

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

**BẢN CÁO BẠCH**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 15/4/2016)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số**170** /QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày **26** tháng **05** năm 2017)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

EVERLand

Địa chỉ: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội
Trụ sở làm việc: Tầng 1, CT1, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 04. 3569 0141 Fax: 04. 3569 0141

Website: www.everland.vn

Email: info@everland.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

VietinBankSc
Nâng giá trị đầu tư

Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Điện thoại: 04.3556 2875 Fax: 04.3556 2874

Chi nhánh: 49 Tôn Thất Đạm, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08.3820 9987 Fax: 08.3820 9993

Website: Vietinbanksc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: **Bùi Nhật Tân**

Chức vụ: Trưởng phòng Đầu tư

Điện thoại: 0942 506 336



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 15/4/2016)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HÀ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Everland
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	:	EVG
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	:	30.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá	:	300.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA Hà Nội)

Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015, 2016

Trụ sở chính:	Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội
Điện thoại:	04.39745080/81/81
Fax:	04.39745083
Website:	www.cpahanoi.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Trụ sở chính:	306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
Điện thoại:	04. 3556 2875/76
Fax:	04. 3556 2874
Website:	www.vietinbanksc.com.vn

MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	5
I. CÁC YẾU TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU NIÊM YẾT.....	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	11
3. Rủi ro đặc thù.....	12
4. Rủi ro về thị trường chứng khoán.....	13
5. Rủi ro khác.....	13
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	14
1. Tổ chức niêm yết - Công ty cổ phần Đầu tư Everland.....	14
2. Tổ chức tư vấn.....	14
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	16
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty:.....	16
2. Sơ đồ cơ cấu tổ chức, bộ máy.....	27
3. Diễn giải cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý của Công ty.....	28
4. Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông.....	30
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.....	
6. Hoạt động kinh doanh.....	34
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	55
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	57
9. Chính sách đối với người lao động.....	63
10. Chính sách cổ tức.....	64
11. Tình hình hoạt động tài chính.....	64
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	72
13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty.....	86
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	87
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	90
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết.....	91
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	91

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	92
1. Loại chứng khoán	92
2. Mệnh giá.....	92
3. Mã chứng khoán.....	92
4. Tổng số chứng khoán niêm yết	92
5. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	92
6. Phương pháp tính giá	93
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	96
8. Các loại thuế có liên quan	96
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT	98
1. Đơn vị tư vấn	98
2. Đơn vị kiểm toán:	98
VII. PHỤ LỤC	98

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam qua các năm 2000-2016F	7
Hình 2: Lạm phát của Việt Nam qua các năm 2000-2016F	10
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần Đầu tư Everland.....	27

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty cổ phần Đầu tư Everland	21
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm trên 5% cổ phần tại thời điểm ngày 24/3/2017.....	32
Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu (27/10/2009)	33
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông của EVERLAND tại thời điểm ngày 24/03/2017	33
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu Giai đoạn 2015 - Quý I/2017	39
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp Giai đoạn 2015 - Quý I/2017	40
Bảng 7: Cơ cấu chi phí Giai đoạn 2015 - Quý I/2017	41
Bảng 8: Danh sách các hợp đồng tiêu biểu đã thực hiện.....	53
Bảng 9: Kết quả hoạt động kinh doanh của EVERLAND Giai đoạn 2015 - Quý I/2017....	55
Bảng 10: Cơ cấu lao động của EVERLAND tại thời điểm ngày 31/12/2016.....	63
Bảng 11: Chi tiết các khoản thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	65
Bảng 12: Chi tiết trích lập các quỹ đã được ĐHCĐ thường niên 2017 thông qua.....	66
Bảng 13: Chi tiết số dư các khoản vay	66
Bảng 14: Chi tiết hàng tồn kho	67
Bảng 15: Chi tiết các khoản phải thu.....	68
Bảng 16: Chi tiết các khoản phải trả.....	70
Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính.....	70
Bảng 18: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2016	86
Bảng 19: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty	86
Bảng 20: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2017-2018	87
Bảng 21: Danh sách nắm giữ cổ phần	92

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC YẾU TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

1. Rủi ro về kinh tế

Trong nền kinh tế thị trường, các chỉ số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, tỷ lệ lạm phát, lãi suất cơ bản, dự trữ ngoại hối, tỷ giá hối đoái... có một ý nghĩa quan trọng trong việc đánh giá các cơ hội và rủi ro về đầu tư, kinh doanh. Các yếu tố này có tác động mang tính hệ thống đến nền kinh tế, đến quan hệ cung cầu hàng hóa, các dòng vốn đầu tư và tâm lý thị trường. Sự ổn định của các yếu tố nói trên sẽ tạo ra môi trường kinh doanh thuận lợi và kích thích sự gia tăng các hoạt động đầu tư, trong đó có hoạt động đầu tư chứng khoán. Ngược lại, sự biến động thất thường của chúng có thể gây ra những rủi ro cho các doanh nghiệp và các chủ thể khác tham gia thị trường, khiến họ tìm đến những kênh trú ẩn an toàn cho dòng vốn hơn là đầu tư vào chứng khoán.

Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thi công công trình, khai thác mỏ đá và kinh doanh vật liệu xây dựng, hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Everland (“EVERLAND”) cũng giống như các doanh nghiệp cùng ngành nghề, đều chịu ảnh hưởng từ sự tác động và những rủi ro của tình hình kinh tế vĩ mô trong nước. Bên cạnh đó, là đơn vị trực tiếp xuất nhập khẩu hàng hóa và có các giao dịch kinh doanh với đối tác nước ngoài nên hoạt động của EVERLAND cũng chịu tác động rất lớn từ những biến động và rủi ro của nền kinh tế toàn cầu.

❖ Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới

Theo đánh giá của Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF), năm 2016 kinh tế thế giới nói chung và các nền kinh tế đầu tàu nói riêng đều có mức tăng trưởng dưới kỳ vọng và không ổn định. Động lực tăng trưởng kinh tế toàn cầu đang bị kìm hãm bởi những yếu tố như năng suất thấp, dân số già hóa, giá dầu thô giảm, chính sách bảo hộ thương mại gia tăng.... Thêm vào đó, tình hình bất ổn chính trị ở các quốc gia, bạo lực và xung đột quân sự ở Trung Đông, dòng người di cư đổ vào Châu Âu, cử tri Anh bỏ phiếu quyết định Vương quốc Anh rời khỏi EU (Brexit), cuộc bầu cử tổng thống ở Mỹ, những triển vọng chưa rõ ràng từ việc Cục dự trữ Liên bang Mỹ (FED) tăng lãi suất huy động đối với đồng Đô-la và sự chững lại của nền kinh tế lớn thứ hai thế giới là Trung Quốc... cũng góp phần làm cho viễn cảnh kinh tế thế giới năm 2016 thêm bấp bênh. Những biến động của tình hình kinh tế thế giới nói trên được cho là có tác động rất lớn đến các thị trường hàng hóa dịch vụ, tài chính ngân hàng, tiền tệ và chứng khoán.

Trong bối cảnh đó, IMF đã hạ mức dự báo tăng trưởng GDP của Mỹ, đầu tàu kinh tế thế giới, từ 2,2% xuống còn 1,6% năm 2016 và nhận định năm 2017 cũng chỉ đạt mức tăng

trưởng là 1,8%. Theo phân tích của IMF, nền kinh tế Mỹ đã để mất phần nào động lực tăng trưởng có được trong vài năm qua, khi ngành dầu mỏ tiếp tục chứng kiến sự giảm sút, dòng vốn đầu tư của khu vực doanh nghiệp yếu và dự trữ hàng hóa của các doanh nghiệp trong tình trạng tồn dư kéo dài.

Triển vọng tăng trưởng của Nhật Bản, nền kinh tế lớn thứ 3 thế giới có phần khả quan hơn theo đánh giá của IMF. GDP của Nhật Bản được dự báo tăng 0,5% trong năm 2016 và 0,6% trong năm 2017 so với dự báo trước đó là 0,3% và 0,1%, nhờ hàng loạt chính sách kích thích kinh tế mạnh mẽ của Chính phủ, đặc biệt là chương trình cải tổ kinh tế Abenomics.

Bước sang năm 2017, viễn cảnh nền kinh tế toàn cầu có những tín hiệu tích cực hơn so với năm 2016. Tình hình chính trị tại nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ đã có phần ổn định hơn; xung đột vũ trang được thu hẹp dần; các thị trường đã dần lấy lại sự thăng bằng sau hàng loạt “cú sốc” của năm 2016; niềm tin của các nhà đầu tư đã dần trở lại. Trước viễn cảnh đó, từ cuối năm 2016 trở đi, các nền kinh tế lớn trên thế giới đã có những tín hiệu phục hồi rõ rệt.

Đáng kể nhất là kinh tế Mỹ với tốc độ tăng GDP đạt tới 3,2% trong quý III/2016 và thị trường tiếp tục có những phản ứng tích cực sau khi Tổng thống Donald Trump đắc cử. Dự báo tăng trưởng GDP của Mỹ năm 2017 đã được nâng lên mức 2,2% khi chính quyền của Tổng thống Donald Trump đưa ra hàng loạt các chính sách bảo hộ kinh tế, tạo việc làm, tăng chi cho cơ sở hạ tầng, giảm thuế và nới lỏng các quy định kiểm soát các doanh nghiệp.

Dự báo tăng trưởng GDP của EU và Vương quốc Anh năm 2017 cũng khả quan hơn năm 2016 khi những lo ngại về tác động tiêu cực từ Brexit đã giảm bớt. Đối với các nền kinh tế lớn mới nổi, dự báo GDP của Trung Quốc vẫn ổn định ở mức trên 6,5%, GDP của Nga và Ấn Độ sẽ giảm nhẹ, trong khi sự phục hồi của kinh tế Brazil phụ thuộc nhiều vào tình hình chính trị nội bộ đang có nhiều diễn biến phức tạp tại quốc gia Nam Mỹ này.

Những xu hướng của kinh tế thế giới và các khu vực đầu tàu trong năm 2017 sẽ có tác động trực tiếp đến nền kinh tế Việt Nam. Các thị trường hàng hóa, dịch vụ, tiền tệ và chứng khoán trong nước cũng sẽ chịu ảnh hưởng của những diễn biến của kinh tế toàn cầu. Đến lượt nó, sự biến động của thị trường chứng khoán sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của các công ty đang niêm yết cổ phiếu.

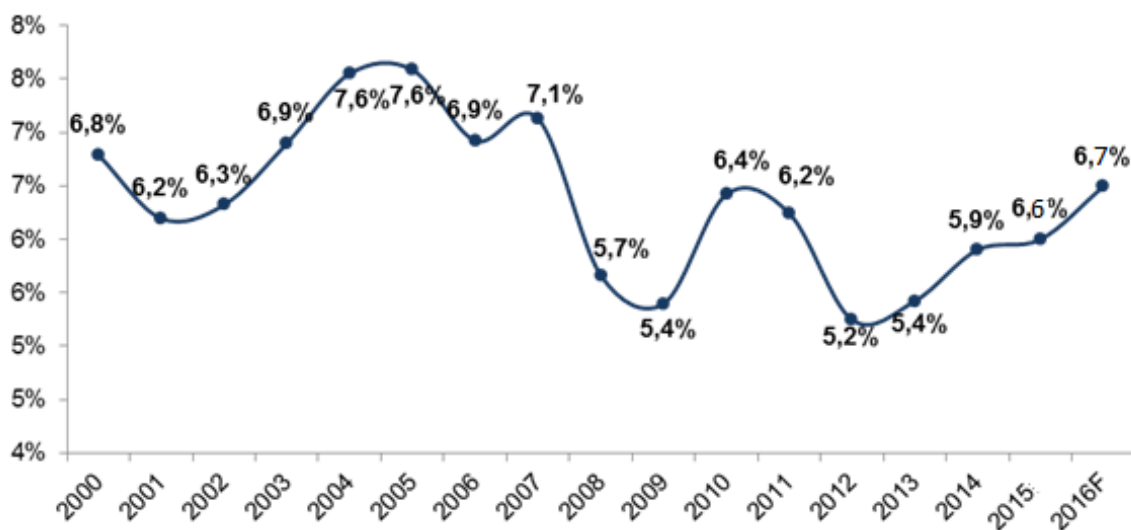
❖ **Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam**

Những năm trở lại đây, nhờ những tác động tích cực của quá trình đổi mới và hội nhập quốc tế, tham gia hệ thống thương mại toàn cầu và thu hút đầu tư nước ngoài, nền kinh tế Việt Nam đã duy trì được tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước

trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP là một chỉ số tổng hợp phản ánh sự tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Mặt khác, tăng trưởng GDP là tiền đề cho sự gia tăng sức mua của nền kinh tế và nhu cầu tiêu dùng, thúc đẩy sự gia tăng sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm.

Bên cạnh yếu tố tăng trưởng cao và ổn định, sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong những năm qua cho thấy mức độ hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, nhất là sau khi Việt Nam trở thành thành viên của Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào năm 2007. Gần đây, Chính phủ Việt Nam cũng đã ký kết và tham gia hàng loạt hiệp định thương mại thế hệ mới với hầu hết các nền kinh tế lớn và các khu vực mậu dịch tự do. Nhờ vậy, hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam không còn bị bó hẹp trong khuôn khổ một vài khu vực địa lý truyền thống như trước đây mà được mở rộng ra thị trường toàn cầu. Bên cạnh đó, hội nhập quốc tế sâu rộng cũng đem lại cho Việt Nam cơ hội nhập khẩu hàng hóa, nguyên liệu, thiết bị, công nghệ có chất lượng và giá cả cạnh tranh hơn để đáp ứng nhu cầu trong nước, qua đó nâng cao năng suất, chất lượng và sức cạnh tranh của hàng hóa Việt Nam. Nhưng mặt khác, quá trình hội nhập quốc tế cũng đặt nền kinh tế Việt Nam trước sức ép cạnh tranh ngày càng gắt gao, đồng thời chịu sự tác động sâu sắc bởi các diễn biến của hệ thống kinh tế, tài chính và thương mại toàn cầu.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế qua các năm 2000 - 2016F



(Nguồn: WB, Bloomberg, BMI)

Về tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam năm 2017, Ngân hàng Thế giới (WB) tại Việt Nam đưa ra những đánh giá khá lạc quan. Theo dự báo của WB, kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng ở mức 6,3% trong năm 2017 và tăng lên mức 6,4% trong 2 năm tiếp theo (2018-2019). Áp lực lạm phát nhìn chung ở mức thấp do giá năng lượng và giá thương

phẩm toàn cầu đang giảm. Dự báo lạm phát của Việt Nam trong giai đoạn 2017-2019 được dự báo chỉ tăng ở mức 4% mỗi năm. Tình hình ngân sách quốc gia của Việt Nam cũng sẽ được củng cố phần nào trong thời gian tới. Bên cạnh đó, việc thoái vốn khỏi các doanh nghiệp Nhà nước được đẩy nhanh một cách có kiểm soát nhằm kiểm chế nợ công.

Tuy nhiên, các chuyên gia của WB cho rằng, dù triển vọng của Việt Nam trong trung hạn vẫn tích cực, nhưng những rủi ro tiềm tàng vẫn còn. Nhìn từ trong nước, việc chậm trễ trong tái cơ cấu ngân sách và chuyển đổi cơ cấu kinh tế có thể làm tăng nguy cơ dễ tổn thương cho nền kinh tế và giảm tốc độ tăng trưởng tiềm năng. Nhìn từ bên ngoài, kinh tế toàn cầu vẫn tiếp tục có dấu hiệu bất ổn và tương lai của Hiệp định Hợp tác đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) trở nên mờ mịt sau khi Chính phủ Mỹ tuyên bố rút khỏi Hiệp định này vào tháng 1/2017 có thể ảnh hưởng đến triển vọng tăng trưởng của Việt Nam thông qua các kênh thương mại và đầu tư. Trong khi đó, tình hình thị trường tài chính toàn cầu chưa khởi sắc và viễn cảnh tăng lãi suất do dự báo về thắt chặt chính sách tiền tệ tại Mỹ cũng làm dấy lên một số quan ngại, khi Việt Nam đang có nhu cầu ngày càng lớn về tiếp cận thị trường vốn quốc tế để bổ sung nguồn thiếu hụt trong nước do tình hình ngân sách đang căng thẳng. Một khi viễn cảnh nền kinh tế và tài chính toàn cầu chưa sáng sủa thì sẽ dồn áp lực lên thị trường tài chính và chứng khoán trong nước. Điều đó sẽ đem lại cả những cơ hội và rủi ro đối với thị trường chứng khoán Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp niêm yết nói riêng.

❖ **Lãi suất**

Mặt bằng lãi suất tại thị trường Việt Nam trong những năm gần đây luôn ở mức khá cao và thường xuyên biến động, gây nhiều rủi ro cho các doanh nghiệp. Rủi ro đầu tiên về lãi suất là chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp, dẫn đến tình trạng thua lỗ. Mặt khác, lãi vay phản ánh chi phí giá vốn đầu vào của doanh nghiệp và nền kinh tế nói chung. Chi phí đầu vào cao sẽ làm cho giá thành sản xuất cao và làm giảm sức cạnh tranh của hàng hóa, sản phẩm của doanh nghiệp cũng như của toàn bộ nền kinh tế.

Tuy nhiên, một điểm tích cực là nếu tính từ thời điểm 2011 đến nay thì mặt bằng lãi suất ở Việt Nam đang có xu hướng giảm dần và ít biến động hơn. Năm 2011, mức lãi suất huy động của ngân hàng có lúc lên đến đỉnh điểm là 20-25%/năm. Tình hình đó buộc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam phải can thiệp bằng việc khống chế trần lãi suất huy động và xử phạt nghiêm các tổ chức vi phạm. Kết quả là đến cuối 2011 mức lãi suất huy động đã giảm về gần mức 14%. Giai đoạn tiếp theo từ 2012 đến 2014, mặt bằng lãi suất dao động quanh mức 12-14%/năm trước khi điều chỉnh giảm mạnh nhờ quyết tâm của Chính phủ và của Ngân hàng Nhà nước trong việc ổn định kinh tế vĩ mô và hạ lãi suất ngân hàng.

Vào thời điểm 2015, mặt bằng lãi suất (cả huy động lẫn cho vay) giảm từ 0,2%-0,5%. Dù không đạt được như kỳ vọng đầu năm của Ngân hàng Nhà nước nhưng mặt bằng lãi suất này cũng đã hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong khi vẫn giữ được tính ổn định của thị trường tiền tệ. Theo đó, mức lãi suất cho vay đồng Việt Nam ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2015 là từ 7%-9%/năm và trung hạn là từ 9,3%-11%/năm. Mức lãi suất cho vay của một số chương trình ưu tiên giảm nhẹ xuống khoảng 6,5%-6,6%/năm.

Năm 2016, mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ so với năm 2015 khoảng vài chục điểm cơ bản tùy từng kỳ hạn từ ngắn đến trung và dài hạn, trong đó có hai đợt điều chỉnh tương đối rõ vào quý I và cuối quý IV. Đến cuối năm 2016, lãi suất huy động các kỳ hạn ngắn dưới 06 tháng phổ biến trong khoảng 4,3%-5,5%/năm, từ 6 tháng đến dưới 12 tháng trong khoảng 5,3%-7%/năm, từ 12 tháng trở lên trong khoảng 6,5%-8%/năm.

