, dịch vụ và tổ chức sự kiện, khu đón tiếp, khu điều hành, khu vực chăm sóc sức khỏe spa, massage truyền thống, châm cứu, khu bể bơi, khu vui chơi ngoài trời, bãi đỗ xe, khu bến cano đưa đón khách và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.



+ Khu A.II (Khu vực mặt biển) rộng 5.02ha: Bao gồm các bungalow trên biển, nhà câu lạc bộ, nhà hàng và cầu tàu đưa đón khách từ đất liền ra đảo Cù lao Ông Xá và khu vui chơi dưới nước.



✦ **Khu B (Khu trên đảo Cù lao Ông Xá):**

Phân khu nghỉ dưỡng hỗn hợp có tổng diện tích là 121.900 m², mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao tối đa 5 tầng, bao gồm các hạng mục công trình: Khu biệt thự, bungalow, khu vực nhà hàng, cà phê, tiệc cưới, dịch vụ và tổ chức sự kiện, khu đón tiếp, khu chiếu phim trên biển, công viên cây xanh, khu vực thể thao và các công trình hạ tầng kỹ thuật và bến du thuyền đưa đón khách.



e. Căn cứ pháp lý thực hiện Dự án:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên.
- Văn bản số 690/TC-QC ngày 31/12/2019 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu V/v Chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình “Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm”.
- Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 28/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên V/v điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030.
- Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Sông Cầu v/v Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 – Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm.
- Quyết định số 2400/QĐ-UBND ngày 24/09/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Sông Cầu V/v Thành lập Tổ công tác hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ giải phóng Dự án: Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu.
- Báo cáo số 618/BC-SNN ngày 10/11/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Phú Yên V/v Phương án nộp tiền trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng để thực hiện Dự án: Đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm.
- Thông báo số 12/TB-UBND ngày 12/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên V/v Chấp thuận phương án trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm.
- Quyết định số 01/2021/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Everland Phú Yên v/v Phê duyệt tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn, kế hoạch sử dụng vốn và hiệu quả đầu tư Dự án Crystal Holidays Marina Phú Yên.
- Thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm do Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC) lập ngày 16/03/2021.

- Văn bản số 1577/SKHĐT-TĐ ngày 27/07/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên V/v Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm.

f. Tiến độ thực hiện Dự án:

- Quý I/2020 - Quý III/2020: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư.
- + Lập và xin phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Từ Tháng 01/2020 đến Tháng 08/2020.
- + Lập và xin thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Từ Tháng 08/2020 đến Tháng 12/2020.
- + Lập, xin thẩm định, phê duyệt hồ sơ phòng cháy chữa cháy, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình: Từ tháng 8/2020 - tháng 12/2020
- Quý I/2021 đến hết Quý IV/2022: Giai đoạn thi công xây dựng công trình.
- Quý I/2023: Hoàn thành nghiệm thu và đưa Dự án vào khai thác.

g. Tổng mức đầu tư Dự án:

- Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm thuộc Ô đất DL11 của Đồ án quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030. Năm 2019, Công ty Cổ phần Everland Phú Yên căn cứ theo các chỉ tiêu quy hoạch của Ô đất DL11 để lập đề xuất Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm với các khối công trình có chiều cao từ 1- 5 tầng, tổng mức đầu tư là 590,6 tỷ đồng. Ngày 18/9/2019, UBND tỉnh Phú Yên cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND cho Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để thực hiện Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, trong đó ghi nhận tổng mức đầu tư Dự án là 590,6 tỷ đồng.
- Ngày 28/5/2020, UBND tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định số 894/QĐ-UBND V/v Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, trong đó điều chỉnh tầng cao xây dựng công trình của Ô đất DL11 từ 5 tầng lên 25 tầng, chiều cao tối đa là 100m. Trên cơ sở chỉ tiêu quy hoạch của Ô đất DL11 đã được điều chỉnh, Công ty Cổ phần Everland Phú Yên đã lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, trong đó có khối công trình khách sạn 5* cao 25 tầng với quy mô hơn 500 phòng. Ngày 31/8/2020, UBND thị xã Sông Cầu đã ban hành Quyết định số 2214/QĐ-UBND về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 – Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm.
- Theo tính toán của Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP (đơn vị tư vấn lập quy hoạch của Dự án), tổng mức đầu tư của Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm theo quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt là hơn 1.340 tỷ đồng, cụ thể như sau:

(Đơn vị tính: VND)

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
I	Chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất	60.950.000.000		60.950.000.000
II	Chi phí xây dựng	747.229.781.818	74.722.978.182	821.952.760.000
III	Chi phí thiết bị	114.999.181.818	11.499.918.182	126.499.100.000
IV	Chi phí quản lý dự án	10.493.326.487	1.049.332.649	11.542.659.136
V	Chi phí tư vấn	27.560.981.400	2.756.098.140	30.317.079.540
VI	Chi phí khác	31.983.049.819	3.058.351.898	35.041.401.717