Cùng với đợt điều chỉnh tăng nhẹ lãi suất vào cuối quý IV, mặt bằng lãi suất huy động còn chịu thêm áp lực từ việc tỷ giá nóng lên sau bầu cử Tổng thống tại Hoa Kỳ và quyết định tăng lãi suất trong tháng 12 của FED cũng như nhu cầu đảm bảo thanh khoản của các ngân hàng xung quanh thời điểm cuối năm dương lịch và Tết Nguyên đán.

Năm 2017, tình hình lạm phát được dự đoán nằm trong tầm kiểm soát của Chính phủ và kỳ vọng về nguồn cung ngoại tệ ở mức ổn định. Do vậy, mặt bằng lãi suất được dự báo sẽ tương đối ổn định và chỉ biến động nhẹ quanh mức cuối năm 2016, mức tăng nếu có sẽ không quá 50 điểm cơ bản (0,5%) và trần lãi suất 5,5%/năm đối với các kỳ hạn ngắn dưới 06 tháng nhiều khả năng sẽ được đảm bảo. Đây là mức lãi suất hợp lý trong bối cảnh hiện nay và không quá rủi ro đối với các doanh nghiệp hoạt động trong mọi lĩnh vực nói chung và EVERLAND nói riêng.

❖ **Lạm phát**

Cùng với tốc độ tăng GDP và lãi suất ngân hàng, yếu tố lạm phát cũng có ảnh hưởng trực tiếp và chứa đựng các rủi ro về tài chính đối với doanh nghiệp. Lạm phát tăng thường kéo theo lãi suất tăng, giá cả vật tư, nguyên liệu và nhân công cũng tăng theo, đẩy chi phí đầu vào gia tăng, trong khi lại làm giảm sức cầu hàng hóa do sức mua giảm.

Tình hình lạm phát ở Việt Nam trong những năm qua cũng luôn ở mức cao và diễn biến phức tạp. Tuy nhiên, cũng giống như lãi suất, lạm phát đang được Chính phủ kiểm soát tốt và có xu hướng giảm dần qua các năm và đang dần tiến tới sự ổn định.

Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2000 - 2016



(Nguồn: WB, Bloomberg, BMI)

Giai đoạn 2000-2007, do hệ quả của việc Chính phủ đẩy mạnh tăng tốc về phát triển kinh tế, lạm phát bắt đầu gia tăng mạnh qua từng năm, nhưng vẫn ở mức hợp lý. Giai đoạn 2008-2010, do tác động của khủng hoảng tài chính toàn cầu buộc Chính phủ phải nói lỏng chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ, dẫn đến lạm phát tăng phi mã lên mức kỷ lục là 22,3% vào năm 2008. Từ năm 2012, Chính phủ đề ra mục tiêu kiềm chế lạm phát ở mức không quá 10%/năm và thực tế đã đạt được mức 6,8%. Chỉ số lạm phát tiếp tục giảm sâu trong các năm 2013-2014. Từ năm 2014 Chính phủ đặt ra mục tiêu mới là kiểm soát lạm phát ở mức 5%/năm và thực tế năm 2015 lạm phát chỉ còn 0,7%. Năm 2016, lạm phát tăng ở mức 4,7% nhưng vẫn nằm trong mục tiêu cho phép của Chính phủ. Dự đoán năm 2017 lạm phát sẽ tăng ở mức vừa phải (khoảng 4-4,5%) do giá hàng hóa và nhiên liệu dần hồi phục, nhưng vẫn hoàn toàn nằm trong tầm kiểm soát của Chính phủ.

Với tình hình kinh tế vĩ mô của nước ta hiện nay, lạm phát ở mức 5%/năm là hợp lý và an toàn cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, Chính phủ vẫn đang theo dõi sát sao diễn biến tình hình thế giới và trong nước để can thiệp kịp thời trước những biến động về giá cả, tránh tình trạng lạm phát leo thang trở lại, gây rủi ro cho nền kinh tế và các doanh nghiệp.

❖ Tỷ giá

Tỷ giá cũng là một vấn đề có thể gây rủi ro cho các doanh nghiệp có các giao dịch được thực hiện bằng ngoại tệ. Khi tỷ giá hối đoái biến động (thường là theo hướng bất lợi), các doanh nghiệp sẽ phải đối mặt với rủi ro rất lớn trong việc thanh toán bằng ngoại tệ, thậm chí đứng trước nguy cơ thua lỗ.

Trong thời gian qua, tỷ giá là một trong những yếu tố vĩ mô được quan tâm nhiều nhất. Trên thị trường thế giới, tỷ giá của các đồng tiền mạnh luôn có sự biến động do những tác động của tình hình chính trị, kinh tế toàn cầu và chính sách bảo hộ về tài chính,

thương mại của các nước lớn, đặc biệt là chính sách phá giá đồng tiền của các Chính phủ để kích thích xuất khẩu.

Trước tình hình đó, trong năm 2015 Chính phủ Việt Nam đã phải tiến hành phá giá Đồng Việt Nam (VND) đến 3 lần và thêm 2 lần điều chỉnh biên độ giao dịch. Lần điều chỉnh cuối cùng vào ngày 19/8/2015 bao gồm phá giá VND thêm 1% và nâng biên độ giao dịch từ mức +/-2% lên thành +/-3%.

Năm 2016 là năm đầy biến động với đồng Đô-la Mỹ do tác động trực tiếp của sự kiện Brexit, ông Donald Trump đắc cử Tổng thống Mỹ và dự đoán về việc FED tăng lãi suất trong tháng 12/2016 cùng với lộ trình sẽ tăng lãi suất tới 4 lần trong năm 2017, dẫn đến giá USD trên thị trường thế giới tăng mạnh.

Tuy nhiên, tại Việt Nam tỷ giá USD/VND năm 2016 lại diễn biến theo chiều hướng ổn định trong phần lớn thời gian của năm nhờ các chính sách điều tiết của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước, trong đó phải kể đến chính sách thả nổi tỷ giá theo thị trường quốc tế. Mặt khác, do dự trữ ngoại tệ tăng đáng kể và khả năng can thiệp của Ngân hàng Nhà nước vào thị trường ngoại hối nên tình hình nhìn chung không có những biến động lớn.

Năm 2017, về kinh tế vĩ mô, Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục là điểm sáng thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, năm 2017 được dự đoán là năm sôi động cho các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện thoái vốn, cổ phần hóa... là cơ sở đem lại nguồn thu ngoại tệ lớn cho Việt Nam. Do đó, tỷ giá USD/VND được dự đoán sẽ tiếp tục ổn định và có khả năng chỉ tăng 2-4% trong năm 2017. Đây là mức tăng hợp lý nếu đặt trong bối cảnh chung của thị trường quốc tế và là mức an toàn cho các doanh nghiệp có sử dụng ngoại tệ trong giao dịch xuất nhập khẩu như EVERLAND.

2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống văn bản pháp luật cùng với các chính sách của Nhà nước tạo thành hành lang pháp lý an toàn, thuận tiện cho các hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên, các văn bản luật trong lĩnh vực doanh nghiệp, đầu tư, tài chính, chứng khoán hiện đang trong quá trình sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện cho phù hợp với tình hình thực tế. Bất kỳ sự thay đổi nào trong các quy định của pháp luật và chính sách của Nhà nước đều có những tác động đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp. Khi những thay đổi đó diễn ra thường xuyên, liên tục thì sẽ tạo ra những rủi ro, bất ổn đối với doanh nghiệp.

Để kiểm soát những rủi ro về pháp lý, các doanh nghiệp cần củng cố, kiện toàn bộ phận pháp chế để nghiên cứu, cập nhật những thay đổi về chính sách và pháp luật có liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh, đồng thời tham mưu cho Ban lãnh đạo về các giải pháp xử lý phù hợp với những thay đổi của chính sách pháp luật. Trong trường hợp cần thiết doanh nghiệp cần sử dụng dịch vụ tư vấn pháp lý của các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp để

xử lý kịp thời, hiệu quả các vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh của mình. Đó cũng là chiến lược đang được áp dụng tại EVERLAND hiện nay.

3. Rủi ro đặc thù

❖ Rủi ro đặc thù ngành

Hoạt động của EVERLAND liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thi công công trình, khai thác mỏ đá, kinh doanh vật liệu xây dựng. Do vậy, ngoài những rủi ro chung đến từ các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế, hoạt động của EVERLAND còn phải đối mặt với một số rủi ro đặc thù của ngành như sau:

- ***Rủi ro về chính sách:***

Các lĩnh vực kinh doanh của EVERLAND như bất động sản, đầu tư khai thác mỏ, xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng đều là những lĩnh vực có liên hệ chặt chẽ và chịu tác động mạnh mẽ của chính sách vĩ mô. Bất kỳ sự điều chỉnh, thay đổi nào về chính sách vĩ mô liên quan đến các lĩnh vực trên đều có thể ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như kết quả thực hiện nhiệm vụ hàng năm của EVERLAND. Đây là một yếu tố được Ban lãnh đạo EVERLAND đặc biệt lưu ý khi xây dựng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh trung hạn và dài hạn của Công ty cũng như trong quá trình triển khai thực hiện các chiến lược và kế hoạch đó.

- ***Rủi ro về thị trường:***

Lĩnh vực thi công xây dựng công trình có đặc thù là đòi hỏi vốn lớn, thời gian thi công các dự án, công trình thường kéo dài nên chủ đầu tư phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian sử dụng vốn dài. Trong bối cảnh đó, các đơn vị thi công thường phải đối mặt với rủi ro về lãi suất và rủi ro về thanh toán. Những rủi ro này nếu không được kiểm soát tốt sẽ ảnh hưởng đến khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến của doanh nghiệp. Để hạn chế rủi ro này, Ban lãnh đạo EVERLAND luôn đặc biệt quan tâm đến việc lựa chọn các chủ đầu tư có uy tín và năng lực tài chính, đồng thời lựa chọn các dự án thi công đảm bảo an toàn về pháp lý để ký hợp đồng. Bên cạnh đó, quá trình triển khai thi công luôn phải đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng, nghiệm thu và thanh toán theo đúng kế hoạch để đảm bảo dòng tiền ổn định cho Công ty.

Tương tự, lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong giai đoạn này cũng đang phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt với sự xuất hiện của ngày càng nhiều nhà đầu tư, nguồn cung sản phẩm dồi dào trong khi nhu cầu thị trường đang bão hòa, lượng hàng tồn kho bất động sản còn khá lớn nên ảnh hưởng đến tính thanh khoản. Trong bối cảnh đó, Ban Lãnh đạo EVERLAND đã tính toán, lựa chọn chiến lược đầu tư hợp lý, tập trung vào phân khúc sản phẩm bất động sản trung cấp tại các thị trường ngách, tính toán chi phí hợp lý

để xây dựng giá bán sản phẩm phù hợp với túi tiền của khách hàng, đảm bảo tính cạnh tranh và thanh khoản cao của sản phẩm.

- **Rủi ro về nguyên vật liệu:**

Lĩnh vực thi công công trình cũng đòi hỏi nhu cầu rất lớn về nguyên vật liệu đầu vào như: xi măng, sắt thép, cát sỏi, vật liệu hoàn thiện... Việc cung ứng những loại nguyên vật liệu này thường gặp khó khăn do nguồn cung không ổn định và giá cả thường xuyên biến động theo thời vụ. Nếu các đơn vị thi công không có sự chủ động về nguyên vật liệu thì sẽ không đảm bảo tiến độ, thậm chí phải tạm dừng thi công do thiếu nguyên vật liệu, hoặc phải chấp nhận nguyên vật liệu đầu vào giá cao, làm giảm tỷ suất lợi nhuận của công trình. Để kiểm soát rủi ro về nguyên vật liệu, Ban Lãnh đạo EVERLAND luôn phải chú trọng xây dựng kế hoạch dài dài và ký hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu với các nhà cung cấp uy tín. Lượng nguyên vật liệu lưu kho của Công ty luôn đảm bảo khả năng cung ứng cho hoạt động thi công trong mọi tình huống, giúp cho Công ty luôn chủ động về nguyên vật liệu và hạn chế tối đa tác động từ những biến động của giá cả nguyên vật liệu trên thị trường.

4. Rủi ro về thị trường chứng khoán

Sau khi được chấp thuận niêm yết, cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Everland sẽ chính thức được giao dịch trên thị trường chứng khoán tập trung. Khi đó, giá cổ phiếu của EVERLAND sẽ được xác định trên cơ sở cung và cầu của thị trường chứng khoán Việt Nam.

Giá cổ phiếu sẽ chịu tác động của nhiều yếu tố như: sự thay đổi của kết quả hoạt động kinh doanh, sự hiểu biết của nhà đầu tư đối với Công ty và thị trường chứng khoán, tình hình kinh tế trong nước, điều kiện thị trường. Bên cạnh đó, nguồn thông tin về các công ty niêm yết chưa có tính xác thực luôn làm ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư. Điều đó cũng sẽ tạo sức ép lên sự biến động của giá cổ phiếu

Ngoài ra, tình hình chính trị - kinh tế trên thế giới cũng ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó có các yếu tố diễn biến nằm ngoài khả năng kiểm soát của doanh nghiệp.

Do vậy, Ban Lãnh đạo EVERLAND xác định phải luôn theo dõi sát sao tình hình thị trường chứng khoán và những tác động của nó đối với giá cổ phiếu EVERLAND để có những phản ứng và giải pháp xử lý phù hợp và kịp thời.

5. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... đều ít nhiều gây ảnh hưởng đến hoạt động của EVERLAND cũng như

các doanh nghiệp khác. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (phá hủy một phần hoặc toàn bộ) công trình. Các hiện tượng này cũng có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án bất động sản mà EVERLAND đầu tư.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết - Công ty cổ phần Đầu tư Everland

- Ông Lê Đình Vinh Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Thúc Cẩn Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Phương Ngân Chức vụ: Kế toán trưởng
- Ông Nguyễn Trọng Phong Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý và đã được kiểm toán.

2. Tổ chức tư vấn

- Ông Nguyễn Minh Giang - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty

(Theo giấy Ủy quyền số 02/UQ-CKCT ngày 16/03/2017 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam)

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết của EVERLAND do Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (“VTBSC”) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết số 08/2017/TVNY/CKCT07-EVERLAND ký ngày 03/03/2017 giữa VTBSC và EVERLAND. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư Everland cung cấp.


III. CÁC KHÁI NIỆM

Từ, nhóm từ	Diễn giải
Công ty/Tổ chức niêm yết/EVERLAND	: Công ty cổ phần Đầu tư Everland
Tổ chức tư vấn/VietinBankSC	: Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
HĐQT	: Hội đồng Quản trị
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
CTCP	: Công ty cổ phần
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
CMND	: Chứng minh nhân dân
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
DTT	: Doanh thu thuần
KTT	: Kế toán trưởng
BCTC	: Báo cáo tài chính
BKS	: Ban kiểm soát
WB	: Ngân hàng Thế giới
ODA	: Viện trợ phát triển chính thức

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty:

❖ Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
Tên giao dịch quốc tế	EVERLAND INVESTMENT JOINT-STOCK COMPANY
Tên viết tắt	EVG., JSC
Trụ sở chính	Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội
Điện thoại	04. 3569 0141
Fax	04. 3569 0141
Website	www.everland.vn
Logo	
Giấy CNĐKKD	Số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 15/4/2016. Giấy bổ sung đăng ký địa điểm kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 04/4/2016.
Vốn điều lệ hiện tại	300.000.000.000 (Ba trăm tỷ đồng)
Vốn thực góp hiện tại	300.000.000.000 (Ba trăm tỷ đồng)
Tài khoản ngân hàng	119000099715
Nơi mở	Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Tây Hà Nội
Thời điểm trở thành Công ty đại chúng	19/01/2017

❖ **Ngành nghề kinh doanh chính**

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Khai thác mỏ đá ốp lát, đá xây dựng, cát, sỏi xây dựng;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Bán buôn máy móc thiết bị;
- Bán buôn hàng nông sản, lâm sản; Sản xuất đồ gỗ ...
- Dịch vụ tư vấn thiết kế kiến trúc, tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, cảnh quan;
- Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng;
- Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

❖ **Quá trình hình thành, phát triển**

Công ty cổ phần Đầu tư Everland được thành lập năm 2009, với lĩnh vực kinh doanh ban đầu là cung ứng vật tư, vật liệu xây dựng 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... Trong giai đoạn đầu mới đi vào hoạt động, EVERLAND tập trung phát triển các kênh phân phối bán buôn và bán lẻ trên khắp cả nước, đồng thời trở thành đại lý phân phối sản phẩm của các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng hàng đầu trong nước như Viglacera, Thạch Bàn, Đồng Tâm, Taicera, Prime.... Nhờ vậy EVERLAND đã nhanh chóng chiếm lĩnh được thị trường và trở thành nhà cung cấp vật liệu xây dựng có uy tín.

Từ năm 2011, nhận thấy nhu cầu sử dụng các vật liệu cao cấp nhập ngoại tại thị trường Việt Nam tăng cao, EVERLAND đã mở rộng sang lĩnh vực nhập khẩu và phân phối các chủng loại vật liệu cao cấp. Mặt hàng nhập khẩu chiến lược được EVERLAND lựa chọn là đá ốp lát. EVERLAND đã đầu tư phát triển hệ thống siêu thị đá ốp lát và sản phẩm nội thất cao cấp mang thương hiệu LuxuryHouses, chuyên nhập khẩu và phân phối (bán buôn, bán lẻ) các loại đá tự nhiên, đá nhân tạo từ các nước Braxin, Nga, Italia, Hy Lạp, Thổ Nhĩ Kỳ, Tây Ban Nha, Ai Cập, Ấn Độ, Pakistan, Oman... Sản phẩm của LuxuryHouses được khách hàng ưa chuộng bởi sự độc đáo về mẫu mã, sự đảm bảo về chất lượng vượt trội so với các loại đá khác trên thị trường. Các sản phẩm của

LuxuryHouses đã được các kiến trúc sư lựa chọn sử dụng 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, ...

Với lợi thế về sản phẩm vật liệu xây dựng, từ năm 2012, EVERLAND đã chuyển hướng kinh doanh sang vừa cung cấp vật liệu vừa nhận thầu thi công hoàn thiện công trình. Để thực hiện chiến lược này, EVERLAND đã tập trung phát triển đội ngũ cán bộ quản lý, kỹ sư giám sát thi công, công nhân và thợ lành nghề để tổ chức lực lượng thi công công trình. Cùng với đó, Công ty cũng nghiên cứu, tìm hiểu các giải pháp thi công mới, tiên tiến trên thế giới để đưa vào áp dụng tại Việt Nam. 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 hàng đầu như CMI Stone, Visco Stone, Vinastone... EVERLAND đã liên tục trúng thầu cung cấp vật tư và thi công hoàn thiện nhiều công trình lớn như: Văn phòng làm việc của Nhà máy điện tử Samsung tại tỉnh Thái Nguyên; Tòa nhà Lotte Center Hà Nội tại đường Đào Tấn, quận Ba Đình, Hà Nội; Trụ sở văn phòng Nhà xuất bản Sự Thật tại 24 Quang Trung, Hoàn Kiếm, Hà Nội; Nhà ga Quốc tế T2 Sân bay Nội Bài, Hà Nội; Trung tâm tìm kiếm cứu hộ cứu nạn - Bộ Quốc Phòng tại huyện Gia Lâm, Hà Nội; Tòa nhà Chung cư N10 Hà Đô Parkview tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội; Trụ sở làm việc Bộ Tài nguyên Môi trường phía Nam tại số 200 Lý Chính Thắng, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Trụ sở làm việc của Vietcombank tại Tòa nhà Vietcombank Tower tại số 5 Công trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM; Tòa nhà Sunsquare Lê Đức Thọ, Hà Nội; Tòa nhà CT7 Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội; Dự án Pandora Triều Khúc, Quận Thanh Xuân, Hà Nội; Khu nghỉ dưỡng cao cấp và Khách sạn Đông Bắc tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, v.v... Đến nay, thương hiệu EVERLAND đã gắn liền với lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình tại Việt Nam, được các chủ đầu tư dự án tin tưởng và đánh giá cao về tiến độ, chất lượng và tính chuyên nghiệp trong tổ chức thi công.

Cũng từ đầu năm 2010, khi thị trường bất động sản đang bước vào giai đoạn tăng trưởng đỉnh điểm, nhận thấy cơ hội kinh doanh bất động sản đem lại khả năng sinh lời cao, EVERLAND đã thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản trực thuộc Công ty. 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 tham mưu cho Công ty đầu tư. Ở vào thời kỳ cao điểm, Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND cũng là một trong những sàn bất động sản sôi động trên địa bàn Hà Nội, tham gia môi giới và phân phối sản phẩm cho rất nhiều dự án như: Dự án Khu đô thị Lê Trọng Tấn-Geleximco, Dự án Khu đô thị Nam An Khánh-Sudico, Dự án Khu đô thị Xuân Phương-Viglacera, Dự án Times City, Dự án

Văn phú Victoria... Cũng từ kinh nghiệm và kết quả thu được từ hoạt động của Sàn giao dịch Bất động sản EVERLAND, cùng với sự tăng trưởng và tích lũy không ngừng của Công ty, từ năm 2015, EVERLAND đã nghiên cứu cơ hội đầu tư phát triển các dự án bất động sản. Hiện tại Công ty đang nghiên cứu đề xuất cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao làm chủ đầu tư một số dự án bất động sản tại Hà Nội và các tỉnh lân cận. Bên cạnh đó, EVERLAND cũng liên kết, hợp tác với các đối tác để tham gia đầu tư các dự án bất động sản có sẵn và hứa hẹn sinh lời cao nhằm chuẩn bị sẵn sàng để đón đầu cơ hội phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản. Trong chiến lược kinh doanh năm 2017 của EVERLAND được ĐHCĐ thường niên 2017 thông qua đã xác định rõ đầu tư phát triển các dự án bất động sản là một trọng tâm ưu tiên trong chiến lược phát triển của EVERLAND giai đoạn 2017-2020.

Cùng với việc phát triển các dự án bất động sản, việc đầu tư khai thác mỏ (đặc biệt là các mỏ đá granite và marble) cũng được xác định là một trọng tâm ưu tiên của EVERLAND trong thời gian tới. Đây vừa là lĩnh vực có nhiều tiềm năng phát triển bền vững trong tương lai, vừa phù hợp với các ngành nghề hiện tại cũng như kinh nghiệm và các thế mạnh sẵn có của EVERLAND. Việc phát triển lĩnh vực khai thác và chế biến đá ốp lát và đá xây dựng cũng góp phần thúc đẩy sự phát triển của lĩnh vực thi công xây dựng hoàn thiện công trình và kinh doanh vật liệu xây dựng của EVERLAND. Từ cuối năm 2016, EVERLAND đã tìm kiếm thông tin, cơ hội và đàm phán với khách hàng về việc nhận chuyển nhượng một số mỏ đá granite và marble tại khu vực Bắc Trung Bộ và Miền Trung. Quá trình đàm phán đang diễn ra thuận lợi và dự kiến sẽ hoàn tất trong nửa đầu năm 2017. Sau đó, hoạt động đầu tư khai thác và chế biến sản phẩm sẽ được thực hiện ngay trong năm 2017.

Bên cạnh các lĩnh vực như cung cấp vật tư và thi công công trình, kinh doanh bất động sản, khai thác mỏ, từ năm 2015 EVERLAND cũng 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... Việc mở rộng sang lĩnh vực này là bước đi cần thiết để khai thác hết các tiềm năng về vốn và nhân lực của EVERLAND, đồng thời điều chỉnh cơ cấu doanh thu và lợi nhuận nhằm đảm bảo sự tăng trưởng, phát triển bền vững của Công ty.

Như vậy, sau 8 năm ra đời và hoạt động, quy mô và lĩnh vực hoạt động của EVERLAND không ngừng được mở rộng. Từ chỗ chỉ tập trung vào lĩnh vực cung cấp vật liệu xây dựng và thi công công trình, đến nay EVERLAND đã định hình được các lĩnh vực hoạt động chủ lực bao gồm: Kinh doanh bất động sản, Thi công công trình, Kinh doanh vật liệu xây dựng, Khai thác mỏ và Xuất nhập khẩu. Trong đó, lĩnh vực truyền thống là cung cấp vật liệu và thi công công trình vẫn tiếp tục được EVERLAND duy trì, đầu tư phát triển mạnh. Các lĩnh vực khác, đặc biệt là đầu tư bất động sản và

khác mở sẽ được EVERLAND tập trung phát triển trong năm 2017 và những năm tiếp theo, nhằm tạo ra giá trị doanh thu, lợi nhuận và sản phẩm ổn định hàng năm, đảm bảo sự phát triển nhanh và bền vững của EVERLAND.

Cùng với sự phát triển về quy mô và lĩnh vực hoạt động, quy mô vốn, doanh thu và lợi nhuận của EVERLAND cũng không ngừng tăng lên qua từng năm. Năm 2015, tổng doanh thu thuần của EVERLAND đạt 211 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 9,25 tỷ đồng. Năm 2016, tổng doanh thu thuần của EVERLAND đạt 339 tỷ đồng, tăng 60,6% so với năm 2015, lợi nhuận sau thuế đạt 12,859 tỷ đồng, tăng 39% so với năm 2015. Đó là những thành quả rất đáng khích lệ của một doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường có nhiều biến động.

Những thành công đã đạt được trong 8 năm hoạt động sẽ là tiền đề để EVERLAND xây dựng chiến lược và các kế hoạch kinh doanh tham vọng nhằm tăng tốc về quy mô, giá trị tài sản cũng như doanh thu và lợi nhuận để tạo đà cho sự phát triển nhanh, mạnh, bền vững của Công ty và đảm bảo quyền lợi của các cổ đông. Về kế hoạch kinh doanh năm 2017 đã được ĐHCĐ thường niên năm 2017 thông qua, EVERLAND đặt mục tiêu tổng doanh thu dự kiến là 610 tỷ đồng, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh là 60,8 tỷ đồng.

❖ Quá trình tăng vốn

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty cổ phần Đầu tư Everland

STT	Thời gian	Vốn điều lệ (Đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (Đồng)	Phương thức tăng vốn	Hồ sơ pháp lý	Cơ quan chấp thuận
1	27/10/2009	6.000.000.000 đồng, tương đương 600.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)		Thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Everland	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104228175 ngày 27/10/2009	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội
2	25/10/2011	60.000.000.000 đồng, tương đương 6.000.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)	54.000.000.000 đồng, tương đương 5.400.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)	Phát hành cho cổ đông hiện hữu: <ul style="list-style-type: none"> - Loại cổ phần: cổ phần phổ thông - Mệnh giá: 100.000 đồng/cổ phần - Số lượng cổ phần phát hành thêm: 5.400.000 cổ phần - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu 	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2510/2011/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011 <ul style="list-style-type: none"> - Biên bản ĐHĐCĐ số 2510/2011/BB- 	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội

				<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ phát hành: 1: 9 - Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác (bao gồm cả cổ đông hiện hữu) - Thời gian chốt danh sách: 25/10/2011 - Mục đích phát hành: Ứng trước tiền giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư số 02/2011/HĐNT/EVG-ANVIETLAND ngày 25/9/2011 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Everland và Công ty cổ phần Bất động sản An Việt. 	<p>ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011</p> <p>- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 06 số 0104228175 ngày 01/11/2011</p>	
3	21/01/2013	90.000.000.000 đồng, tương đương 9.000.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)	30.000.000.000 đồng, tương đương 3.000.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)	<p>Phát hành cho cổ đông hiện hữu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loại cổ phần: cổ phần phổ thông - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần - Số lượng cổ phần phát hành thêm: 3.000.000 cổ phần - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu 	<p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013</p> <p>- Biên bản ĐHĐCĐ số 211/2013/BB-</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội

				<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ phát hành: 1: 0,5 - Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác (bao gồm cả cổ đông hiện hữu) - Thời gian chốt danh sách: Đến hết 21/01/2013. - Mục đích phát hành: <ul style="list-style-type: none"> + Góp vốn thực hiện Dự án Trung tâm Nghiên cứu và Dạy nghề xã hội Global theo Hợp đồng hợp tác ngày 10/12/2012 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Everland và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục và Đào tạo Toàn Cầu. + Bổ sung vốn lưu động để thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số 03/2012/HĐNT-EVG-PHUDIEN ký kết ngày 20/12/2012 với Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thương mại Phú Điền. 	<p>ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013</p> <p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211A/2013/NQ- ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013</p> <p>- Biên bản ĐHĐCĐ số 211A/2013/BB- ĐHĐCĐ-EVG</p> <p>- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 11 ngày 31/01/2013</p>	
4	18/12/2013	180.000.000.000 0 đồng, tương	90.000.000.000 đồng, tương đương 9.000.000 cổ phần (mệnh	<p>Chào bán cho cổ đông hiện hữu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loại cổ phần: cổ phần phổ thông - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần 	<p>- Nghị quyết số 1812/2013/NQ- ĐHĐCĐ-EVG ngày</p>	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội

		đương 18.000.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).	giá 10.000 đồng/cổ phần)	<ul style="list-style-type: none"> - Số lượng cổ phần phát hành thêm: 9.000.000 cổ phần - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu - Tỷ lệ phát hành: 1:1 - Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác - Thời gian chốt danh sách: 18/12/2013. - Mục đích phát hành: Bổ sung vốn để đầu tư dự án, góp vốn mua cổ phần, cụ thể: <ul style="list-style-type: none"> + Bổ sung vốn lưu động để phục vụ nhu cầu hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty và mở rộng thêm một số hoạt động kinh doanh mới như: Nhập khẩu đá và các vật liệu xây dựng, các đồ dùng nội, ngoại thất cao cấp phục vụ thi công công trình theo chức năng của Công ty; + Đầu tư xây dựng Showroom trưng bày, giới thiệu sản phẩm Luxury Houses tại đường Dương Đình Nghệ, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Đầu tư xây dựng nhà xưởng kho đá tại đường 	18/12/2013 - Biên bản số 1812/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13 ngày 27/12/2013	
--	--	--	-----------------------------	---	--	--

				Nguyễn Chánh, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; Đầu tư thêm các máy móc, thiết bị cắt xẻ, gia công đá và thi công công trình. Tình hình sử dụng vốn sau đợt phát hành: đã thực hiện đúng theo phương án phát hành cổ phiếu được ĐHĐCĐ thông qua.		
5	06/04/2016	300.000.000.000 đồng, tương đương 30.000.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).	120.000.000.000 đồng, tương đương 12.000.000 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)	<p>Chào bán cho cổ đông hiện hữu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loại cổ phần: cổ phần phổ thông - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần - Số lượng cổ phần phát hành thêm: 12.000.000 cổ phần - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần - Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu - Tỷ lệ phát hành: 1:0,6667 - Số lượng cổ phần không được cổ đông thực hiện quyền mua được tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác - Thời gian chốt danh sách: 06/04/2016. - Mục đích phát hành: Góp vốn thực hiện Dự án “Khu nhà vườn sinh thái Cẩm Đình-Hiệp Thuận” theo Hợp đồng kinh tế số 	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết số 064/2016/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016 - Biên bản số 064/2016/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 06/4/2016 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 18 ngày 15/4/2016 	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội

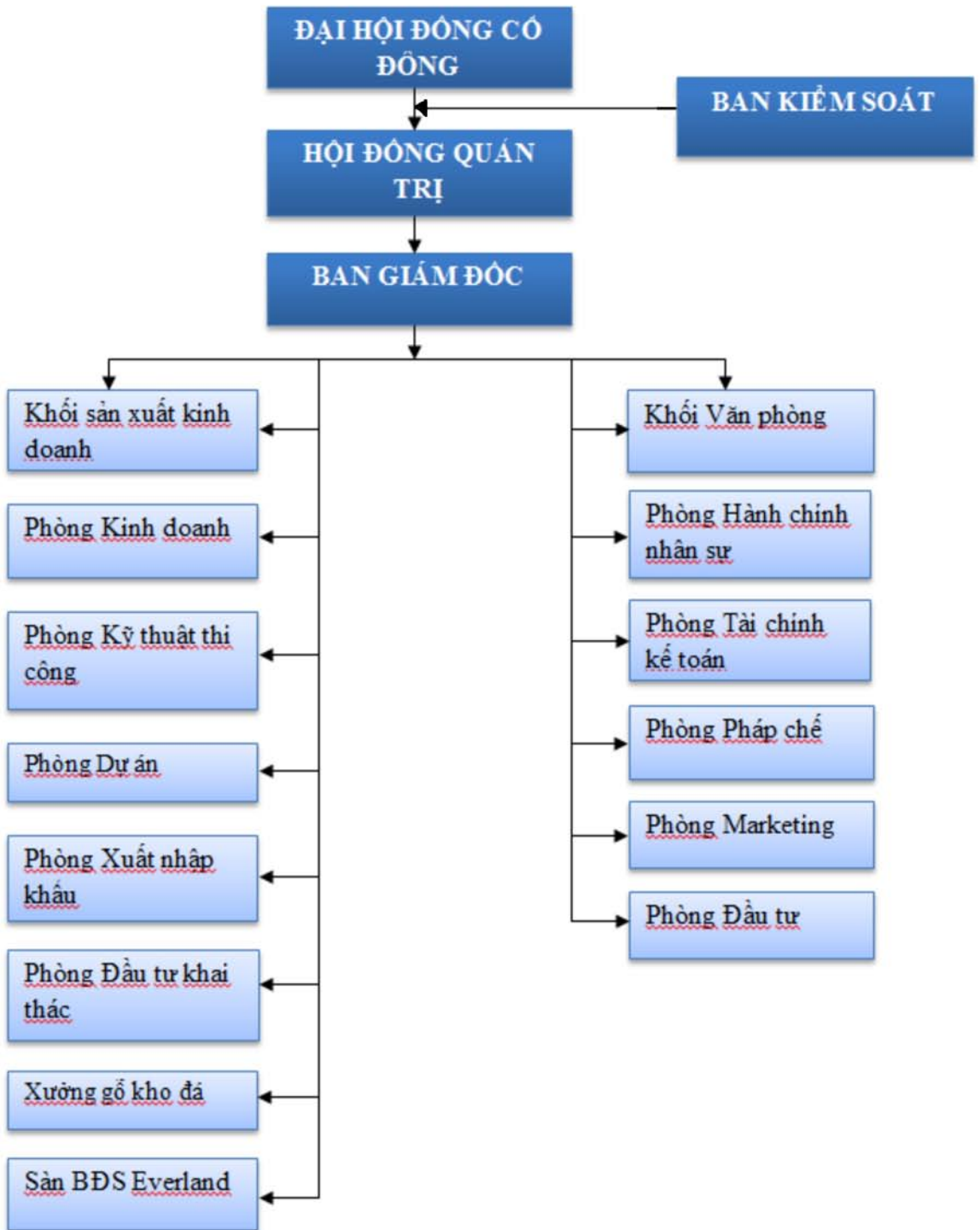
				02/2016/HĐKT/KT-EVL, ngày 02/3/2016 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Everland và Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh.		
--	--	--	--	--	--	--

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

2. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty

Công ty cổ phần Đầu tư Everland có cơ cấu tổ chức như sau:

Hình 3: Cơ cấu tổ chức của EVERLAND



(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

3. Diễn giải cơ cấu bộ máy tổ chức, quản lý của Công ty

EVERLAND được tổ chức và vận hành theo mô hình công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của Luật doanh nghiệp năm 2014, Điều lệ mẫu công ty đại chúng và các văn bản pháp luật có liên quan. Tổ chức bộ máy quản lý hiện tại của EVERLAND bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban Tổng giám đốc
- Các phòng, ban chức năng.

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của EVERLAND. ĐHCĐ thường niên họp mỗi năm một lần trong thời hạn bốn tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Cơ quan đăng ký kinh doanh có thể gia hạn thời hạn họp ĐHCĐ thường niên, nhưng không quá sáu tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, ĐHCĐ có thể họp bất thường theo đề nghị của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát hoặc theo yêu cầu của các cổ đông.

❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) do ĐHCĐ 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 ĐHCĐ.

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 hiện tại được ĐHCĐ thường niên 2017 thông qua là 05 (năm) người. 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.

Danh sách thành viên HĐQT hiện tại của EVERLAND gồm:

Họ tên	Chức vụ
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT

❖ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát (BKS) do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng giám đốc trong việc quản lý và 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 (ba) 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.

Danh sách thành viên Ban Kiểm soát hiện tại của EVERLAND bao gồm:

Họ tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Trọng Phong	Trưởng ban
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

❖ Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc của EVERLAND gồm có Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc.

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; Chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; Chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị 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) năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Ban Tổng giám đốc của EVERLAND hiện nay bao gồm:

Họ tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Thúc Cận	Tổng giám đốc
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng giám đốc

❖ Các phòng, ban chức năng

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

• Phòng 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 nội quy, quy chế, quy trình nội bộ; triển khai tổ chức thực hiện các chủ trương, ý kiến 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, trang thiết bị của Công ty; Quản lý hồ sơ các cổ đông; Tham mưu, đề xuất cho HĐQT 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.

• Phòng 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.

• Phòng Pháp chế

Phụ trách công tác pháp chế phục vụ hoạt động quản lý, chỉ đạo điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh - đầu tư của Công ty; Theo dõi và đảm bảo tính tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh doanh; Rà soát, hoàn thiện các quy trình, quy chế, văn bản quản trị nội bộ của Công ty và các Hợp đồng kinh tế, thương mại giữa Công ty và các đối tác; Rà soát, nghiên cứu những thay đổi về chính sách, pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty và tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty về các giải pháp phù hợp để xử lý, giải quyết với những thay đổi đó.

• Phòng Marketing

Phụ trách việc xây dựng chiến lược 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 Phòng Kinh doanh và Phòng Dự án trong việc phát triển các sản phẩm, dịch vụ mới phù hợp với nhu cầu của thị trường.

• Phòng Dự án

Phụ trách việc tìm kiếm các dự án đầu tư, các gói thầu để Công ty tham dự thầu; Tư vấn cho Ban Tổng giám đốc trong việc xây dựng các chiến lược đầu tư dự án, các kế hoạch tổ chức triển khai dự án và triển khai các gói thầu thi công xây dựng mà Công ty trúng thầu; Tính toán hiệu

quả đầu tư các dự án và các gói thầu để tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trước khi quyết định đầu tư.

Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong lĩnh vực tìm kiếm thông tin và đối tác liên quan đến các mỏ khoáng sản để Công ty mua lại hoặc hợp tác khai thác; Tham mưu trong việc lập dự án đầu tư khai thác mỏ, lựa chọn đối tác, dây chuyền thiết bị, công nghệ khai thác, chế biến; Phối hợp với các đơn vị chức năng lập kế hoạch khai thác mỏ và tổ chức thực hiện kế hoạch khai thác mỏ đã được phê duyệt; Tổ chức hoạt động chế biến sản phẩm khai thác để tiêu thụ trên thị trường.