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
VII	Dự phòng phí	109.571.974.925	10.943.202.184	126.610.177.109
VIII	Lãi vay	116.017.248.101	11.601.724.810	127.618.972.911
IX	TỔNG CỘNG	1.218.805.544.369	115.631.606.045	1.340.532.150.414

- Tại điểm 2.3 Mục VII Bản cáo bạch kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 333/GCN-UBCK ngày 30/12/2020 có ghi như sau: *“Sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của EVERLAND và EVERLAND đã hoàn tất việc góp vốn điều lệ tăng thêm của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên để đảm bảo tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định (15% tổng mức đầu tư Dự án) thì Công ty Cổ phần Everland Phú Yên sẽ làm thủ tục xin điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư để ghi nhận quy mô đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư mới của Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm là 1.340 tỷ đồng, phù hợp với quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.”*

Nội dung trên đây trong Bản cáo bạch là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 40 Luật Đầu tư năm 2014: *“Đối với các dự án thuộc diện phải quyết định chủ trương đầu tư, khi điều chỉnh dự án đầu tư liên quan đến mục tiêu, địa điểm đầu tư, công nghệ chính, tăng hoặc giảm vốn đầu tư trên 10% tổng vốn đầu tư, thời hạn thực hiện, thay đổi nhà đầu tư hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có), cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư trước khi điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư”*. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2021) thì nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư khi *“Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư”*.

EVERLAND hoàn thành góp vốn điều lệ tăng thêm vào Công ty CP Everland Phú Yên vào tháng 3/2021. Tại thời điểm này, Luật Đầu tư năm 2020 đã có hiệu lực và Chính phủ đã ban hành Nghị định 31/2021/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đầu tư. Do các quy định của pháp luật về đầu tư liên quan đến điều chỉnh dự án đầu tư có thay đổi nên Công ty Cổ phần Everland Phú Yên đã có Công văn số 36/2021/CV-EVP ngày 22/6/2021 *“V/v xin hướng dẫn thủ tục đầu tư Dự án khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm”* gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên, với nội dung như sau:

“Tại mục 6 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND có ghi tổng vốn đầu tư của Dự án là khoảng 590,6 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau khi có Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, căn cứ chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu mật độ xây dựng được phê duyệt, chi tiết các khoản chi phí và suất đầu tư dự kiến đối với Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tiêu chuẩn 5-6, Nhà đầu tư đã tính toán tổng vốn đầu tư thực tế của Dự án là khoảng 1.340 tỷ đồng (đã được phê duyệt tại Quyết định số 03/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 21/09/2020 của Công ty CP Everland Phú Yên). Việc thay đổi tổng vốn đầu tư trên đây không làm thay đổi quy mô Dự án được phê duyệt tại mục 3 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND.*

Vì vậy, Công ty CP Everland Phú Yên kính đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên hướng dẫn Nhà đầu tư nội dung sau: Trong trường hợp này Nhà đầu tư có phải xin chấp thuận điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư Dự án do thay đổi tổng vốn đầu tư hay không?”

Ngày 27/07/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên đã có Văn bản số 1577/SKHĐT-TĐ V/v thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm, tỉnh Phú Yên với nội dung hướng dẫn như sau:

“Tại điểm c khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 quy định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư trong trường hợp “Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư”.

Theo hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư thì nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định trên khi đáp ứng cả hai điều kiện là thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên và thay đổi quy mô dự án đầu tư.

Do vậy, Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm thay đổi tổng vốn đầu tư trên 20% trở lên nhưng không thay đổi quy mô dự án đầu tư thì không phải điều chỉnh chủ trương đầu tư”.

Như vậy, căn cứ hướng dẫn của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên tại Văn bản số 1577/SKHĐT-TĐ trên đây thì Công ty Cổ phần Everland Phú Yên không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên để ghi nhận tổng vốn đầu tư của Dự án là 1.340 tỷ đồng, do việc thay đổi tổng mức đầu tư trên đây không làm thay đổi quy mô dự án đầu tư đã được quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1460/QĐ-UBND.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Everland Phú Yên vẫn đang tích cực và chủ động trong việc triển khai Dự án để đảm bảo đúng tiến độ theo quy định, đồng thời sẽ báo cáo, thông tin đầy đủ về tiến độ thực hiện Dự án đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các cổ đông.

- Theo phương án tài chính dự án được xây dựng ban đầu (năm 2020), Công ty Cổ phần Everland Phú Yên dự kiến sử dụng vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 18,65% tổng mức đầu tư của dự án, vốn huy động chiếm tỷ trọng 81,35% tổng mức đầu tư của dự án. Năm 2021, Công ty Cổ phần Everland Phú Yên có kế hoạch điều chỉnh cơ cấu vốn đầu tư vào Dự án theo hướng tăng nguồn vốn chủ sở hữu và giảm nguồn vốn huy động, dẫn đến chi phí lãi vay của Dự án giảm bớt khoảng 15 tỷ đồng và tổng mức đầu tư của dự án cũng giảm xuống tương ứng (từ 1.340 tỷ xuống còn 1.325 tỷ), cụ thể như sau:

(Đơn vị tính: VND)

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
I	Chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất	60.950.000.000
II	Chi phí xây dựng	821.952.760.000
III	Chi phí thiết bị	126.499.100.000
IV	Chi phí quản lý dự án	11.542.659.136
V	Chi phí tư vấn	30.317.079.540
VI	Chi phí khác	35.041.401.717
VII	Dự phòng phí	126.610.177.109
VIII	Lãi vay	112.333.510.000
IX	TỔNG CỘNG	1.325.246.687.502

h. Cơ cấu vốn đầu tư của Dự án:

- Vốn chủ sở hữu: 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng), chiếm 30,18% tổng mức đầu tư của Dự án. Số vốn chủ sở hữu này được hình thành từ hai nguồn như sau:
 - + Vốn góp của các cổ đông Công ty Cổ phần Everland Phú Yên tính đến thời điểm hiện tại: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi đồng).
 - + Số tiền góp vốn điều lệ của EVERLAND trong đợt chào bán phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Everland Phú Yên: 150.000.000.000 VND (Một trăm năm mươi tỷ đồng).
- Vốn huy động từ tổ chức tín dụng và các nguồn huy động khác theo quy định: 925.247.000.000 VND (Chín trăm hai mươi lăm tỷ, hai trăm bốn mươi bảy triệu đồng), chiếm 69,82% tổng mức đầu tư của Dự án.

i. Kế hoạch sử dụng vốn đầu tư tại Dự án

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị	Thời gian thực hiện		
			Năm 2020 (đã thực hiện)	Năm 2021	Năm 2022
I	Kế hoạch vốn đầu tư	1.325.247	146.884	453.918	724.473
1	Chi phí xây dựng	821.953	41.098	287.683	493.172
2	Chi phí thiết bị	126.499	6.325	40.480	79.694
3	Chi phí tư vấn	30.317	9.095	15.159	6.063
4	Chi phí BQLDA	11.543	3.463	5.771	2.309
5	Chi phí khác	35.041	10.512	16.820	7.709
6	Chi phí dự phòng	126.610	25.322	50.644	50.644
7	Chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất	60.950	45.713	18.285	0
8	Chi phí lãi vay	112.334	5.356	19.076	87.901
II	Cơ cấu vốn đầu tư	1.325.247	146.884	453.918	724.473
1	Vốn chủ sở hữu	400.000	90.500	309.500	0
2	Vốn huy động	925.247	56.383	144.418	724.473

l. Hiệu quả đầu tư Dự án:

Hiệu quả kinh doanh, khai thác của Dự án được thể hiện cụ thể tại bảng sau:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
1	Doanh thu dự án	Triệu đồng	97.805.169
2	Chi phí dự án	Triệu đồng	65.239.580
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	32.565.590
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	6.513.118
5	Tổng lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	26.052.472
6	Tỷ lệ lợi nhuận/doanh thu	%	26,64%
7	Thời gian phân tích dự án	năm	50
8	Hệ số chiết khấu - r	%	9,5%
9	Giá trị hiện tại ròng - NPV	Triệu đồng	1.637.924
10	Suất thu hồi nội tại - IRR	%	11,40%
11	Thời gian hoàn vốn dự án - Thv	năm	8
12	Đóng góp nộp ngân sách nhà nước, trong đó:	Triệu đồng	10.043.387
12.1	Chi phí thuê đất	Triệu đồng	226.172
12.2	Thuế GTGT	Triệu đồng	3.272.405
12.3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	6.544.810

Đơn vị tư vấn lập và đánh giá hiệu quả đầu tư Dự án: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP (VNCC); Trụ sở: Số 243 Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

m. Tiến độ thực hiện các thủ tục liên quan về đất đai của Dự án:

Đến nay, Chủ đầu tư đã cơ bản hoàn thành công tác quy chủ, lập bản đồ mốc giới các thửa đất; đã thỏa thuận, trả tiền đền bù được hơn 50% tổng diện tích của Dự án và đã thống nhất mức giá đền bù được thêm khoảng 30%. Phần diện tích còn lại liên quan đến một số ít hộ dân có tranh chấp về mốc giới, đang chờ cơ quan địa chính kiểm tra và xác định lại. Dự kiến, nếu tình hình dịch Covid-19 sớm được kiểm soát trên phạm vi toàn quốc và tỉnh Phú Yên sớm gỡ bỏ biện pháp giãn cách xã hội trên địa bàn tỉnh thì trong Quý IV/2021, Chủ đầu tư sẽ hoàn thành toàn bộ công tác đền bù, GPMB của Dự án và lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên xem xét, ra Quyết định thu hồi và giao đất, cho Nhà đầu tư thuê đất để thực hiện Dự án.

3. Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sẽ sử dụng một phần số vốn huy động được từ đợt phát hành để góp vốn đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để thực hiện Dự án Khu đô thị The New City tại thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh.

3.1. Căn cứ pháp lý và cơ sở đầu tư Dự án:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để đầu tư Dự án Khu đô thị The New City theo các hồ sơ pháp lý sau đây:
 - Nghị quyết số 18-2021/TĐTM-NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/03/2021 của ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh về hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn Everland để thực hiện Dự án khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.
 - Nghị quyết số 53/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 01/04/2021 của HĐQT EVG V/v Công ty CP Tập đoàn Everland hợp tác đầu tư với Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để thực hiện Dự án Khu đô thị The New City.
 - Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ký kết ngày 01/04/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh.
- Cơ sở đầu tư Dự án Khu đô thị The New City:
 - Quyết định chủ trương đầu tư số 448/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh làm chủ đầu tư Dự án Khu đô thị The New City.
 - Quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.
 - Thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị The New City do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Quy hoạch Hạ tầng Thanh niên lập ngày 15/12/2020.

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
- Căn cứ Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký, EVERLAND và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh hợp tác đầu tư toàn bộ Dự án Khu đô thị The New City, có tổng diện tích là 106,73 ha. Tỷ lệ tham gia hợp tác đầu tư của EVERLAND trong Dự án là 70%, Thiên Minh là 30%, tỷ lệ này là căn cứ để xác định phân chia quyền lợi và trách nhiệm của mỗi bên trong quá trình hợp tác đầu tư và khai thác kinh doanh Dự án. Các bên cũng thỏa thuận cùng thành lập một công ty để kế thừa, tiếp quản tư cách Chủ đầu tư Dự án và triển khai thực hiện Dự án.

3.2. Thông tin về Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh:

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh.
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0315782914 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11/7/2019, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 17/9/2020.
- Địa chỉ: A1.39.OT16 Vinhomes Golden River, số 2 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Vốn điều lệ: 3.900.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Ba nghìn chín trăm tỷ đồng*).
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Uy Minh – Chủ tịch HĐQT.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển dự án bất động sản; Kinh doanh bất động sản; Thiết kế dân dụng; Thi công xây dựng.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh và người có liên quan của Công ty không có mối quan hệ với EVG và thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, cổ đông lớn và người có liên quan khác của EVG.

3.3. Thông tin về Dự án Khu đô thị The New City:

Thông tin về Dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư số 448/QĐ-UBND ngày 04/03/2020 của UBND tỉnh An Giang và Quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 02/03/2021 của UBND thành phố Châu Đốc V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị The New City Châu Đốc cụ thể như sau:

- a. **Tên Dự án:** Dự án Khu đô thị The New City.
- b. **Địa điểm thực hiện Dự án:** Phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.
- c. **Quy mô sử dụng đất:** Diện tích đất 106,73 ha. Trong đó:
 - + Đất nhà ở: 39,29 ha, chiếm 36,82% tổng diện tích đất.
 - + Đất công trình công cộng: 7,53 ha.
 - + Đất thương mại dịch vụ: 3,22 ha.
 - + Đất công viên cây xanh: 23,3 ha.
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật: 0,71 ha.
 - + Đất giao thông: 32,65 ha.



Ảnh phối cảnh toàn Dự án Khu đô thị The New City

d. Quy mô xây dựng công trình:

Dự án Khu đô thị The New City được chia thành các phân khu chức năng A, B, C, D, E, F, trong đó Giai đoạn 1 bao gồm các khu A, B, C, D và Giai đoạn 2 bao gồm các khu E, F, cụ thể như sau:

- Khu A: Bao gồm 20 lô nhà phố cao 4 tầng, và 2 tòa chung cư cao 12 tầng kết hợp chức năng ở và thương mại, dịch vụ bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam của dự án, ngoài ra có công trình hạ tầng và nhà văn hóa.

Thông số chỉ tiêu của Khu A như sau:

+ Diện tích đất: 154,359.93 m².

+ Mật độ xây dựng gộp: 31.86 %.

+ Hệ số sử dụng đất: 1,61 lần.

+ Quy mô dân số: 7.104 người.



Ảnh phối cảnh Khu A của Dự án

- Khu B: Bao gồm 10 lô nhà phố cao 5 tầng và 2 lô nhà ở xã hội cao 5 tầng, bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam của dự án.