- **Phòng Kinh doanh**

Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty; Lập các kế hoạch kinh doanh định kỳ trình Ban Tổng giám đốc (hoặc HĐQT) phê duyệt và tổ chức triển khai; Phụ trách việc đàm phán, ký kết các hợp đồng kinh tế, thương mại giữa Công ty và các đối tác; Theo dõi việc triển khai thực hiện hợp đồng; Quản lý doanh thu, công nợ với khách hàng.

- **Phòng Xuất - Nhập khẩu**

Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu của Công ty; Nghiên cứu, đánh giá và dự báo tình hình thị trường xuất nhập khẩu đối với các mặt hàng Công ty kinh doanh; Tìm kiếm nguồn hàng xuất nhập khẩu; Đàm phán, ký kết các hợp đồng xuất nhập khẩu hàng hóa; Làm thủ tục hải quan, thủ tục logistics và tổ chức việc giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu.

- **Phòng Kỹ thuật**

Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc triển khai, tổ chức thực hiện và quản lý các lĩnh vực sau: Công tác thi công các công trình xây dựng; Công tác quản lý và giám sát kỹ thuật, chất lượng công trình; Công tác quản lý Vật tư, thiết bị; Công tác quản lý an toàn, lao động, vệ sinh môi trường tại các dự án; Công tác soát xét, lập, trình duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công kiểm định chất lượng thi công, chất lượng công trình; Lập hồ sơ nghiệm thu và hồ sơ hoàn công công trình.

- **Phòng Đầu tư**

Lập danh mục các dự án đầu tư và quản lý các dự án đầu tư của Công ty; Tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong các báo cáo phân tích đánh giá hiệu quả đầu tư các dự án cũng như việc bảo toàn và quay vòng vốn đầu tư trong thời gian nhanh nhất.

- **Xưởng chế biến sản phẩm gỗ và Kho đá**

Tổ chức hoạt động sản xuất, gia công, trưng bày, giới thiệu sản phẩm và bán hàng của Công ty; Tổ chức tiếp nhận hàng hóa nhập kho; Bảo quản hàng hóa lưu kho và hàng tồn kho; Tổ chức triển khai thực hiện các đơn đặt hàng và bàn giao hàng hóa, sản phẩm cho khách hàng.

- **Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND**

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 đầu tư, kinh doanh bất động sản.

4. Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông

- ❖ **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của Công ty**

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm trên 5% cổ phần tại thời điểm 24/3/2017

STT	Tên cổ đông	CMND/ Hộ chiếu	Địa chỉ	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Lê Đình Vinh	013244981	C103-CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	7.600.000	25,33%
2	Dương Thị Vân Anh	001183019 959	Số 2 Ngách 189/61 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	1.500.000	5,00%
3	Lê Đình Tuấn	135522520	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	1.500.000	5,00%
4	Nguyễn Thúc Cẩn	026072001 416	Phòng 1005-CT2 Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội	1.500.000	5,00%
5	Nguyễn Văn Kha	010507338	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	2.000.000	6,67%
TỔNG CỘNG				14.100.000	47,0%

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

❖ **Danh sách cổ đông sáng lập**

Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu (27/10/2009)

STT	Cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKDN	Địa chỉ	Cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu %
1	Lê Đình Tuấn	1355522520	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	1.200.000	20
2	Lê Đình Vinh	013244981	C103 - CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	4.500.000	75
3	Lê Kim Thanh	011828909	Tập thể Đường sắt, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	300.000	5
Tổng cộng				6.000.000	100

(Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 27/10/2009 của CTCP Đầu tư Everland)

Ghi chú: Công ty cổ phần Đầu tư Everland được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần lần đầu vào ngày 27/10/2009. Theo quy định tại khoản 3 Điều 119 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014, tính đến thời điểm hiện tại các cổ đông sáng lập của Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng cổ phần.

❖ **Cơ cấu cổ đông**

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông của EVERLAND tại thời điểm ngày 24/03/2017

STT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (cổ phần)	Giá trị cổ phần (Đông)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Cổ đông trong nước	312	30.000.000	300.000.000.000	100%
	+ Tổ chức	0	0	0	0,00%
	+ Cá nhân	312	30.000.000	300.000.000.000	100%
2.	Cổ đông ngoài nước	0	0	0	0,00%
	+ Tổ chức	0	0	0	0,00%
	+ Cá nhân	0	0	0	0,00%
	Tổng số	312	30.000.000	300.000.000.000	100%

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

❖ **Công ty mẹ**

Không có

❖ **Các Công ty con**

Không có

❖ **Các Công ty liên kết**

Công ty cổ phần Bất động sản An Việt

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Lĩnh vực kinh doanh

• *Thi công công trình*

Thi công công trình là một trong những lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của EVERLAND. Thế mạnh của EVERLAND là về thi công hoàn thiện các công trình văn phòng, chung cư, khách sạn, biệt thự, khu đô thị; thi công các hệ thống quảng trường, vỉa hè, vườn hoa, công viên, kè hồ, kè bờ các công trình thủy lợi, v.v... Ngoài ra, EVERLAND cũng nhận thiết kế và tổng thầu thi công trọn gói các công trình như trụ sở, văn phòng làm việc, nhà điều hành, nhà kho, bến

bãi... cho các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp. Một số công trình, dự án lớn mà EVERLAND trúng thầu thi công hoàn thiện bao gồm: Văn phòng làm việc của Nhà máy điện tử Samsung tại tỉnh Thái Nguyên; Tòa nhà Lotte Center Hà Nội tại đường Đào Tấn, quận Ba Đình, Hà Nội; Trụ sở văn phòng Nhà xuất bản Sự Thật tại 24 Quang Trung, Hoàn Kiếm, Hà Nội; Nhà ga Quốc tế T2 Sân bay Nội Bài, Hà Nội; Trung tâm tìm kiếm cứu hộ cứu nạn - Bộ Quốc Phòng tại huyện Gia Lâm, Hà Nội; Tòa nhà Chung cư N10 Hà Đô Parkview tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội; Trụ sở làm việc Bộ Tài nguyên Môi trường phía Nam tại số 200 Lý Chính Thắng, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Trụ sở làm việc của Vietcombank tại Tòa nhà Vietcombank Tower tại số 5 Công trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM; Tòa nhà Sunsquare Lê Đức Thọ, Hà Nội; Tòa nhà CT7 Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội; Dự án Pandora Triều Khúc, Quận Thanh Xuân, Hà Nội; Khu nghỉ dưỡng cao cấp và Khách sạn Đông Bắc tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, v.v...

- *Cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng phục vụ thi công công trình*

Cùng với hoạt động thi công, EVERLAND còn là đơn vị chuyên cung cấp vật tư, vật liệu phục vụ san lấp mặt bằng, nền đường và thi công, hoàn thiện các công trình. EVERLAND có khả năng cung cấp các chủng loại vật tư, vật liệu đa dạng phục vụ thi công, hoàn thiện công trình với khối lượng lớn, chất lượng đảm bảo, giá cả cạnh tranh và dịch vụ cung ứng tốt. Các loại vật liệu mà EVERLAND cung cấp cho công trình rất đa dạng, phong phú như: xi măng, sắt thép, gạch, cát, sỏi, đá xây dựng, keo, dây điện và các thiết bị điện. Bên cạnh đó, EVERLAND còn kinh doanh bán buôn, bán lẻ và cung ứng cho công trình các loại vật liệu nội, ngoại thất cao cấp khác như gạch ốp lát ceramic nhập ngoại từ Đức, Italia, Tây Ban Nha, Trung Quốc và một số hãng liên doanh như Karaben, Thạch Bàn, Đồng Tâm, Prime, Viglacera..., sen vòi, hệ thống spa mini dùng trong gia đình, sơn tường, giấy dán tường các loại, đèn pha-lê, các loại bàn ghế, giường, tủ, tủ bếp làm từ gỗ tự nhiên, các chế tác từ gỗ, đá tự nhiên dùng trong trang trí phòng khách, sân vườn, tiểu cảnh. Tháng 12/2016, EVERLAND và Tập đoàn Foshan Red Lion Ceramic (Trung Quốc) đã ký Hợp đồng độc quyền phân phối sản phẩm gạch ngói mang thương hiệu Sư Tử Đỏ Phật Sơn tại Việt Nam.

- *Bán buôn, bán lẻ các loại đá ốp lát cao cấp*

Thông qua hệ thống siêu thị LuxuryHouses, EVERLAND đang cung cấp các chủng loại đá tự nhiên và đá nhân tạo với các kích cỡ, chất liệu và chủng loại đa dạng, từ đá tấm lớn phục vụ thi công mặt tiền, tiền sảnh các tòa building cho đến các loại đá nhỏ lát sàn, bậc cầu thang, thang máy, sân vườn, tiểu cảnh. Phần lớn sản phẩm đá EVERLAND đang kinh doanh đều được nhập khẩu trực tiếp từ các nước như Braxin, Nga, Italia, Hy Lạp, Thổ Nhĩ Kỳ, Tây Ban Nha, Ai Cập, Ấn Độ, Pakistan, Oman, v.v.... EVERLAND cũng là đơn vị đầu tiên nhập khẩu và phân phối các mặt hàng đá nhân tạo cao cấp được sản xuất từ Nhật Bản, Hàn Quốc vào thị trường Việt Nam. Tháng 4/2016, EVERLAND và Công ty Shivam Granites & Marble (Ấn Độ) đã ký Hợp đồng độc quyền phân phối sản phẩm đá Bạch Dương Trắng (White Splendor) tại Việt Nam.

Sản phẩm đá của EVERLAND đã có mặt tại nhiều dự án ở khu vực Hà Nội như: Khu đô thị Sudico Bắc An Khánh, Ciputra, The Manor, Royal City, Keangnam, Mandarin Garden, Times City, Green Park, Ecopark. Ngoài ra, EVERLAND cũng cung cấp các sản phẩm đá cho nhiều công trình xây dựng tại các tỉnh thành như Quảng Ninh, Bắc Ninh, Lào Cai, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, v.v...

- *Kinh doanh các mặt hàng nông, lâm sản*

Kinh doanh các mặt hàng nông sản cũng là một trong những thế mạnh của EVERLAND. Từ năm 2015 đến nay, EVERLAND tập trung vào hoạt động thu mua các mặt hàng nông sản như sắn lát, dăm gỗ... đã qua chế biến để cung cấp cho các doanh nghiệp xuất khẩu. Doanh thu từ hoạt động này không ngừng gia tăng trong thời gian gần đây và sẽ còn tăng cao trong những năm tới khi EVERLAND bắt đầu triển khai hoạt động hợp tác với các đối tác trong nước để mở rộng địa bàn, sản phẩm thu mua và xuất khẩu trực tiếp các mặt hàng nông sản ra nước ngoài nhằm gia tăng tỷ suất lợi nhuận của Công ty, đồng thời góp phần nâng cao thu nhập và đời sống của bà con nông dân và tăng nguồn thu ngoại tệ cho đất nước.

- *Kinh doanh bất động sản*

Bất động sản là một lĩnh vực kinh doanh mới đối với EVERLAND. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị EVERLAND đã đề ra chiến lược phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản thành một lĩnh vực mũi nhọn của EVERLAND trong tương lai gần và chiến lược này đã được thông qua tại ĐHCĐ thường niên 2017. Thực hiện chiến lược nêu trên, về dài hạn, EVERLAND đang nghiên cứu, lập dự án và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao làm chủ đầu tư một số dự án bất động sản tại Hà Nội, Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Nha Trang, Ninh Thuận và TP. Hồ Chí Minh.

Về ngắn hạn, EVERLAND đang triển khai thực hiện một số dự án bất động sản đô thị du lịch, sinh thái nghỉ dưỡng. Đây là phân khúc thị trường bất động sản đang có xu hướng phát triển mạnh hiện nay. Tháng 3/2016, Everland đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư Giai đoạn 2 Dự án “*Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận*” tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội, do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm Chủ đầu tư. Tổng quy mô Giai đoạn 2 do EVERLAND đầu tư là 60ha và sẽ triển khai trong năm 2017. Khi hoàn thành, dự án sẽ cung cấp khoảng 500 căn biệt thự, nhà vườn sinh thái ra thị trường với tiêu chuẩn thân thiện môi trường, tạo thành một khu sinh thái xanh, một không gian sống lý tưởng cho người dân thủ đô và các vùng lân cận, góp phần xây dựng thủ đô Hà Nội trở thành thành phố xanh, sạch, đẹp, hiện đại và văn minh. Tháng 12/2016, EVERLAND đã mua lại 40% cổ phần của Công ty cổ phần Bất động sản An Việt, đơn vị đang được giao làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng “*Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ*” tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Kế hoạch triển khai Dự án này cũng được xúc tiến trong năm 2017.

Ngoài ra, EVERLAND đang trong quá trình thương thảo với một số đối tác để ký hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc nhận chuyển nhượng lại một số dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Nha Trang và một số tỉnh, thành khác.

- *Đầu tư, khai thác mỏ*

Khai thác mỏ cũng là một lĩnh vực được EVERLAND chú trọng đầu tư kể từ năm 2016. Công ty đã tìm kiếm và đàm phán với đối tác để mua lại các mỏ đá Granite và Marble ở khu vực Bắc Trung Bộ và miền Trung. Các thương vụ nhận chuyển nhượng các mỏ đá granite và marble từ các đối tác dự kiến sẽ hoàn tất trong nửa đầu 2017 và việc đầu tư cho hoạt động khai thác, chế biến đá ốp lát phục vụ tiêu thụ trong nước và xuất khẩu sẽ được triển khai ngay trong năm 2017.

Bên cạnh đó, EVERLAND đang lên kế hoạch hợp tác với các đối tác khai thác mỏ đá xây dựng tại Hòa Bình, Bắc Giang, khai thác mỏ cát tại Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Hưng Yên, Nha Trang, Bà Rịa - Vũng Tàu để cung ứng vật liệu thi công các dự án hạ tầng giao thông tại các địa phương trên.

Ngoài ra, EVERLAND sẽ tiếp tục khảo sát, nghiên cứu và đàm phán với đối tác nước ngoài để đầu tư khai thác mỏ đá ốp lát và đá xây dựng tại Myanmar để sản xuất vật liệu xây dựng phục vụ thị trường nội địa và xuất khẩu.

- *Môi giới dự án, môi giới đầu tư*

Ngoài việc trực tiếp tham gia phát triển dự án bất động sản, EVERLAND còn là đơn vị môi giới dự án, môi giới đầu tư chuyên nghiệp. Công ty đã và đang cung cấp các dịch vụ môi giới cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước về các cơ hội đầu tư, các dự án đầu tư và các địa chỉ đầu tư trên khắp cả nước. Các sản phẩm môi giới của EVERLAND bao gồm các dự án bất động sản, các dự án thủy điện, dự án về hạ tầng giao thông, khai thác mỏ và các dự án đầu tư sản xuất trong lĩnh vực nông nghiệp, trồng rừng. Chúng tôi cũng đang quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu phong phú về các khách hàng, đối tác cho các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm cơ hội đầu tư, kinh doanh tại Việt Nam.

6.2 Sản phẩm

- Các loại đá ốp lát tự nhiên cao cấp: Onyx, Marble, Granite, Sandstone;
- Các loại đá Quartz nhân tạo; Solid surface;
- Các thiết bị vệ sinh cao cấp: Lavabo, bồn cầu, bồn tắm, sen vòi nhập khẩu từ Tây Ban Nha, Italia, Nhật Bản và các thương hiệu nổi tiếng trong nước như Inax, Toto;
- Các sản phẩm chế biến từ gỗ: Tủ bếp, kệ bếp, bàn ăn, bàn trà, bàn, ghế sofa, giường ngủ, tủ đựng quần áo, tủ tivi, kệ tivi, v.v... được làm từ các loại gỗ tự nhiên cao cấp nhập ngoại;
- Các loại gạch ốp, lát cao cấp nhập khẩu từ Tây Ban Nha, Italia, Đài Loan, Trung Quốc và các hãng sản xuất hàng đầu trong nước như: Taicera, Đồng Tâm, Thạch Bàn, v.v...;
- Các sản phẩm ván gỗ lát sàn laminate;

- Các sản phẩm kính cường lực, gương cao cấp nhập ngoại;
- Các sản phẩm đèn pha-lê trang trí;
- Các sản phẩm sơn tường và chống thấm cao cấp;
- Dây điện và các thiết bị về điện;
- Cung cấp vật liệu xây dựng: gạch, cát, đá, sỏi, xi măng;
- Các sản phẩm nông nghiệp: dăm gỗ, sắn lát...;
- Các sản phẩm bất động sản: Nhà ở, đất ở, căn hộ chung cư; văn phòng cho thuê...

6.3 Dịch vụ

- *Tư vấn thiết kế, kiến trúc:*
 - Thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng dự án;
 - Thiết kế hồ sơ kỹ thuật thi công công trình;
 - Thiết kế bản vẽ thi công hoàn thiện nội thất;
 - Tư vấn phối cảnh tổng thể không gian kiến trúc công trình;
 - Tư vấn, thiết kế hệ thống chiếu sáng cho các công trình;
 - Tư vấn lựa chọn vật tư, vật liệu, màu sắc, hoa văn kiến trúc sử dụng trong hoàn thiện nội, ngoại thất công trình.
- *Thi công, hoàn thiện công trình:*
 - Thi công san lấp mặt bằng, nền móng công trình;
 - Thi công phần thô công trình;
 - Thi công hoàn thiện nội, ngoại thất;
 - Thi công quảng trường, vườn hoa, sân vườn, tiểu cảnh;
 - Thi công lắp đặt công trình, nhà xưởng, nhà tạm;
 - Thi công sửa chữa, khắc phục sự cố công trình (chống thấm, chống dột...)
- *Tư vấn bất động sản:*
 - Tư vấn lựa chọn các sản phẩm bất động sản (đất nền chia lô, nhà liên kề, biệt thự, căn hộ, văn phòng....);
 - Tư vấn đấu thầu, đấu giá bất động sản;
 - Tư vấn định giá bất động sản;
 - Tư vấn quảng cáo bất động sản;
 - Tư vấn quản lý bất động sản;

- Tư vấn thủ tục chuyển nhượng bất động sản;
- *Môi giới:*
 - Môi giới chuyển nhượng dự án đầu tư, mua bán, sáp nhập doanh nghiệp;
 - Môi giới tìm kiếm đối tác hợp tác kinh doanh, tìm kiếm khách hàng;
 - Môi giới xúc tiến đầu tư;
 - Môi giới thương mại.