Thông số chỉ tiêu chính của Khu B như sau:

- + Diện tích đất: 125,787,02 m².
- + Mật độ xây dựng gộp: 33.41 %.
- + Hệ số sử dụng đất: 1,56 lần.
- + Quy mô dân số: 2.864 người.



Ảnh phối cảnh Khu B của Dự án

- Khu C: Bao gồm 3 lô nhà phố cao 5 tầng, 6 lô nhà tái định cư cao 4 tầng và 2 lô nhà ở xã hội cao 5 tầng, bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Nam của Dự án.

Thông số chỉ tiêu chính của Khu C như sau:

- + Diện tích đất: 135.713,69 m².
- + Mật độ xây dựng gộp: 34,69 %.
- + Hệ số sử dụng đất: 1,61 lần.
- + Quy mô dân số: 3.366 người.



Ảnh phối cảnh Khu C của Dự án

- Khu D: Bao gồm 29 lô nhà ở cao 4 tầng được bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Nam của dự án.

Thông số chỉ tiêu chính của Khu D như sau:

- + Diện tích đất: 189.080,88 m².
- + Mật độ xây dựng gộp: 25,7 %.
- + Hệ số sử dụng đất: 1,01 lần.
- + Quy mô dân số: 1.984 người.



Ảnh phối cảnh Khu D của Dự án

- Khu E: Bao gồm 35 lô nhà ở liền kề vườn cao 4 tầng và 12 lô nhà biệt thự cao 3 tầng được bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Đông Bắc của Dự án.

Thông số chỉ tiêu chính của Khu E như sau:

- + Diện tích đất: 271.513,40 m².
- + Mật độ xây dựng gộp: 21,28 %.
- + Hệ số sử dụng đất: 0,81 lần.
- + Quy mô dân số: 2.856 người.



Ảnh phối cảnh Khu E của Dự án

- Khu F: Bao gồm 16 lô nhà ở liền kề vườn cao 4 tầng và 10 lô nhà biệt thự cao 3 tầng được bố trí tiếp giáp các trục đường khu vực phía Tây Bắc của Dự án.

Thông số chỉ tiêu chính của Khu F như sau:

- + Diện tích đất: 192.009,62 m².
- + Mật độ xây dựng gộp: 20,25 %.
- + Hệ số sử dụng đất: 0,76 lần.
- + Quy mô dân số: 1.816 người.



Ảnh phối cảnh Khu F của Dự án

e. Tổng mức đầu tư Dự án:

- Ngày 04/03/2020, UBND tỉnh An Giang ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 448/QĐ-UBND, trong đó quy định về quy mô và tổng mức đầu tư của Dự án Khu đô thị The New City như sau:
 - + Quy mô dự án đầu tư: Diện tích sử dụng đất: 106,73 ha; Quy mô dân số: 21.000 người; Chỉ tiêu đất ở: 40 m² - 50 m²/người; Quy mô xây dựng: theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.
 - + Tổng mức đầu tư: 2.185.910.000.000 VND (*Hai nghìn một trăm tám mươi lăm tỷ, chín trăm mười triệu đồng*).
- Ngày 02/03/2021, UBND thành phố Châu Đốc ban hành Quyết định số 325/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án Khu đô thị The New City, trong đó quy mô đất đai là 106,73 ha và dân số dự kiến là 20.000 người. Sau khi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt với quy mô xây dựng và các chỉ tiêu về quy hoạch, xây dựng được quy định cụ thể sẽ là cơ sở để tính toán chính xác tổng vốn đầu tư của Dự án, căn cứ quy định về giá xây dựng công trình, suất vốn đầu tư xây dựng của Nhà nước. Theo tính toán của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Quy hoạch Hạ tầng Thanh Niên (đơn vị tư vấn lập quy hoạch của Dự án), tổng vốn đầu tư của toàn Dự án Khu đô thị The New City theo quy mô xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch 1/500 được phê duyệt và suất vốn đầu tư xây dựng theo quy định là khoảng 3.500 tỷ đồng.

Việc thay đổi tổng mức đầu tư trên đây không làm thay đổi quy mô dự án đầu tư đã được quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư số 448/QĐ-UBND ngày 04/03/2020 của UBND tỉnh An Giang. Tại điểm c khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 quy định về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư trong trường hợp “Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư”. Do vậy, Dự án Khu đô thị The New City thay đổi tổng vốn đầu tư trên 20% trở lên nhưng không thay đổi quy mô dự án đầu tư thì không phải điều chỉnh chủ trương đầu tư.

f. Tiến độ thực hiện Dự án: Năm 2020 - 2022.

3.4. Thông tin về hoạt động đầu tư Giai đoạn 1 của Dự án (Khu A, Khu B, Khu C, Khu D):

Theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 325/QĐ-UBND ngày 02/03/2021 của UBND thành phố Châu Đốc thì Dự án được chia thành 06 khu (gồm: Khu A, Khu B, Khu B, Khu C, Khu D, Khu E, Khu F).