6.4 Cơ cấu doanh thu:

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu Giai đoạn 2015 - Quý I/2017

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		Quý I/2017
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
1	Bán hàng hóa	199.261	89,14	289.299	85,31	139.114
2	Thi công, xây lắp	20.354	9,11	47.591	14,04	25.456
3	Dịch vụ	3.911	1,75	2.211	0,65	1.672
	Tổng cộng	223.526	100	339.101	100	166.242

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

Trong tổng doanh thu năm 2016 của EVERLAND, doanh thu bán hàng hóa đạt 289,2 tỷ đồng, chiếm 85,31%. Doanh thu bán hàng hóa đạt mức như trên là do EVERLAND đẩy mạnh hoạt động cung ứng vật tư, vật liệu thi công cho các công trình xây dựng và một phần hoạt động thương mại khác. Việc cung ứng vật tư, vật liệu thi công công trình là thế mạnh sẵn có của EVERLAND, hoạt động này có tốc độ quay vòng vốn lớn và khả năng thu hồi vốn nhanh hơn so với lĩnh vực thi công nên được EVERLAND rất chú trọng. Doanh thu từ thi công công trình năm 2016 được ghi nhận là 47,5 tỷ đồng. Đây là phần giá trị xây dựng đã được nghiệm thu và quyết toán trong năm. Còn một số công trình xây dựng có giá trị thi công lớn, thời gian thi công kéo dài, chưa hoàn thành công tác nghiệm thu, quyết toán nên chưa được ghi nhận doanh thu cho năm 2016. Năm 2017, khi các công trình nói trên hoàn thành nghiệm thu và quyết toán thì tỷ trọng doanh thu sẽ có sự thay đổi mạnh. Về lĩnh vực bất động sản, các dự án mà EVERLAND tham gia đầu tư hiện vẫn đang trong giai đoạn san lấp mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chưa ghi nhận doanh thu bán hàng. Trong năm 2017 và những năm tiếp theo khi các

dự án này bắt đầu tung sản phẩm ra thị trường thì doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản của EVERLAND dự kiến sẽ tăng mạnh. Tương tự, về lĩnh vực đầu tư khai thác mỏ, sau giai đoạn nhận chuyển nhượng các mỏ đá, đồng thời triển khai đầu tư xây lắp và vận hành thử dây chuyền khai thác, dự kiến từ cuối năm 2018 trở đi, Công ty sẽ bắt đầu có doanh thu từ hoạt động tiêu thụ các sản phẩm đá ốp lát và đá xây dựng do EVERLAND tự khai thác.

6.5 Cơ cấu lợi nhuận gộp:

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp Giai đoạn 2015 - Quý I/2017

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		Quý I/2017
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
1	Bán hàng hóa	17.385	64,20	3.351	20,06	926
2	Thi công, xây lắp	8.947	33,04	11.336	67,85	10.787
3	Dịch vụ	747	2,76	2.020	12,09	1.655
	Tổng cộng	27.078	100	16.707	100	13.368

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

Trong cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2016 của EVERLAND, lợi nhuận từ hoạt động thi công xây lắp công trình chiếm 67,85%. Điều này là phù hợp với tình hình thực tế và đặc thù của hoạt động thi công công trình, thường đem lại lợi nhuận cao hơn các lĩnh vực khác. Hơn nữa, các dự án EVERLAND trúng thầu thi công đều là những dự án đàm phán được đơn giá tốt với chủ đầu tư. Quá trình thi công EVERLAND đã tối ưu hóa công tác quản lý, giải pháp thi công và tiết kiệm triệt để chi phí quản lý nên đã giảm thiểu giá thành thi công và làm tăng lợi nhuận. Ngược lại, doanh thu bán hàng hóa tuy đạt cao nhưng chi phí cho hoạt động bán hàng hóa lại tăng 104.072 triệu đồng so với năm 2015 do tình hình giá cả hàng hóa thị trường diễn biến theo chiều hướng tăng và sức cạnh tranh trong lĩnh vực này là quá lớn, buộc các đơn vị phải cạnh tranh về giá và cắt giảm lợi nhuận. Do vậy, lợi nhuận từ hoạt động bán hàng hóa chỉ chiếm 20,06% tổng lợi nhuận gộp năm 2016. Trong Quý I/2017, do một số công trình EVERLAND trúng thầu thi công đã đi vào giai đoạn nghiệm thu, thanh quyết toán với chủ đầu tư nên ghi nhận doanh thu và lợi nhuận tăng mạnh. Riêng lợi nhuận từ hoạt động thi công xây lắp công trình trong Quý I/2017 đã đạt 10.787 triệu đồng.

6.6 Nguyên vật liệu

Lĩnh vực hoạt động chính của EVERLAND là đầu tư khai thác mỏ, thi công xây dựng công trình, đầu tư bất động sản. Các lĩnh vực kinh doanh nêu trên đều cần đến lượng nguyên vật liệu đầu vào lớn (xi măng, sắt thép, đất, gạch, đá các loại...). Trong khi nguyên liệu đầu vào thường gặp khó khăn do nguồn cung không ổn định và giá cả lên xuống bấp bênh. Nếu không chủ động được về nguyên vật liệu sẽ dẫn đến nguy cơ gián đoạn quá trình thi công, nghiệm thu và thanh toán. Do vậy, để ngăn ngừa những rủi ro nêu trên, EVERLAND đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm tạo sự ổn định cho nguồn cung nguyên nhiên vật liệu như việc ký kết các hợp đồng xây lắp có điều chỉnh giá trong những trường hợp giá cả các loại vật tư, nhiên liệu đầu vào biến động; luôn chủ động tìm kiếm các kênh cung cấp nguyên vật liệu ổn định và đã ký được các hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu dài hạn cũng như tạo dựng mối quan hệ làm ăn uy tín, bền vững với các nhà cung cấp. Thậm chí đối với các loại vật tư, nguyên liệu cần thiết và hay có biến động về giá, Công ty đã cho nhập và lưu kho để chủ động sử dụng khi cần thiết.

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh

Bảng 7: Cơ cấu chi phí Giai đoạn 2015 - Quý I/2017

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	Năm 2015		Năm 2016		Quý I/2017
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị
Giá vốn hàng bán	196.448	97,18	322.394	96,77	152.873
Chi phí tài chính	523	0,26	4.042	1,21	368
Chi phí quản lý DN	5.141	2,54	6.620	1,99	1.739
Chi phí khác	30	0,01	89	0,03	0.004
Tổng cộng chi phí	202.142	100	333.145	100	154.980

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

Trong cơ cấu chi phí của EVERLAND năm 2015 và 2016, giá vốn hàng bán và các chi phí sản xuất chiếm tỷ trọng lớn nhất, đạt lần lượt 97.18% và 96.77% trong cơ cấu tổng chi phí. Năm 2015, tổng chi phí đạt 202.142 triệu đồng tăng gần gấp đôi so với năm 2014, chủ yếu do tăng mạnh trong giá vốn hàng bán. Năm 2016, tổng chi phí của Công ty đạt 333.145 triệu đồng. Điều này xuất phát từ thực tế EVERLAND là doanh nghiệp đầu tư nên chi phí giá vốn hàng bán và chi phí sản xuất phải chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí.

Đến hết Quý I/2017, tổng chi phí của Công ty đạt 154.980 triệu đồng, gần bằng ½ tổng chi phí năm 2016, chủ yếu do tăng mạnh trong chỉ tiêu giá vốn hàng bán.

6.8 Trình độ công nghệ

Trải qua quá trình 8 năm xây dựng và phát triển, đến nay các lĩnh vực hoạt động của EVERLAND đã ổn định và đi vào nề nếp, cho phép Công ty có thể đầu tư trang thiết bị và ứng dụng trình độ công nghệ tiên tiến trong sản xuất kinh doanh và quản lý. EVERLAND đã ứng dụng triệt để công nghệ thông tin trong hoạt động kinh doanh và triển khai nhiều phần mềm để nâng cao công tác quản lý cũng như hiệu quả công việc, như các phần mềm kế toán phiên bản mới nhất, cổng thông tin điện tử Sàn giao dịch Bất động sản, các phần mềm quản lý khách hàng, nhân sự.

Trong lĩnh vực sản xuất, EVERLAND đã đầu tư và đưa vào sử dụng các máy móc thiết bị hiện đại phục vụ sản xuất, như: máy cưa dây sản xuất tại Italy, máy khoan thủy lực, các máy đào, máy xúc của hãng Komatsu. Việc gia công các sản phẩm đá Granite hay Marble được thực hiện bằng dàn máy cắt CMC, đây là một trong những loại máy móc chuyên dụng trong ngành đá với tính năng hiện đại, tự động hóa và chính xác cao.

Trong lĩnh vực thi công công trình, EVERLAND cũng sử dụng những loại máy móc thiết bị hiện đại nhất và nghiên cứu, tìm tòi đưa vào ứng dụng các loại vật tư, vật liệu mới và bền cùng các giải pháp thi công khoa học và hiệu quả nhất để đảm bảo tiến độ và chất lượng các công trình xây dựng.

6.9 Hoạt động nghiên cứu, phát triển sản phẩm mới

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công trình, kinh doanh thương mại và bất động sản, EVERLAND hiểu rõ việc phát triển sản phẩm mới có ý nghĩa sống còn với doanh nghiệp. Do vậy, EVERLAND luôn tìm kiếm, nhập khẩu và phân phối các sản phẩm mới vào thị trường Việt Nam, như các chủng loại đá ốp lát mới chưa có mặt trên thị trường, các sản phẩm sơn giả đá, sơn chống thấm và các sản phẩm đá ốp lát siêu nhẹ....

Tháng 4/2016, EVERLAND và Công ty Shivam Granites & Marble (Ấn Độ) đã ký Hợp đồng độc quyền phân phối sản phẩm đá Bạch Dương Trắng (White Splendor) tại Việt Nam. Tháng 12/2016, EVERLAND và Tập đoàn Foshan Red Lion Ceramic (Trung Quốc) đã ký Hợp đồng độc quyền phân phối sản phẩm gạch ngói mang thương hiệu Sư Tử Đỏ Phật Sơn tại Việt Nam. Trong năm 2016, EVERLAND cũng làm việc và đàm phán với hãng Mikatasa Hatives & Coating (hãng sản xuất sơn hàng đầu tại Indonesia) về việc EVERLAND trở thành nhà phân phối độc quyền các sản phẩm sơn giả đá và sơn trang trí của Mikatasa tại thị trường Việt Nam.

Trong các lĩnh vực kinh doanh khác, EVERLAND cũng luôn sáng tạo và phát triển những sản phẩm mới, hữu dụng để đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người tiêu dùng.

6.10 Hoạt động kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Trải qua quá trình phát triển gần một thập kỷ, đến nay EVERLAND đã thiết lập được một hệ thống chuẩn mực về các quy trình công việc, quy trình kiểm tra, giám sát chất lượng một cách nghiêm ngặt.

Trong lĩnh vực sản xuất, các quy trình sản xuất đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế của EVERLAND. Trong đó, đặc biệt chú trọng đến khâu đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động và chất lượng sản phẩm. Các vật tư, vật liệu nhập khẩu và nhập kho đều bảo đảm đúng quy cách, chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật thì mới được nghiệm thu và cho nhập. Các hàng hóa xuất kho cũng phải đảm bảo nghiêm ngặt các yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật theo đúng đơn đặt hàng.

Trong lĩnh vực thi công công trình, EVERLAND cũng đã xây dựng và hoàn thiện bộ quy trình triển khai thi công và giám sát chất lượng, trong đó, các yêu cầu về tuân thủ quy trình, quy phạm lao động, kỷ luật lao động, nội quy công trường và yêu cầu của chủ đầu tư được đặt lên hàng đầu. Việc tuân thủ các giải pháp thi công công trình cũng là một yêu cầu bắt buộc, bên cạnh yêu cầu tuân thủ mệnh lệnh của chỉ huy trưởng công trường, của tư vấn giám sát và đại diện chủ đầu tư. Việc đảm bảo chất lượng, tiến độ công việc và tuân thủ quy trình kiểm tra, giám sát, nghiệm thu khối lượng, chất lượng công việc cũng luôn được nhắc nhở và quán triệt trong toàn Công ty. Nhờ vậy mà các công trình thi công do EVERLAND đảm nhận đều đảm bảo đúng tiến độ và chất lượng theo hồ sơ kỹ thuật và yêu cầu của chủ đầu tư. Ngoài ra, các quy trình về xử lý bề mặt, xử lý kỹ thuật các loại vật tư vật liệu, bảo dưỡng máy móc thiết bị thi công và bảo dưỡng, bảo hành công trình cũng được các công nhân, kỹ sư của EVERLAND tuân thủ nghiêm ngặt theo đúng quy trình của Công ty và các tài liệu kỹ thuật liên quan.

Trước yêu cầu phát triển của Công ty, hiện tại EVERLAND đang nghiên cứu và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tiến tới xây dựng và đưa vào ứng dụng bộ tiêu chuẩn ISO trong tất cả các khâu, các hoạt động kinh doanh và quản lý doanh nghiệp để đảm bảo nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ và chất lượng quản trị Công ty theo đúng chuẩn mực của công ty đại chúng.

6.11 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, cần được đầu tư nguồn lực thỏa đáng. Trước mắt cần tập trung vào một số nhiệm vụ trong tâm sau đây:

- **Xây dựng hệ thống phân phối sản phẩm**

EVERLAND hiện đang là đơn vị được đối tác nước ngoài chỉ định làm đại diện phân phối độc quyền nhiều sản phẩm và vật liệu xây dựng như đá ốp lát, các loại gạch, ngói mỹ nghệ, sơn tường cao cấp. Vì vậy, EVERLAND cần đầu tư xây dựng mạng lưới phân phối sản phẩm 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. Bên cạnh đó, EVERLAND cũng xem xét lập Chi nhánh và Văn phòng đại diện tại một số thành phố lớn của Việt Nam cũng như ở nước ngoài.

- **Chính sách bán hàng**

EVERLAND hiện đang áp dụng chính sách ưu đãi và hỗ trợ cho đại lý bán buôn và nhiều cơ chế và chính sách khuyến mại cho khách hàng. Công ty cũng đã xây dựng và áp dụng quy chế hoa hồng cho các đội ngũ nhân sự bán hàng trực tiếp tại EVERLAND. Ngoài ra, đối với khách hàng, đối tác, EVERLAND còn áp dụng chính sách bảo hành chất lượng sản phẩm và chất lượng công trình theo đúng quy định của pháp luật và của Công ty.

- **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 để giảm thời gian và chi phí sản xuất, kinh doanh tạo nên giá thành cạnh tranh cho các sản phẩm, dịch vụ.

- **Chính sách khuyến khích trương thương hiệu**

Hoạt động kinh doanh trong cơ chế thị trường, EVERLAND phải cạnh tranh với rất nhiều doanh nghiệp bởi vậy, Công ty đã có những chính sách ưu đãi khách hàng để tăng sức cạnh tranh như sau:

- Về khuyến mại: Ngoài việc xây dựng chính sách khuyến mại phù hợp với từng đối tượng khách hàng thì EVERLAND còn xây dựng nhiều gói dịch vụ chăm sóc sau bán hàng hấp dẫn để thu hút khách hàng mới và giữ khách hàng truyền thống.

- Về quảng cáo, xúc tiến thương mại: Thực hiện quảng bá sản phẩm rộng rãi trên các thị trường với nhiều hình thức, giúp người tiêu dùng hiểu rõ hơn về các loại sản phẩm của EVERLAND. Công ty có chiến lược giữ các khách hàng quen và phát triển thêm khách hàng mới. Ngoài ra, EVERLAND cũng 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 bán hàng: EVERLAND đã thiết lập một bộ phận nhân sự phụ trách công tác bán buôn, bán lẻ các sản phẩm của Công ty và chăm sóc khách trên phạm vi toàn quốc.

- **Quảng bá thương hiệu**

EVERLAND thường xuyên tham dự các hội thảo, diễn đàn doanh nghiệp và các hội chợ trong nước và quốc tế nhằm giới thiệu Công ty và quảng bá sản phẩm, dịch vụ đến đông đảo các khách hàng và đối tác. Ngoài việc quảng bá trên các phương tiện thông tin đại chúng, những ấn phẩm quảng cáo tĩnh như biển bảng, tờ rơi, EVERLAND còn tham gia tài trợ các chương ca nhạc, sự kiện văn hóa nổi bật và các hoạt động từ thiện để chung tay góp sức hỗ trợ người nghèo.

6.12 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

EVERLAND đã đăng ký nhãn hiệu Logo Công ty theo giấy Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 199542 do Cục Sở hữu trí tuệ, Bộ Khoa học và Công nghệ cấp theo Quyết định số: 6628/QĐ-SHTT, ngày 31/01/2013.

6.13 Các dự án EVERLAND đã và đang thực hiện

❖ **Mô tả một số dự án bất động sản EVERLAND đang tham gia đầu tư**

STT	Dự án	Mô tả
1	<p>Dự án “<i>Khu vườn sinh thái Cẩm Đình-Hiệp Thuận</i>” huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.</p>	<p>Dự án do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, có tổng quy mô khoảng 250ha, hiện Dự án đã được phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và Chủ đầu tư đã hoàn thành toàn bộ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Ngày 02/3/2016, EVERLAND và Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh đã ký Hợp đồng kinh tế số 02/2016/HĐKT/KT-EVL về việc “<i>Thực hiện Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình-Hiệp Thuận xã Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội</i>”. Tổng quy mô Giai đoạn 2 do EVERLAND đầu tư là 60ha. Khi hoàn thành, dự án sẽ cung cấp khoảng 500 căn biệt thự, nhà vườn sinh thái ra thị trường với tiêu chuẩn thân thiện môi trường, tạo thành một khu sinh thái xanh, một không gian sống lý tưởng cho người dân thủ đô và các vùng lân cận, góp phần xây dựng thủ đô Hà Nội trở thành thành phố xanh, sạch, đẹp, hiện đại và văn minh. Theo Hợp đồng, EVERLAND nhận chuyển nhượng lại toàn bộ 60ha đất sạch đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và sẽ hoàn lại cho Chủ đầu tư chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, kinh phí thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước và các chi phí liên quan tương ứng với 60ha nhận chuyển nhượng. Đồng thời, EVERLAND sẽ đầu tư toàn bộ hệ thống hạ tầng, cảnh quan hiện đại, đồng bộ và thực hiện phân phối sản phẩm của Dự án.</p> <p>Về kế hoạch triển khai Giai đoạn 2 Dự án “<i>Khu vườn sinh thái Cẩm Đình-Hiệp Thuận</i>” được Chủ đầu tư và EVERLAND dự kiến như sau:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Quý II/2017: Hoàn thành thiết kế chi tiết Giai đoạn 2 của Dự án; - Quý III/2017: Hoàn thành san lấp mặt bằng các vị trí còn lại của Dự án; - Quý IV/2017: Bắt đầu tiến hành thi công các tuyến đường giao thông và hạ tầng cảnh quan của 20ha đầu tiên thuộc Giai đoạn 2 và thi công theo hình thức cuốn chiếu. - Quý I/2018: Dự kiến mở bán đợt 1 các sản phẩm nhà ở thuộc Giai đoạn 2 của Dự án. <p>Kế hoạch triển khai trên đây là dự kiến. Trong trường hợp thị trường bất động sản phục hồi và có thanh khoản tốt thì EVERLAND cùng Chủ đầu tư hoàn toàn có thể đẩy mạnh tiến độ triển khai và sớm tung sản phẩm ra thị trường để đón đầu cơ hội tăng giá bất động sản. Việc đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án là hoàn toàn khả thi dựa trên thế mạnh sẵn có của EVERLAND trong lĩnh vực thi công công trình và cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng. Đồng thời, EVERLAND cũng đã được các ngân hàng lớn cấp hạn mức tín dụng và cam kết hỗ trợ về vốn để Công ty đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản.</p>
--	--	---

2	<p>Dự án “<i>Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ</i>” tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.</p>	<p>Dự án do Công ty cổ phần Bất động sản An Việt làm Chủ đầu tư, có quy mô khoảng 40ha, được quy hoạch và thiết kế theo ý tưởng nhà phố thương mại, kết hợp giữa hoạt động kinh doanh buôn bán và nghỉ dưỡng, du lịch tâm linh tạo nên một quần thể khu Thương mại - Du lịch văn hóa và Vui chơi giải trí cao cấp tại tỉnh Bắc Ninh. Ngày 27/12/2016, EVERLAND và ông Nguyễn Hiệp đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2016/CNCP-ANHVIETLAND để nhận chuyển nhượng 40% cổ phần của Công ty cổ phần Bất động sản An Việt, đơn vị đang được giao làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng “<i>Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ</i>”.</p> <p>Về kế hoạch triển khai Dự án “<i>Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ</i>” được Chủ đầu tư dự kiến như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Năm 2017: Chủ đầu tư hoàn thành nốt công tác giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của Dự án, đồng thời tiến hành san lấp đối với phần diện tích đã hoàn thành giải phóng mặt bằng; - Quý IV/2017: Chủ đầu tư sẽ hoàn thành thiết kế chi tiết thi công Dự án; - Quý I/2008: Chủ đầu tư sẽ tiến hành thi công các tuyến đường giao thông và hạ tầng cảnh quan của dự án. - Quý II/2018: Chủ đầu tư mở bán đợt đầu tiên các sản phẩm của Dự án.
3	<p>Dự án “<i>Trung tâm Nghiên cứu và dạy nghề xã hội Global</i>” tại phường Cổ Nhuế, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.</p>	<p>Dự án do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Giáo dục và Đào tạo Toàn Cầu làm Chủ đầu tư, được thực hiện trên diện tích 3,2ha tại xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là phường Cổ Nhuế, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội). Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.</p>

		<p>EVERLAND và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Giáo dục và Đào tạo Toàn Cầu đã đàm phán xong Hợp đồng hợp tác về việc triển khai Dự án Trung tâm Nghiên cứu và dạy nghề xã hội Global, dự kiến sẽ ký kết trong Quý II/2017. Theo Hợp đồng, EVERLAND sẽ phối hợp với Chủ đầu tư để tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý về đầu tư Dự án; đồng thời trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh hồ sơ pháp lý, giao cho EVERLAND làm chủ đầu tư Dự án khi có đủ điều kiện.</p> <p>Về kế hoạch triển khai Dự án “<i>Trung tâm Nghiên cứu và dạy nghề xã hội</i>” dự kiến như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Năm 2017: Chủ đầu tư hoàn thiện thủ tục điều chỉnh quy mô và tổng mức đầu tư Dự án cho phù hợp với Quy hoạch phân khu mới được phê duyệt; đồng thời hoàn thành thủ tục chuyển nhượng hồ sơ pháp lý Dự án sang cho EVERLAND; - Quý IV/2017: Tổ chức triển khai việc đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án; - Quý II/2018: Triển khai thi công hạ tầng, đường giao thông của Dự án; - Quý IV/2018: Triển khai xây dựng các hạng mục công trình thuộc Dự án. <p>Trong quá trình triển khai Dự án, tùy thuộc diễn biến tình hình thị trường bất động sản và chính sách của Nhà nước, Chủ đầu tư có thể làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuộc Dự án sang đất ở lâu dài vĩnh viễn để tăng hiệu quả sử dụng đất và đem lại hiệu quả cao nhất cho Dự án.</p>
4	<p>Dự án “<i>Xây dựng Trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng</i>” tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.</p>	<p>Dự án do Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt làm Chủ đầu tư, được thực hiện trên diện tích 1,0ha tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, đã</p>

		<p>hoàn thành toàn bộ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.</p> <p>EVERLAND và các cổ đông Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt đã thỏa thuận xong về việc EVERLAND sẽ nhận chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần của các cổ đông. Sau khi nhận chuyển nhượng, EVERLAND sẽ sở hữu 100% cổ phần trong Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt (chủ đầu tư Dự án).</p> <p>Về kế hoạch triển khai Dự án “<i>Xây dựng Trung tâm chăm sóc sức khỏe y tế cộng đồng</i>” dự kiến như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Năm 2017: Chủ đầu tư hoàn thành thủ tục xin cấp phép xây dựng Dự án; - Quý I/2018: Triển khai thi công hạ tầng, đường giao thông của Dự án; - Quý II/2018: Triển khai xây dựng các hạng mục công trình thuộc Dự án. <p>Trong quá trình triển khai Dự án, tùy thuộc diễn biến tình hình thị trường bất động sản và chính sách của Nhà nước, Chủ đầu tư có thể làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuộc Dự án sang đất ở lâu dài vĩnh viễn để tăng hiệu quả sử dụng đất và đem lại hiệu quả cao nhất cho Dự án.</p>
5	<p>Dự án “<i>Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Ngọc Xuyên</i>” tại phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.</p>	<p>Dự án do Công ty TNHH MTV Tổng công ty 28 làm Chủ đầu tư cổ phần Đầu tư, được thực hiện trên diện tích 12,3ha tại phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng. Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, UBND thành phố Hải Phòng đã ra Quyết định về việc chấp thuận đầu tư Dự án và Chủ đầu tư đã hoàn thành toàn bộ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.</p> <p>EVERLAND và Công ty TNHH MTV Tổng công ty 28 đã đàm phán xong Hợp đồng hợp tác về việc triển khai Dự án “<i>Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới</i>”</p>

		<p><i>Ngọc Xuyên</i>”, dự kiến sẽ ký kết trong Quý II/2017. Theo nội dung thỏa thuận giữa EVERLAND và Chủ đầu tư, EVERLAND sẽ đầu tư vốn để hoàn thiện toàn bộ cơ sở hạ tầng và các công trình công cộng của Dự án theo đúng quy hoạch được duyệt, thi công phần thô nhà ở và tổ chức phân phối toàn bộ sản phẩm của Dự án. Cũng theo thỏa thuận giữa hai bên, EVERLAND sẽ làm thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án từ Công ty TNHH MTV Tổng công ty 28 và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh và giao cho EVERLAND làm chủ đầu tư Dự án.</p> <p>Về kế hoạch triển khai Dự án “<i>Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Ngọc Xuyên</i>” dự kiến như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quý III/2017: Hoàn thiện thủ tục pháp lý để đủ điều kiện triển khai thi công Dự án; đồng thời hoàn thành thủ tục chuyển nhượng dự án từ Chủ đầu tư sang ERLAND; - Quý IV/2017: Tổ chức triển khai thi công hạ tầng Dự án; - Quý I/2018: Tổ chức mở bán sản phẩm của Dự án.
--	--	--

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

❖ **Chiến lược đầu tư, kinh doanh bất động sản của EVERLAND trong trung và dài hạn**

Đầu tư bất động sản là một lĩnh vực mũi nhọn nằm trong Chiến lược kinh doanh của EVERLAND được ĐHCĐ thường niên 2017 thông qua. Chiến lược này được xây dựng dựa trên kết quả nghiên cứu, đánh giá về triển vọng thị trường bất động sản tại Việt Nam trong những năm tới cũng như năng lực, kinh nghiệm và những lợi thế sẵn có của EVERLAND. Là đơn vị chuyên thi công, hoàn thiện công trình nên EVERLAND có được những thông tin và kiến thức sâu rộng về lĩnh vực kinh doanh bất động sản, cũng như có mối quan hệ mật thiết với các chủ đầu tư. EVERLAND cũng đã tham gia sâu vào lĩnh vực tư vấn, môi giới và tự doanh bất động sản thông qua Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND nên nắm rất rõ về đặc điểm thị trường bất động sản và thị hiếu người tiêu dùng Việt Nam. Đây là một lợi thế rất lớn để EVERLAND triển khai lĩnh vực đầu tư bất động sản. Bên cạnh đó, EVERLAND còn là đơn vị chuyên cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng, cho nên có thể chủ động về vật tư thi công và tiết

giảm tối đa chi phí cấu thành giá thành sản phẩm bất động sản. Ngoài ra, EVERLAND cũng có quan hệ tín dụng với nhiều ngân hàng lớn như BIDV, Techcombank, Agribank, Viettinbank, Oceanbank, PVbank... và các ngân hàng này sẵn sàng hỗ trợ về tín dụng cho các dự án do EVERLAND đầu tư.

Theo đánh giá của EVERLAND, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ phục hồi mạnh mẽ và có bước tăng trưởng ngoạn mục trong thời gian tới. Với quy mô dân số hơn 90 triệu người (trong đó 2/3 là những người trẻ ở độ tuổi 30-40) và tốc độ đô thị hóa đang diễn ra nhanh chóng, cùng với tốc độ tăng trưởng GDP bình quân luôn ở mức cao của khu vực và thế giới, nhu cầu về nhà ở đang tăng mạnh trong những năm gần đây. Trong khi đó nguồn cung vẫn chưa đáp ứng đủ, nhất là ở phân khúc nhà ở giá rẻ và trung bình. Bên cạnh đó, với hơn 3.200 km bờ biển trải dài từ Bắc vào Nam, đi qua nhiều vùng khí hậu và văn hóa khác nhau, với nhiều danh lam thắng cảnh và di sản thiên nhiên nổi tiếng thế giới, cùng với tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và hệ thống chính trị ổn định, Việt Nam đang trở thành thiên đường du lịch, thiên đường nghỉ dưỡng hấp dẫn đối với du khách năm châu. Đó chính là cơ hội cho việc phát triển các sản phẩm bất động sản truyền thống cũng như các sản phẩm bất động sản gắn với du lịch, nghỉ dưỡng.

Mặt khác, trải qua một giai đoạn phát triển tương đối nóng, thị trường bất động sản Việt Nam đang có sự điều chỉnh mạnh về cung cầu và giá, đồng thời bắt đầu có sự phân hóa mạnh mẽ giữa các phân khúc sản phẩm và các đối tượng khách hàng. Các phân khúc sản phẩm cao cấp, giá thành cao đang có xu hướng dư thừa, khó tiêu thụ. Trong khi đó, các dòng sản phẩm nhà ở cho người có thu nhập thấp và trung bình, giá cả hợp túi tiền của người dân thì vẫn thiếu trầm trọng. Hơn nữa, thị trường bất động sản cũng đòi hỏi tính minh bạch ngày càng cao. Các hiện tượng đầu cơ, làm giá, tạo cơn sốt ảo về bất động sản đã trở nên lỗi thời và không còn đất tồn tại. Do vậy, các doanh nghiệp bất động sản cần phải có những nghiên cứu, đánh giá một cách sâu sắc, toàn diện và phải thay đổi chiến lược đầu tư kinh doanh trên quan điểm coi trọng chữ tín và quan tâm thỏa đáng quyền lợi của khách hàng thì mới có thể tồn tại và phát triển.

Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo EVERLAND đã xây dựng chiến lược đầu tư vào lĩnh vực bất động sản một cách bài bản, với mục tiêu, lộ trình cụ thể, có trọng tâm, trọng điểm. Trong đó xác định rõ ưu tiên về địa bàn đầu tư, về phân khúc thị trường và sản phẩm bất động sản, về tiến độ triển khai thực hiện các dự án bất động sản và về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Về địa bàn đầu tư, EVERLAND lựa chọn địa bàn trọng điểm là các thành phố lớn gồm Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng và Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là những trung tâm kinh tế, tài chính lớn của cả nước, nơi tập trung đông dân cư có mặt bằng thu nhập cao, sức mua lớn, do vậy nhu cầu về nhà ở rất lớn và đa dạng. Hiện tại, EVERLAND đang triển khai một số dự án bất động sản tại Hà Nội và nghiên cứu để tham gia cùng đối tác trong một số dự án tại Hải Phòng, TP. Hồ Chí Minh. Đối với các địa phương khác, EVERLAND lựa chọn địa bàn đầu tư chiến lược là Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Nha Trang và Ninh Thuận. Đây là những địa phương có tiềm năng rất

lớn về phát triển kinh tế, du lịch, dịch vụ và có chính sách thu hút đầu tư hấp dẫn. Hiện tại EVERLAND đang tích cực tìm hiểu và tiếp xúc với các cơ quan có thẩm quyền của các địa phương nói trên để tìm kiếm các dự án đầu tư và tiến hành các thủ tục lập và xin phê duyệt dự án.

- Về phân khúc thị trường và sản phẩm bất động sản, EVERLAND dự kiến tập trung đầu tư vào các phân khúc sau:

- Đối với các thành phố lớn như Hà Nội, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty sẽ đầu tư vào phân khúc nhà ở thương mại, chung cư dành cho người có thu nhập thấp và trung bình. Đây là phân khúc sản phẩm mà thị trường đang có nhu cầu rất lớn trong khi nguồn cung vẫn chưa đáp ứng đủ nên tính thanh khoản rất cao. Thời gian triển khai dự án ngắn và khả năng thu hồi vốn nhanh, vòng quay vốn lớn và tỷ suất lợi nhuận đảm bảo. Hơn nữa, Chính phủ cũng như các bộ, ngành, địa phương cũng đang khuyến khích việc phát triển thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp. Do vậy doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực này sẽ nhận được nhiều ưu đãi và hỗ trợ của Chính phủ và của các địa phương.

- Đối với các tỉnh, thành ven biển, EVERLAND lựa chọn phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, gắn với dịch vụ du lịch. Phát triển bất động sản nghỉ dưỡng, du lịch đang trở thành xu hướng chủ đạo của thị trường bất động sản, đặc biệt là từ khi Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 16/1/2017 về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. Theo đó, mục tiêu đến năm 2020 Việt Nam sẽ thu hút khoảng 17-20 triệu lượt khách du lịch quốc tế, 82 triệu lượt khách du lịch nội địa; đóng góp trên 10% GDP, tổng thu từ khách du lịch đạt 35 tỷ USD; giá trị xuất khẩu thông qua du lịch đạt 20 tỷ USD; tạo ra 4 triệu việc làm. Một trong những giải pháp then chốt để thực hiện mục tiêu nêu trên là đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng và cơ sở vật chất kỹ thuật ngành du lịch bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước và tăng cường thu hút các nguồn lực xã hội đầu tư phát triển hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật ngành du lịch. Khuyến khích các nhà đầu tư chiến lược đầu tư hình thành các khu dịch vụ du lịch phức hợp, dự án dịch vụ du lịch quy mô lớn, các trung tâm mua sắm, giải trí chất lượng cao tại các địa bàn trọng điểm. Điều này đang mở ra cơ hội to lớn cho các doanh nghiệp bất động sản đầu tư vào lĩnh vực này.

- Đối với các tỉnh, thành khác, chiến lược đầu tư bất động sản của EVERLAND là đi vào thị trường ngách. Theo đó, Công ty sẽ lựa chọn đầu tư các dự án có quy mô vừa, với phân khúc sản phẩm chủ đạo là đất nền, nhà liền kề, tại những thị trấn, thị tứ sầm uất, nơi có các hoạt động giao thương phát triển hoặc các làng nghề truyền thống. Đặc điểm kinh tế - xã hội và nhân khẩu học của các khu vực này là đa phần người dân đều làm kinh doanh hoặc làm nghề gia truyền, được truyền từ đời này sang đời khác qua nhiều thế hệ. Với tâm lý “buôn có bạn, bán có phường”, người dân các khu vực này thường có xu hướng sống “chen chúc” trong một không gian hạn hẹp, tạo nên cảnh tượng “đất chật, người đông”. Trước nhu cầu mở rộng không gian sinh sống và làm ăn buôn bán của người dân, nhu cầu về đất ở, nhà ở, đặc biệt là nhà ở gắn với

hoạt động kinh doanh thương mại hoặc làm nghề luôn rất cao. Khiến cho giá cả đất đai ở những khu vực này luôn cao hơn gấp nhiều lần so với mặt bằng chung tại địa phương và tính thanh khoản rất tốt. Do vậy, việc phát triển các dự án bất động sản tại những địa bàn này sẽ cho phép rút ngắn thời gian thu hồi vốn và đem lại hiệu quả kinh tế cao cho chủ đầu tư.

- Về lộ trình phát triển các dự án bất động sản, trong ngắn hạn, EVERLAND xác định tập trung triển khai và hoàn thành các dự án tại Hà Nội và một số tỉnh lân cận mà Công ty đang tham gia để nhanh chóng có sản phẩm đưa ra thị trường. Đồng thời qua đó tạo dựng thương hiệu của EVERLAND trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Về trung và dài hạn, EVERLAND sẽ tìm kiếm các dự án có quy mô lớn và vừa tại các địa bàn trọng điểm trên cả nước để đề xuất cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án và giao cho EVERLAND làm chủ đầu tư. Bên cạnh đó, EVERLAND tiếp tục thực hiện chiến lược đầu tư thông qua hoạt động liên doanh liên kết, sáp nhập và thu tóm các doanh nghiệp đã có sẵn các dự án bất động sản hoặc có quỹ đất để phát triển dự án bất động sản, nhằm gia tăng tích lũy tài sản cho Công ty.
- Về cơ cấu doanh thu và lợi nhuận từ bất động sản, với chiến lược đầu tư và tiến độ triển khai các dự án bất động sản như hiện nay, dự kiến từ cuối năm 2017 đến đầu 2018, EVERLAND bắt đầu có doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản do một số dự án đã bắt đầu mở bán sản phẩm. Từ năm 2018 trở đi, tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong tổng doanh thu và lợi nhuận của Công ty sẽ tăng dần qua từng năm. Theo kế hoạch, từ sau năm 2020, doanh thu và lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản sẽ trở thành nguồn chính yếu trong tổng doanh thu và lợi nhuận hàng năm của EVERLAND.