Căn cứ quy mô đầu tư Dự án, cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch của từng khu được quy định trong Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án; căn cứ quy định về suất vốn đầu tư xây dựng của Nhà nước và kết quả khảo sát thị trường bất động sản tại tỉnh An Giang và khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long, Tập đoàn Everland và Tập đoàn Thiên Minh đã thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác đầu tư về tổng giá trị hợp tác đầu tư toàn Dự án là 3.500 tỷ đồng và thỏa thuận phân chia tiến độ triển khai Dự án thành 02 giai đoạn: Giai đoạn 1: gồm Khu A, Khu B, Khu C, Khu D (theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500); giá trị hợp tác đầu tư: 1.800 tỷ đồng; Giai đoạn 2: gồm Khu E, Khu F (theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500); giá trị hợp tác đầu tư: 1.700 tỷ đồng.

Việc phân chia tiến độ triển khai Dự án thành 02 giai đoạn trong Hợp đồng hợp tác đầu tư hợp lý, giúp các nhà đầu tư chủ động trong việc bố trí và sử dụng nguồn vốn đầu tư và xây dựng kế hoạch bán hàng một cách linh hoạt tùy theo diễn biến thị trường bất động sản, qua đó làm tăng hiệu quả đầu tư của Dự án.

Các thông tin về tổng mức đầu tư Giai đoạn 1, tiến độ thực hiện, kế hoạch sử dụng vốn và hiệu quả đầu tư được thể hiện cụ thể như sau:

a. Tổng mức đầu tư Giai đoạn 1 của Dự án:

Tổng mức đầu tư Giai đoạn I của Dự án là 1.800 tỷ đồng, trong đó:

(Đơn vị tính: VND)

TT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
I	Chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất	212.555.000.000	0	212.555.000.000
II	Chi phí xây dựng	1.164.545.454.545	116.454.545.455	1.281.000.000.000
III	Chi phí thiết bị	84.999.181.818	8.499.918.182	93.499.100.000
IV	Chi phí quản lý dự án	7.766.053.760	776.605.376	8.542.659.136
V	Chi phí tư vấn	18.470.072.309	1.847.007.231	20.317.079.540
VI	Chi phí khác	13.655.819.743	1.365.581.974	15.021.401.717
VII	Dự phòng phí	74.133.420.018	7.413.342.002	81.546.762.020
VIII	Lãi vay	87.518.012.911	0	87.518.012.911
	TỔNG CỘNG	1.663.643.015.104	136.357.000.219	1.800.000.015.324

b. Tiến độ thực hiện Giai đoạn 1 của Dự án: Năm 2020 – năm 2022.

c. Kế hoạch sử dụng vốn đầu tư tại Giai đoạn 1 của Dự án:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị	Thời gian thực hiện	
			Năm 2021	Năm 2022
I	Kế hoạch vốn đầu tư	1.800.000	1.100.000	700.000
1	Chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất	212.555	212.555	0
2	Chi phí xây dựng	1.281.000	704.550	576.450
3	Chi phí thiết bị	93.499	51.425	42.075
4	Chi phí quản lý dự án	8.543	5.126	3.417
5	Chi phí tư vấn	20.317	19.301	1.016
6	Chi phí khác	15.021	14.270	751
7	Chi phí dự phòng	81.547	49.014	32.533
8	Chi phí lãi vay	87.518	43.759	43.759
II	Cơ cấu vốn đầu tư	1.800.000	1.100.000	700.000
1	Vốn tự có	540.000	330.000	210.000
2	Vốn huy động	1.260.000	770.000	490.000

d. Kế hoạch góp vốn đầu tư của EVERLAND trong Giai đoạn 1 của Dự án:

- Tiến độ góp vốn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sẽ góp vốn theo tiến độ triển khai của Dự án theo thông báo bằng văn bản của Chủ đầu tư và/hoặc Ban Quản lý dự án. Dự kiến trong năm 2021 -

2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sẽ góp vốn để thực hiện Dự án với số tiền là 770.000.000.000 VND và trong năm 2022 sẽ góp số tiền là 490.000.000.000 VND, tổng số tiền góp vốn của EVERLAND là 1.260.000.000.000 VND (Một nghìn hai trăm sáu mươi tỷ đồng).