6.14 Các hợp đồng, dự án lớn đang được thực hiện hoặc đã ký kết

Bảng 8: Danh sách các hợp đồng tiêu biểu đã thực hiện

Đơn vị tính: Đồng

STT	Dự án/Công trình	Giá trị (VND)	Địa điểm	Thời gian thực hiện
I - Các hợp đồng đầu tư vào các dự án Bất động sản				
1	Dự án “Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận”	1.200.000.000.000 (dự toán)	Huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội	2017-2022
2	Dự án “Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ”	100.000.000.000	Thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.	2017-2020
II - Các Hợp đồng thi công xây dựng, hoàn thiện công trình				

1	Công trình thi công hoàn thiện Tòa nhà Kinh Đô	13.531.690.700	Số 93 phố Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	2010
2	Công trình thi công Khách sạn Mường Thanh (Lạng Sơn)	42.010.998.000	TP. Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn	2010
3	Công trình xây dựng Nhà bảo vệ, nhà ăn ca công nhân, nhà điều hành, nhà xưởng Công ty TNHH Sản xuất Tân Thành	16.032.470.000	Xã Minh Hải, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	2013
4	Công trình xây dựng Văn phòng làm việc, Showroom và Khu sản xuất của Công ty TNHH Sản xuất, xuất nhập khẩu hàng thủ công mỹ nghệ và thương mại Bắc Ninh	13.016.220.000	Số 9 Hoàng Cầu, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	2014
5	Công trình thi công Khách sạn Quốc tế Lào Cai mới	49.835.969.000	TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai	2014
6	Công trình Tòa nhà Lotte Center Hà Nội	8.008.000.000	Phố Đào Tấn, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	2014
7	Công trình Tòa nhà văn phòng, Trụ sở Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự Thật	8.011.300.000	Phố Quang Trung, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội	2014
8	Công trình Chung cư cao cấp N0-10, Khu đô thị mới Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội	6.446.706.000	Khu đô thị mới Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	2015
9	Công trình Khu Liên cơ quan Bộ Tài nguyên và Môi trường tại TP. Hồ Chí Minh	11.849.860.000	Số 42 Mạc Đĩnh Chi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	2016

10	Công trình Khách sạn Đông Bắc	34.512.703.000	Phường Trà Cỏ, TP. Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh	2016
----	-------------------------------	----------------	--	------

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

❖ Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 9: Kết quả hoạt động kinh doanh Giai đoạn 2015-Quý I/2017

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% Tăng giảm 2016/2015	Quý I/2017
Tổng giá trị tài sản	223.184.259.098	388.543.593.362	74,09%	409.907.787.637
Vốn chủ sở hữu	190.627.282.224	323.290.296.090	69,59%	333.005.696.461
Doanh thu thuần	211.113.821.687	339.100.976.646	60,63%	166.242.053.248
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.914.188.716	16.185.255.210	35,84%	13.197.954.901
Lợi nhuận khác	(6.772.248)	(88.960.793)	1213,61%	(1.701)
Lợi nhuận trước thuế	11.907.416.468	16.096.294.417	35,18%	13.197.953.200
Lợi nhuận sau thuế	9.251.005.704	12.859.243.786	39,00%	10.558.362.560
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	5.3%	5%		

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

Năm 2015, doanh thu thuần của EVERLAND đạt 211,114 tỷ đồng, tăng 95.57% so với năm 2014, lợi nhuận sau thuế đạt 9,251 tỷ đồng, tăng 662% so với năm 2014. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu của EVERLAND tăng từ 0,98% năm 2014 lên 5.3% vào năm 2015 do trong năm EVERLAND thực hiện tăng vốn điều lệ lên 180 tỷ đồng tại ngày 30/7/2015, nguồn

vốn mới tăng đang được sử dụng để đầu tư vào cơ sở vật chất và mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

Năm 2016, doanh thu thuần của EVERLAND đạt 339,101 tỷ đồng, tăng 60,63% so với năm 2015. Lợi nhuận sau thuế đạt 12,859 tỷ đồng, tăng 39% so với năm 2015. Quý I/2017, doanh thu thuần của Công ty đạt 166,242 tỷ đồng tăng gấp 129.39% so với cùng kỳ năm 2016. Do doanh thu thuần tăng mạnh, lợi nhuận sau thuế của EVERLAND trong Quý I/2017 đạt 10,558 tỷ đồng, gần bằng lợi nhuận của cả năm 2016 và đảm bảo chỉ tiêu lợi nhuận bình quân các Quý của năm 2017 đã được ĐHCĐ thông qua.

❖ Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính 2016

Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính 2016 như sau: *“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Everland cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016, phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.”*

❖ Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND trong năm báo cáo

• Thuận lợi:

- Năm 2016, tình hình kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định và có những chuyển biến tích cực; thị trường bất động sản, xây dựng, thương mại, dịch vụ, tài chính ngân hàng đang trên đà phục hồi; mặt bằng lãi suất ổn định và có xu hướng giảm nhẹ; lạm phát thấp đã tạo môi trường kinh doanh thuận lợi cho các doanh nghiệp.
- Thương hiệu EVERLAND trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng cao cấp, thi công, hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp, xuất nhập khẩu và dịch vụ bất động sản tiếp tục được khẳng định. Ngoài ra, EVERLAND còn là đơn vị phân phối độc quyền nhiều loại vật liệu xây dựng nên có lợi thế về nguồn cung và giá cả của sản phẩm.
- Áp dụng công nghệ trong lĩnh vực khai thác, gia công đá và lĩnh vực thi công giúp cho việc giảm thiểu tối đa chi phí giá vốn và chủ động về thời gian.
- Đội ngũ cán bộ nhân viên của Công ty ngày càng trưởng thành về mọi mặt, có tinh thần đoàn kết và đồng tâm hiệp lực xây dựng EVERLAND ngày càng phát triển.

• Khó khăn:

- Tình hình kinh tế thế giới tuy đã vượt qua thời kỳ khủng hoảng nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Tổng nguồn vốn đầu tư toàn cầu tăng không đáng kể do nhiều nước trên thế giới, trong đó có các nền kinh tế lớn và chủ đạo như Mỹ, Nhật, Đức, Trung Quốc... vẫn gặp nhiều khó khăn. Nguồn vốn ODA các nước dành cho Việt Nam đang giảm dần cả về cam kết mới lẫn lượng giải

ngân nguồn vốn đã cam kết, do Việt Nam đã được công nhận là nước đang phát triển có mức thu nhập trung bình. Thay vào đó, các khoản vốn nước ngoài dành cho Việt Nam đang dần chuyển sang hình thức vốn vay thương mại với lãi suất cao hơn và thời gian ân hạn ngắn hơn. Điều này đã khiến các nguồn vốn ngoại đổ vào thị trường Việt Nam cũng bị ảnh hưởng và tăng không đáng kể. Đặc biệt là nguồn vốn ngoại đổ vào lĩnh vực bất động sản, chứng khoán và xây dựng không gia tăng như kỳ vọng.

- Cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng ngày càng khốc liệt. Để duy trì khả năng cạnh tranh, các doanh nghiệp trong lĩnh vực này đều phải giảm giá thành bằng việc giảm chi phí đầu vào, cắt giảm khối lượng thi công và các hạng mục vật tư, thiết bị, đồng thời giảm mức lợi nhuận kỳ vọng. Điều này khiến cho tổng dung lượng thị trường và biên độ lợi nhuận chung của toàn ngành cũng như của từng lĩnh vực liên quan đều bị thu hẹp lại.

- Lãi suất ngân hàng tuy có xu hướng giảm nhưng vẫn ở mức cao, giá cả vật tư và các chi phí đầu vào luôn có xu hướng tăng, làm tăng chi phí giá vốn và giá thành sản phẩm, gây khó khăn rất lớn cho doanh nghiệp trong việc duy trì lợi thế cạnh tranh.

8. Vị thế của EVERLAND so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017, Chiến lược kinh doanh của EVERLAND trong những năm tới sẽ tập trung vào các lĩnh vực: Đầu tư bất động sản, xây dựng công trình, khai thác mỏ và xuất nhập khẩu. Trong đó, lĩnh vực xây dựng công trình (với thế mạnh là thi công hoàn thiện công trình và cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng) vừa là lĩnh vực kinh doanh truyền thống, vừa là một trong những trụ cột phát triển của EVERLAND trong tương lai. Do vậy, lĩnh vực xây dựng được lựa chọn để đánh giá và so sánh vị thế của EVERLAND với các doanh nghiệp trong cùng ngành.

❖ Vị thế của EVERLAND trong ngành xây dựng

Sau 8 năm ra đời và hoạt động, với tầm nhìn chiến lược và những nỗ lực vượt bậc, EVERLAND đã nhanh chóng 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 và trở thành đối thủ cạnh tranh ngang hàng với một số đơn vị hàng đầu trong ngành như Visco Stone, CMI Stone, VinaStone,... 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 sự hậu thuẫn của các ngân hàng về nguồn vốn tín dụng. 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, chất lượng công trình, được các chủ đầu tư đánh giá cao.

Về kết quả kinh doanh, theo số liệu của Tổng cục Thống kê, giai đoạn 2014- 2015 cả nước có khoảng 11.000 doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Theo Báo cáo tổng kết của Bộ Xây dựng, năm 2015 toàn ngành xây dựng đạt giá trị trên 974,4 nghìn tỷ đồng. Như vậy, sản lượng bình quân của mỗi doanh nghiệp ngành xây dựng là 88,5 tỷ đồng. Trong khi đó, năm 2015 doanh thu của EVERLAND đạt 223 tỷ đồng, tương đương 2,4 lần mức bình quân của các doanh nghiệp trong ngành; doanh thu năm 2016 đạt 339 tỷ đồng, tương đương 3,7 lần mức bình quân của các doanh nghiệp trong ngành (tính theo số liệu năm 2015).

Cũng theo số liệu của Tổng cục thống kê, năm 2015 cả nước có hơn 9.400 doanh nghiệp phá sản và trên 71.300 doanh nghiệp đăng ký dừng hoạt động. Đó là hệ quả của những khó khăn về kinh tế, tài chính và cơ chế chính sách cộng với áp lực cạnh tranh ngày càng khốc liệt khiến cho nhiều doanh nghiệp không thể vượt qua. Bất chấp những khó khăn đó, với nỗ lực không ngừng và chiến lược kinh doanh đúng đắn, hoạt động kinh doanh của EVERLAND vẫn tiếp tục tăng trưởng ổn định và có sự bứt phá mạnh mẽ. Doanh thu và lợi nhuận của EVERLAND năm sau luôn đạt cao hơn năm trước đã cho thấy hiệu quả kinh doanh của Công ty không ngừng được nâng cao. Năm 2015 lợi nhuận sau thuế của EVERLAND đạt 9,25 tỷ đồng, năm 2016 tăng lên 12,76 tỷ đồng, và chỉ tính riêng Quý I/2017 đã đạt 10,558 tỷ đồng, gần bằng mức lợi nhuận của cả năm 2016.

Với thương hiệu và uy tín đã được khẳng định, EVERLAND đã trở thành đối tác tin cậy của nhiều tập đoàn, doanh nghiệp lớn như: Tập đoàn Hà Đô; Tổng Công ty 789, Bộ Quốc phòng; Công ty 207, Bộ Quốc phòng; Tập đoàn Kinh Đô; Tổng công ty Sông Đà; Tập đoàn CenGroup; Tổng công ty Đông Bắc, Bộ quốc phòng. Tiếp nối những thành công đó, EVERLAND đang nỗ lực phấn đấu để tiếp tục vươn lên khẳng định năng lực và vị thế trong lĩnh vực thi công công trình và cung cấp vật tư, vật liệu cho ngành xây dựng.

❖ **Triển vọng phát triển của ngành**

Những năm gần đây, Việt Nam luôn nằm trong nhóm những nền kinh tế có mức tăng trưởng GDP cao nhất khu vực và toàn cầu. Cụ thể: năm 2013 đạt 5,42%; năm 2014 đạt 5,98%, năm 2015 đạt 6,68% và năm 2016 đạt 6,21%. Theo dự báo của Ngân hàng ADB, GDP của Việt Nam năm 2017 có thể đạt 6.5% và năm 2018 là 6.7%. Với tốc độ tăng trưởng GDP như trên, áp lực về phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng giao thông là rất lớn để đáp ứng nhu cầu của nền kinh tế, cộng với đà phục hồi mạnh của thị trường bất động sản, sự ổn định của tăng trưởng tín dụng và lãi suất ngân hàng, trong giai đoạn 2017-2020 ngành xây dựng được dự báo sẽ vẫn tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ, thậm chí sẽ có sự bùng nổ. Bên cạnh đó, lạm phát đang được kiểm soát và duy trì ở mức thấp, trong khi thu nhập của người dân ngày càng cao, tỷ trọng tích lũy tài chính được cải thiện sẽ có tác động tích cực đến nhu cầu mua mới cũng như cải tạo, chỉnh trang nhà ở và mua sắm vật dụng, qua đó kích thích sự phát triển của thị trường xây dựng dân dụng.

Khi thị trường xây dựng phát triển mạnh sẽ kéo theo nhu cầu sử dụng vật tư, vật liệu, thiết bị tăng cao, quy mô thị trường vật liệu xây dựng sẽ ngày càng lớn. Bên cạnh đó, với mức thu nhập bình quân đầu người không ngừng gia tăng cộng với thị hiếu tiêu dùng của người Việt Nam thì việc sử dụng các loại vật tư, vật liệu cao cấp trong xây dựng, nhất là các mặt hàng nhập ngoại sẽ ngày càng trở nên phổ biến, thay thế dần cho các loại vật tư, vật liệu rẻ tiền, kém chất lượng. Trong khi đó, dưới tác động của các hiệp định thương mại song phương và khu vực khiến cho việc giao thương hàng hóa giữa các quốc gia ngày càng diễn ra an toàn, thuận tiện và chi phí thấp, đồng nghĩa với việc tăng margin lợi nhuận của các mặt hàng vật liệu xây dựng nhập khẩu.

Mặt khác, trải qua một thời gian dài phát triển, ngành xây dựng trong nước đã có sự trưởng thành vượt bậc. Nhiều doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng và thi công công trình đã xuất hiện trên khắp cả nước. Thương hiệu của các doanh nghiệp Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng đã dần được khẳng định, và có thể cạnh tranh ngang ngửa với các nhà thầu nước ngoài. Đội ngũ kỹ sư, công nhân lành nghề người Việt Nam cũng đã được rèn luyện và trưởng thành qua thực tế, đủ sức đảm đương nhiệm vụ thi công các loại công trình. Khả năng tiếp thu và ứng dụng những công nghệ mới, giải pháp tiên tiến của thế giới trong thi công xây dựng công trình cũng đã được khẳng định. Đó là những lợi thế to lớn, mở ra triển vọng cho sự phát triển mạnh mẽ của các doanh nghiệp trong ngành xây dựng nói chung, trong đó có EVERLAND.

Tuy nhiên, lĩnh vực xây dựng cũng đang chứng kiến sự cạnh tranh khốc liệt với sự tham gia của ngày càng nhiều các doanh nghiệp, trong đó có cả các nhà thầu quốc tế. Bên cạnh đó, những khó khăn của nền kinh tế vẫn chưa được khắc phục triệt để cùng với sự bất ổn của thị trường trong nước và quốc tế cũng đặt ra những rủi ro và thách thức không hề nhỏ cho các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng. Đòi hỏi các doanh nghiệp xây dựng phải không ngừng nâng cao chất lượng, giảm giá thành, đổi mới công nghệ và giải pháp thi công thì mới có thể cạnh tranh và phát triển một cách bền vững.

❖ So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Hiện nay có rất nhiều công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực thi công công trình và cung cấp vật liệu xây dựng đang niêm yết trên thị trường chứng khoán. Dưới đây chúng tôi lựa chọn một số công ty niêm yết có tình hình tài chính, quy mô hoạt động và các lĩnh vực ngành nghề tương tự với EVERLAND để so sánh.

- Công ty cổ phần Miền Đông: Tiền thân là Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An (doanh nghiệp nhà nước) được cổ phần hóa và chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Công ty cổ phần Miền Đông có mức vốn điều lệ hiện tại là 108.890.310.000 đồng. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là cung cấp vật liệu xây dựng và thi công công trình. Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu là MDG.

- Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà (SDU) là đơn vị thành viên của Tổng công ty Sông Đà. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là thi công công trình và kinh doanh bất động sản. Công ty hiện đang niêm yết trên HNX với vốn điều lệ 200,000,000,000 đồng.
- Công ty cổ phần Xây dựng và kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ: Là công ty hoạt động trong các lĩnh vực: Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công trình công nghiệp; các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản. Vốn điều lệ của Công ty là 113,822,320,000 đồng. Công ty hiện đang niêm yết tại HNX với mã cổ phiếu là TKC.
- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (NDN): Là công ty hoạt động trong các lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty có mức vốn điều lệ là 421,369,940,000 đồng và hiện đang giao dịch tại sàn HNX.

Các chỉ tiêu về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các công ty nói trên được so sánh với EVERLAND theo Bảng dưới đây:

Chỉ tiêu	CTCP Miền Đông (MDG)	CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà (SDU)	CTCP Xây dựng và kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ (TKC)	CTCP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (NDN)
Doanh thu thuần	55.331.625.715	7.118.945.559	308.532.357.835	36.303.488.127
Lợi nhuận sau thuế	462.191.019	661.192.406	6.074.998.498	11.923.387.946
Nguồn vốn chủ sở hữu	148.871.834.773	341.769.386.175	149.350.891.842	515.188.057.684
Số cổ phiếu lưu hành bình quân	10.324.781	20.000.000	10.732.232	39.636.994
EPS	554	226	2.050	2.567

(Nguồn: BCTC Quý I/2017 của các Công ty nêu trên)

❖ **Đánh giá về sự phù hợp giữa chiến lược phát triển của EVERLAND và xu hướng phát triển chung của thị trường cũng như các chính sách của Nhà nước**

Trên cơ sở đánh giá những thuận lợi và khó khăn của nền kinh tế, dự báo triển vọng thị trường trong nước và quốc tế, tiềm năng và lợi thế của Công ty, ĐHCĐ thường niên năm 2017 đã thông qua Chiến lược phát triển kinh doanh của EVERLAND trong thời gian tới, tập trung vào các lĩnh vực mũi nhọn là đầu tư bất động sản, xây dựng công trình, khai thác mỏ và xuất nhập khẩu. Đây là những lĩnh vực phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường hiện nay cũng như các chính sách của nhà nước.

- Về lĩnh vực đầu tư bất động sản, trong tương lai thị trường bất động sản tại Việt Nam vẫn còn rất nhiều dư địa phát triển, đặc biệt là các phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, gắn liền với dịch vụ du lịch, nhà ở dành cho người có thu nhập thấp và trung bình. Nhu cầu đối với các phân khúc bất động sản này hiện đang rất cao. Cùng với chiến lược khuyến khích phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn đã được Bộ Chính trị thông qua Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 16/1/2017, trong thời gian tới chắc chắn sẽ có nhiều chính sách ưu đãi và khuyến khích để thị trường bất động sản du lịch phát triển mạnh. Các gói hỗ trợ về tín dụng với nhiều ưu đãi cho người mua nhà ở đã được triển khai khá hiệu quả trong thời gian qua và chắc chắn trong tương lai sẽ còn nhiều gói hỗ trợ tương tự. Bên cạnh đó, với tốc độ tăng trưởng tín dụng cao như hiện nay trong khi mặt bằng lãi suất đã được kiểm soát ở mức hợp lý và đang có xu hướng giảm sẽ tạo điều kiện để nguồn vốn tín dụng chảy vào thị trường bất động sản. Ngoài ra, chính sách pháp luật về đất đai và nhà ở ngày càng cởi mở, cho phép người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam cũng sẽ là một cú hích đối với làm sống người nước ngoài đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam. Do vậy, việc đầu tư vào lĩnh vực phát triển dự án bất động sản và coi đây là một lĩnh vực kinh doanh mũi nhọn là hướng đi đúng của EVERLAND.

- Về lĩnh vực xây dựng, đây là lĩnh vực EVERLAND có những lợi thế sẵn có, nhưng đồng thời cũng là lĩnh vực còn tiềm năng phát triển mạnh trong thời gian tới. Tốc độ phát triển kinh tế và công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước đang diễn ra nhanh chóng tại Việt Nam, trong khi tốc độ phát triển của cơ sở hạ tầng tuy có được quan tâm nhưng vẫn còn nhiều hạn chế và chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển. Nhu cầu về nhà ở, các công trình văn hóa, vui chơi giải trí cho người dân cũng không ngừng tăng cao. Do vậy, thị trường xây dựng và vật liệu xây dựng chắc chắn sẽ còn bùng nổ mạnh mẽ. Nhất là trong bối cảnh khoa học công nghệ phát triển như hiện nay, các sản phẩm, vật liệu và công nghệ mới trong lĩnh vực xây dựng liên tục ra đời trên thế giới, càng làm cho thị trường xây dựng trong nước thêm sôi động. Mặt khác, Chính phủ Việt Nam cũng luôn quan tâm đến việc phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển kinh tế, đồng thời phát triển quỹ nhà ở để đáp ứng nhu cầu của người dân. Chính phủ thường xuyên có các giải pháp kích cầu, hỗ trợ các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng và phát triển bất động sản cũng như hỗ trợ người dân có điều kiện tiếp cận với sản phẩm bất động sản. Các ngân hàng cũng tập trung ưu tiên nguồn vốn tín dụng cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng. Cho nên các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, trong đó có

EVERLAND, sẽ được thụ hưởng những cơ hội từ thị trường cũng như từ các chính sách của Chính phủ trong thời gian tới.