- Lợi nhuận có được từ việc đầu tư, khai thác kinh doanh Giai đoạn 1 của Dự án sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước và trích lập các khoản dự phòng theo quy định của pháp luật sẽ được chia 70% cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

e. Hiệu quả đầu tư Giai đoạn 1 của Dự án:

Hiệu quả từ đầu tư, kinh doanh, khai thác Giai đoạn 1 của Dự án được thể hiện cụ thể tại bảng sau:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
1	Doanh thu dự án	Triệu đồng	6.017.899
2	Chi phí dự án	Triệu đồng	2.634.516
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	3.383.383
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	676.677
5	Tổng lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	2.706.706
6	Tỷ lệ lợi nhuận/doanh thu	%	44,98%
7	Thời gian phân tích dự án	năm	10
8	Hệ số chiết khấu - r	%	10,00%
9	Giá trị hiện tại ròng - NPV	Triệu đồng	472.939
10	Suất thu hồi nội tại - IRR	%	29,59%
11	Thời gian hoàn vốn dự án - Thv	năm	2
12	Đóng góp nộp ngân sách nhà nước, trong đó:	Triệu đồng	1.910.438
12.1	Chi phí tiền sử dụng đất, thuê đất	Triệu đồng	1.045.406
12.2	Thuế GTGT	Triệu đồng	188.355
12.3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	676.677

Đơn vị tư vấn lập và đánh giá hiệu quả đầu tư Dự án: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Quy hoạch Hạ tầng Thanh Niên; Trụ sở: A1.39.OT16 Vinhomes Golden River, số 02 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là 85.000.000.000 VND (Tám mươi lăm tỷ đồng).

Bên cạnh hoạt động đầu tư dài hạn tại các dự án bất động sản, trong năm 2021 – 2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cần tập trung nguồn lực để phục hồi hoạt động kinh doanh một số mặt hàng chủ lực như: đá, ngói; gạch, sắt thép... Cùng với đó, EVERLAND cũng chú trọng việc tìm kiếm và mở rộng thị trường, đẩy mạnh việc cung cấp vật tư, nguyên liệu cho các nhà máy sản xuất; củng cố duy trì chính sách đại lý độc quyền trong việc nhập khẩu và phân phối một số sản phẩm, vật liệu xây dựng... Bên cạnh đó, Tập đoàn cần kiện toàn bộ máy nhân sự và mở rộng hoạt động bán hàng bất động sản tại các dự án do Tập đoàn đầu tư và các dự án của các chủ đầu tư khác. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã thông qua chỉ tiêu doanh thu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland trong năm 2021 dự kiến là 800.000.0000.000 VND (Tám trăm tỷ đồng).

Do vậy, ngoài số vốn lưu động hiện tại thì việc bổ sung nguồn vốn lưu động của EVERLAND thêm 85.000.000.000 VND (Tám mươi lăm tỷ đồng) vào nguồn vốn lưu động của EVERLAND là cần thiết để Công ty luôn chủ động nguồn vốn đảm bảo thực hiện kế hoạch kinh doanh đạt hiệu quả theo chỉ tiêu kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua.

**THUYẾT MINH NHU CẦU BỔ SUNG VỐN LƯU ĐỘNG THEO TỪNG LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA
EVERLAND NĂM 2021**

Đơn vị tính: VND

TT	Nội dung	Hàng hóa, dịch vụ mua vào	Hàng hóa, dịch vụ bán ra	Chi tiêu		
				LN góp dự kiến	Nhu cầu vốn	Số vốn cần bổ sung
I	Thị công công trình	137.000.000.000	150.000.000.000		90.000.000.000	50.000.000.000
1	Cung cấp vật tư và thi công hoàn thiện khu nhà ở thấp tầng - KĐT Nam An Khánh	101.000.000.000	110.000.000.000	9.000.000.000	70.000.000.000	50.000.000.000
2	Thị công ốp lát đá	36.000.000.000	40.000.000.000	4.000.000.000	20.000.000.000	0
II.	Kinh doanh BDS	94.000.000.000	100.000.000.000	6.000.000.000	50.000.000.000	20.000.000.000
1	Phân phối căn hộ lưu trú	94.000.000.000	100.000.000.000	6.000.000.000	50.000.000.000	20.000.000.000
III.	Thương mại	440.000.000.000	470.000.000.000		160.000.000.000	67.500.000.000
1	Đá ốp lát tự nhiên	110.000.000.000	120.000.000.000	10.000.000.000		
2	Ngói âm dương Nhập khẩu	45.000.000.000	50.000.000.000	5.000.000.000		
3	Sắt thép XD các loại	76.000.000.000	80.000.000.000	4.000.000.000		
4	Thép mạ màu/ mạ kẽm	152.000.000.000	160.000.000.000	8.000.000.000		
5	Tấm phíp ép lớp	57.000.000.000	60.000.000.000	3.000.000.000		
IV	Dịch vụ	66.700.000.000	70.000.000.000	3.300.000.000	0	0
V	Hoạt động tài chính		10.000.000.000	10.000.000.000	0	0
IV	Hoạt động khác	-			20.000.000.000	0
IV	Tổng cộng	737.700.000.000	800.000.000.000	62.300.000.000	320.000.000.000	137.500.000.000

(Nguồn: Tờ trình số 08/2021/TT-TGD-EVG ngày 30/03/2021 của Tổng giám đốc EVERLAND về Kế hoạch sản xuất kinh doanh và nhu cầu sử dụng vốn năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland; Nghị quyết số 54/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 02/04/2021 của Hội đồng quản trị EVERLAND và Phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch sử dụng vốn năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland).

Số vốn lưu động bổ sung 85.000.000.000 VND (Tám mươi lăm tỷ đồng) dự kiến được Công ty sử dụng cho các mục đích sau:

Stt	Nội dung	Số vốn bổ sung từ số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu (VNĐ)
1	Thi công công trình	50.000.000.000
2	Kinh doanh bất động sản	20.000.000.000
3	Thương mại	15.000.000.000
	Tổng cộng	85.000.000.000

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

Trụ sở : Tầng 7-8, Toà nhà MB, số 21 Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
Điện thoại : (84-24) 7304 5688 Fax: (84-24) 3726 2601
Website : www.mbs.com.vn
Bloomberg : MBSV<GO>

Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán VACO

Trụ sở : Tầng 12 toà nhà Tổng Công ty 319, số 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Điện thoại : (84-24) 3577 0781 Fax: (84-24) 3577 0787
Website : www.vaco.com.vn

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

Trụ sở : Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
Điện thoại : (84-24) 3974 5080. Fax: (84-24) 3974 5083.
Website : www.cpahanoi.com

Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành phân tích, đánh giá về đợt chào bán một cách cẩn trọng, khách quan và trung thực dựa trên các thông tin, tài liệu, dữ liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland cung cấp và được tham khảo từ các nguồn đáng tin cậy. MBS có một số đánh giá về đợt chào bán như sau:

Về đợt chào bán

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là một trong những doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, dịch vụ. Nằm trong kế hoạch phát triển kinh doanh trong thời gian tới của Công ty, EVERLAND có kế hoạch huy động thêm vốn để đầu tư các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động phục vụ mở rộng sản xuất kinh doanh của Công ty. Phương án chào bán chứng khoán ra công chúng đã được Đại hội đồng cổ đông của EVERLAND thông qua với tỷ lệ tán thành cao. Theo đánh giá của tổ chức tư vấn, đợt chào bán chứng khoán ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland là phù hợp với nhu cầu về vốn của doanh nghiệp cũng như phù hợp với tình hình kinh tế, chính sách tín dụng và quy định của pháp luật.

Về số lượng cổ phiếu phát hành

Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán của EVERLAND là 105.000.000 cổ phiếu (tương đương 100% vốn điều lệ của Công ty, tỷ lệ thực hiện quyền 1:1). Giá chào bán cổ phiếu EVG cho cổ đông

hiện hữu là 10.000 đồng/1 cổ phiếu, thấp hơn so với giá thị trường của cổ phiếu EVG trong các tháng cuối năm 2021. Đồng thời, phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ nhất trí cao thể hiện sự ủng hộ của cổ đông đối với phương hướng phát triển, kế hoạch mở rộng kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty.

Đại lý phát hành

Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSD) sẽ phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu EVG cho các cổ đông của EVG thông qua các công ty chứng khoán thành viên của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, EVG sẽ thông báo quyền mua trực tiếp cho các cổ đông này.

Các khoản phí và điều kiện kèm theo

Cổ đông EVERLAND sau khi nhận được thông báo về quyền mua sẽ thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong toả theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Luật Chứng khoán 2019.

Ý kiến của các chuyên gia về đợt chào bán: Không có.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

XII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.
2. Phụ lục 2: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

Nghị quyết số 85/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 17/05/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland V/v Thông qua việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu và chào bán cho cổ đông hiện hữu, thực hiện phương án phát hành cổ phiếu và trả cổ tức cho cổ đông, thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland.

Nghị quyết số 103/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 05/06/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland V/v Thông qua Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua và theo ủy quyền của ĐHĐCĐ tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 75/2021/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2021.

Nghị quyết 104/2021/NQ-HĐQT-EVG ngày 07/06/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland V/v Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
3. Phụ lục 3 : Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland phù hợp với Điều lệ mẫu công ty chào

bán.

4. Phụ lục 4: Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland đã kiểm toán.
Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) năm 2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã kiểm toán.
Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) bán niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland được soát xét.
Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) Quý III năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland đã soát xét.
5. Phụ lục 5: Báo cáo sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất được kiểm toán.

**XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,
TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Đại diện tổ chức đăng ký chào bán

Hà Nội, ngày **16**. tháng **12**. năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc



Lê Đình Vinh

Kế toán trưởng

A blue ink signature of Khương Thị Hương.

Khương Thị Hương

Đại diện tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Phó Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng đầu tư



Nguyễn Thị Thanh Vân