- Về lĩnh vực khai thác mỏ, EVERLAND xác định sẽ tập trung vào khai thác các mỏ đá xây dựng phục vụ nhu cầu trong nước và xuất khẩu. Hiện nay đối với lĩnh vực khai thác tài nguyên, Chính phủ Việt Nam đang chủ trương hạn chế các hoạt động khai thác và xuất khẩu tài nguyên khoáng sản dưới dạng thô để bảo vệ môi trường vì mục tiêu phát triển bền vững. Chính phủ đã ban hành nhiều biện pháp để hạn chế khai xuất khẩu tài nguyên khoáng sản thô, trong đó có việc tăng thuế tài nguyên và không áp dụng các chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp và không cho hoàn thuế VAT đối với các loại tài nguyên khoáng sản xuất khẩu dưới dạng thô. Thay vào đó, Chính phủ khuyến khích các doanh nghiệp khai thác tài nguyên khoáng sản đầu tư vào hoạt động chế biến và xuất khẩu sản phẩm tinh để tăng giá trị và hiệu quả sử dụng tài nguyên khoáng sản. Do vậy, đối với các doanh nghiệp chuyên khai thác và xuất khẩu tài nguyên khoáng sản thô thì đây sẽ là một thời kỳ khó khăn, thậm chí nhiều doanh nghiệp đã phải đóng cửa. Tuy nhiên, chiến lược của EVERLAND là khai thác đá gắn liền với hoạt động gia công, chế biến và cho ra đời các sản phẩm đá hoàn thiện cung cấp cho thị trường nội địa và phục vụ xuất khẩu. Cho nên hoạt động này thuộc lĩnh vực được Chính phủ khuyến khích. Mặt khác, là doanh nghiệp chuyên về thi công công trình và kinh doanh các vật liệu xây dựng, trong đó có mặt hàng đá là chủ lực, nên việc khai thác và chế biến đá nằm trong chu trình sản xuất kinh doanh khép kín của EVERLAND. Cho phép EVERLAND có thể tận dụng các lợi thế tương hỗ để nâng cao hiệu quả của từng lĩnh vực kinh doanh.

- Về lĩnh vực xuất nhập khẩu hàng hóa, Việt Nam là nền kinh tế thị trường hiện đang trong quá trình hội nhập quốc tế mạnh mẽ. Nền kinh tế Việt Nam có độ mở rất lớn, với giá trị kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa chiếm tỷ trọng rất lớn trong GDP. Do vậy, hoạt động xuất nhập khẩu có ý nghĩa sống còn đối với nền kinh tế và dự trữ ngoại hối. Trong từng giai đoạn, Chính phủ Việt Nam đều ban hành và thực hiện rất nhiều chính sách khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đối với hoạt động xuất nhập khẩu, đặc biệt là xuất khẩu. Việt Nam cũng đã ký kết và tham gia rất nhiều hiệp định thương mại song phương, khu vực và toàn cầu, đặc biệt là các hiệp định tự do hóa thương mại thế hệ mới. Việt Nam cũng là thành viên Tổ chức thương mại Thế giới (WTO) từ năm 2007 và tham gia nhiều tổ chức, định chế thương mại khu vực và toàn cầu khác. Đó là những điều kiện rất thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xuất nhập khẩu. Đặc biệt trong lĩnh vực xuất nhập khẩu các mặt hàng vật liệu xây dựng, do hiện nay thị trường vật liệu xây dựng Việt Nam đang phát triển mạnh, nhưng vẫn thiếu các sản phẩm chất lượng cao, mẫu mã đẹp. Trong khi đó ngành công nghiệp vật liệu xây dựng trên thế giới đang ở thời kỳ phát triển như vũ bão. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và thu nhập bình quân đầu người không ngừng gia tăng, cùng với tâm lý và thị hiếu của người tiêu dùng Việt Nam sẽ là cơ hội rất lớn cho các sản phẩm vật liệu xây dựng mới và cao cấp xâm nhập vào thị trường Việt Nam. Đó cũng là cơ hội rất lớn cho các doanh nghiệp chuyên kinh doanh nhập khẩu và phân phối vật liệu xây dựng như EVERLAND.

Có thể nói, các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo mà EVERLAND lựa chọn trong Chiến lược phát triển thời gian tới đều phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường trong nước và thế giới, cũng như phù hợp với chiến lược phát triển thị trường và các chính sách khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi của Chính phủ Việt Nam. Đó là những tiền đề quan trọng đảm bảo cho sự phát triển và thành công bền vững của EVERLAND trong tương lai.

9. Chính sách đối với người lao động

❖ Số lượng lao động đang làm việc tại Công ty

Tổng số lao động đang làm việc tại EVERLAND tính đến thời điểm ngày 31/12/2016 là 88 người (không kể số lao động phổ thông và lao động được Công ty huy động theo thời vụ).

Bảng 10: Cơ cấu lao động của EVERLAND tại thời điểm 31/12/2016

Yếu tố	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Tổng số lượng nhân viên	88	100%
<i>Phân theo giới tính</i>		
- Nam	46	52,3
- Nữ	42	47,7
<i>Phân theo trình độ chuyên môn</i>		
- Trên đại học	15	17,0
- Đại học	40	45,5
- Cao đẳng, trung cấp	22	25,0
- Đối tượng khác	11	12,5

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

❖ Chính sách đối với người lao động

❖ Chính sách chung với người lao động

- Toàn bộ nhân sự vào làm việc tại EVERLAND đều được ký hợp đồng lao động có thời hạn hoặc không thời hạn, được bảo đảm việc làm ổn định, thường xuyên, được trả lương đầy đủ, đúng hạn theo thỏa thuận và được tham gia đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.
- Các kỹ sư, công nhân trực tiếp làm việc tại công trường, kho bãi, nhà xưởng được Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, được hỗ trợ tiền ăn ca, tiền làm thêm giờ và các khoản phụ cấp khác theo chế độ của Công ty. Các nhân sự Phòng kinh doanh và Phòng dự án được áp dụng chế độ trả lương cố định và lương theo kết quả kinh doanh để tăng cường trách nhiệm và gắn kết lợi ích với kết quả công việc thực hiện.
- Những năm qua, EVERLAND luôn duy trì hoạt động ổn định, tạo đủ công ăn việc làm cho cán bộ nhân viên và người lao động. Công ty thanh toán đầy đủ tiền lương hàng tháng và các

chế độ phúc lợi, tiền thưởng theo quy định cho cán bộ, nhân viên. Ngoài ra, Công ty luôn thực hiện đúng chế độ xét nâng lương theo niên hạn và chế độ khen thưởng đối với người lao động khi có thành tích trong công tác. Bởi vậy đại đa số cán bộ, nhân viên và người lao động đều hài lòng với công việc hiện tại và mong muốn gắn bó lâu dài với EVERLAND.

- Công ty luôn luôn chú trọng đến việc tuyển dụng và giữ người tài nên việc tuyển dụng rất khắt khe và chuyên nghiệp trong quá trình tuyển dụng nhân sự mới. Ngoài ra, Công ty cũng thường xuyên tổ chức những khóa đào tạo ngắn hạn để bồi dưỡng nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho những nhân sự hiện tại và cũng tạo điều kiện cho các cán bộ công nhân viên tham gia các khóa học ngắn hạn tại nước ngoài

❖ Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

EVERLAND thực hiện chi trả lương cho người lao động theo quy định của Nhà nước và chính sách tiền lương của Công ty. Tiền lương và tiền thưởng trả cho người lao động tại EVERLAND căn cứ vào hiệu quả kinh doanh, chức danh công việc và chế độ tiền lương do Nhà nước và Công ty quy định nhằm khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động, sáng tạo để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Thu nhập bình quân của CBNV Công ty Giai đoạn 2013-2016:

- Năm 2013: 6.000.000 đồng/người/tháng
- Năm 2014: 7.000.000đồng/người/tháng
- Năm 2015: 9.000.000đồng/người/tháng
- Năm 2016: 10.000.000 đồng/người/tháng

(Mức thu nhập nói trên bao gồm cả lương, các khoản phụ cấp và thưởng doanh thu)

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm và kế hoạch kinh doanh của năm tài chính kế tiếp, nhu cầu vốn đầu tư, HĐQT sẽ trình ĐHĐCĐ thông qua phương án chi trả cổ tức cụ thể, phù hợp với các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Chính sách chi trả cổ tức của EVERLAND được xây dựng dựa trên nguyên tắc đảm bảo hài hòa giữa thu nhập ổn định hàng năm của cổ đông và nhu cầu về vốn cho tái đầu tư sản xuất kinh doanh, nhằm đảm bảo sự phát triển lâu dài, bền vững của EVERLAND.

Trong 03 năm tài chính gần nhất trước đó (2014, 2015, 2016), mặc dù hoạt động kinh doanh có lãi nhưng do EVERLAND đang phải tập trung thực hiện chiến lược đầu tư phát triển sản xuất, kinh doanh và đầu tư các dự án bất động sản nên ĐHĐCĐ đã quyết định dùng lợi nhuận thu được để tái đầu tư thay vì chi trả cổ tức cho cổ đông. Năm 2017, theo Tờ trình của HĐQT đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua, EVERLAND sẽ thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông với mức cổ tức dự kiến là 5%. Từ năm 2018 trở đi, kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm cho các cổ đông sẽ được HĐQT xây dựng dựa trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, nhu cầu về vốn

và tình hình thực tế của EVERLAND và trình ĐHCĐ thường niên hàng năm thông qua.

11. Tình hình hoạt động tài chính

❖ Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định của EVERLAND được thực hiện ghi nhận theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

STT	Tài sản	Thời gian khấu hao
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
2	Máy móc, thiết bị	03 - 12 năm
3	Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
4	Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
5	Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
6	Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

❖ Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn của EVERLAND đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn.

❖ Các khoản nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định của pháp luật

Thực hiện chủ trương của HĐQT, EVERLAND luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Về nghĩa vụ với Nhà nước, EVERLAND hiện không có khoản thuế và các nghĩa vụ nào bị quá hạn mà chưa thực hiện.

Bảng 11: Chi tiết các khoản thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Quý I/2017
1	Thuế GTGT nội địa	-	-	19.490.902

2	Thuế GTGT nhập khẩu	(4.450)	-	-
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.988.751.584	4.117.116.631	6.056.707.271
4	Thuế Xuất, Nhập khẩu	-	-	-
5	Thuế thu nhập cá nhân	53.158.211	100.000.000	100.000.000
6	Thuế khác	-	-	-
Tổng cộng		3.041.905.645	4.217.116.631	6.176.198.173

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

❖ Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ hàng năm căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh của EVERLAND và do Hội đồng quản trị Công ty trình ĐHĐCĐ quyết định.

Bảng 12: Chi tiết trích lập các quỹ đã được ĐHĐCĐ thường niên 2017 thông qua

Đơn vị: Đồng

Nội dung	Năm 2015	Năm 2016
1. Quỹ đầu tư phát triển	0	1.285.924.379
2. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	0	642.962.189
3. Thù lao HĐQT, BKS	0	200.000.000

❖ Tổng dư nợ vay

Bảng 13: Chi tiết số dư các khoản vay

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Quý I/2017
1. Vay và nợ ngắn hạn	4.994.667.325	17.707.206.322	14.430.886.004
Vay ngắn hạn	4.454.667.325	17.707.206.322	14.430.886.004
- Ngân hàng Agribank	-	8.001.904.818	4.725.584.500

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Quý I/2017
- Ngân hàng OCB	4.454.667.325	9.705.301.504	9.705.301.504
Nợ dài hạn đến hạn trả	540.000.000	-	-
- Ngân hàng OCB	540.000.000	-	-
2. Vay dài hạn	160.000.000	-	-
- Ngân hàng OCB	160.000.000	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

❖ Các khoản vay ngắn hạn

(1) Vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1440-LAV-201600434 ngày 10/5/2016; hạn mức tín dụng được cấp là 90.000.000.000 VND; thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 10/5/2016. Mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí và cấp bảo lãnh, mở, thanh toán L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND.

(2) Vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0039/2015/HĐTDHM ngày 09/9/2015; hạn mức tín dụng được cấp là 15.000.000.000 VND; thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 09/9/2015. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động thi công công trình xây dựng và kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Phát hành các bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND; Phát hành L/C thanh toán tiền nhập khẩu vật liệu xây dựng.

(3) Vay của Ngân hàng OCB theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0050/2016/HĐTDHM ngày 20/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0050.01/SĐBS-HĐTD ngày 05/12/2016; hạn mức tín dụng được cấp là 15.000.000.000 VND; thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 20/10/2016. Lãi suất khoản vay: theo từng lần nhận nợ. Mục đích vay vốn: Để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công công trình xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng; phát hành các bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh của EVERLAND; phát hành L/C thanh toán tiền nhập khẩu vật liệu xây dựng của EVERLAND.

❖ Tình hình hàng hóa tồn kho

Bảng 14: Chi tiết hàng tồn kho

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	2015	2016	Quý I/2017
-----	----------	------	------	------------

1	Nguyên vật liệu	5.965.145.846	20.637.624.853	17.715.454.292
2	Chi phí sản xuất	993.903.497	20.961.993.391	12.082.766.775
3	Hàng hóa	23.463.201.951	15.713.206.399	39.704.738.562
	Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho	30.422.251.294	57.312.824.643	69.502.959.629

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

❖ Tình hình công nợ hiện nay

❖ Các khoản phải thu

Bảng 15: Chi tiết các khoản phải thu

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Quý I/2017
Các khoản phải thu ngắn hạn	176.424.065.702	218.944.335.329	227.233.468.543
- Phải thu khách hàng	17.993.690.765	47.291.120.900	71.916.237.207
- Trả trước cho người bán	270.874.937	2.350.389.534	14.271.398.002
- Phải thu về cho vay ngắn hạn ⁽¹⁾	157.000.000.000	152.000.000.000	125.000.000.000
- Các khoản phải thu khác	1.159.500.000	17.302.824.895	16.045.833.334
Các khoản phải thu dài hạn	121.000.000	121.000.000	181.000.000
- Phải thu dài hạn khác	121.000.000	121.000.000	181.000.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

⁽¹⁾ Đây là khoản phải thu từ việc Công ty đang ủy thác cho một số cá nhân đầu tư. Khoản tiền ủy thác này là khoản tiền Công ty thu được từ các đợt phát hành tăng vốn với mục đích sử dụng vốn là đầu tư vào các dự án bất động sản và chuẩn bị kế hoạch tài chính cho các gói thầu xây lắp lớn mà Công ty trúng thầu thi công. Trong khi chưa sử dụng đến khoản tiền thu về vào các mục đích nêu trên, để tăng lợi ích cho Công ty đồng thời để đảm bảo sự chủ động về nguồn vốn khi cần thiết, Công ty đã ủy thác một phần tiền nhàn rỗi tạm thời cho một số cá nhân đầu tư với thời hạn ủy thác từ 3 đến 9 tháng. Những cá nhân nhận ủy thác đều là những người có năng lực, kinh nghiệm trong kinh doanh và là đối tác uy tín lâu năm với Công ty, đồng thời không phải là người có liên quan của Công ty.

Hình thức ủy thác này cho phép Công ty vừa thu được lợi ích từ vốn nhàn rỗi, vừa có thể thu lại khoản vốn này bất kỳ lúc nào để sử dụng cho mục đích đầu tư theo phương án phát hành khi có nhu cầu. Trên thực tế, các khoản tiền ủy thác đều được các cá nhân nhận ủy thác thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi đúng hạn, do vậy, các khoản ủy thác của Công ty đều được bảo toàn và đem lại hiệu quả.

Tính đến ngày 31/3/2017, khoản ủy thác của công ty là 125 tỷ đồng, chi tiết như sau:

+ Khoản ủy thác đầu tư cho ông Dương Minh Thông theo Hợp đồng số 062/2017/HDUT/EVG-Duong Minh Thong ngày 06/02/2017, lợi tức ủy thác là 5%/năm, thời hạn ủy thác là 03 tháng, số tiền ủy thác là 5.000.000.000 VND; Phụ lục gia hạn Hợp đồng số PL01/212/2017/HĐUT/EVG-Duong Minh Thong ngày 21/02/2017, lợi tức ủy thác là 5%, thời hạn gia hạn là 03 tháng, số tiền gia hạn ủy thác là 10.000.000.000 VND.

+ Khoản ủy thác đầu tư cho bà Lê Thanh Thủy theo Phụ lục gia hạn số PL01/161A/2017/HDUT/EVG-Le Thanh Thuy ngày 16/01/2017, lợi tức ủy thác là 5%/năm, thời hạn gia hạn là 03 tháng, số tiền ủy thác là 20.000.000.000 VND.

+ Khoản ủy thác đầu tư cho bà Nguyễn Thị Vân Khánh theo Hợp đồng số 2712/2016/HĐUT/EVG-Nguyen Thi Van Khanh ngày 27/12/2016, lợi tức ủy thác 5%/năm, thời hạn ủy thác là 06 tháng, số tiền ủy thác là 20.000.000.000 VND.

+ Khoản ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Văn Kính theo Phụ lục gia hạn số PL01/191/2017/HDUT/EVG- Nguyen Van Kinh ngày 19/01/2017, lợi tức ủy thác là 5%/năm, thời hạn gia hạn ủy thác là 03 tháng, số tiền gia hạn ủy thác là 15.000.000.000 VND.

+ Khoản ủy thác đầu tư cho ông Ngô Việt Hưng theo Hợp đồng số 2312/2016/HĐUT/EVG-Ngo Viet Hung ngày 23/12/2016, lợi tức ủy thác là 5%/ năm, thời hạn ủy thác là 06 tháng, số tiền ủy thác là 20.000.000.000 VND.

+ Khoản ủy thác đầu tư cho ông Phạm Huy Thành theo Phụ lục gia hạn số PL01/161B/2017/HĐUT/EVG-Pham Huy Thanh ngày 16/01/2017, lợi tức ủy thác là 5%/năm, thời hạn gia hạn ủy thác là 03 tháng, số tiền gia hạn ủy thác là 10.000.000.000 VND.

+ Khoản ủy thác đầu tư cho ông Vũ Anh Tuấn theo Phụ lục gia hạn số PL01/032A/2017/HĐUT/EVG-Vu Anh Tuan ngày 03/02/2017, lợi tức ủy thác là 5%/năm, thời hạn gia hạn ủy thác là 03 tháng, số tiền gia hạn ủy thác là 10.000.000.000 VND.

+ Khoản ủy thác đầu tư cho ông Đường Ngọc Vân theo Phụ lục gia hạn số PL01/211/2017/HĐUT/EVG-Duong Ngoc Van ngày 21/01/2017, lợi tức ủy thác là 5%/năm, thời hạn gia hạn ủy thác là 03 tháng, số tiền gia hạn ủy thác là 15.000.000.000 VND.

Các khoản tiền ủy thác nêu trên đều sẽ được Công ty thu hồi toàn bộ trong Quý II năm 2017 để sử dụng đầu tư vào các dự án bất động sản mà Công ty có kế hoạch triển khai trong năm 2017.

❖ Các khoản phải trả

Bảng 16: Chi tiết các khoản phải trả

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Quý I/2017
Nợ ngắn hạn	32.346.976.874	65.253.297.272	76.852.091.176
- Phải trả người bán ngắn hạn	16.198.651.515	25.161.398.462	51.000.372.982
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.755.615.392	14.230.235.999	1.350.184.166
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.041.905.345	4.217.116.631	6.176.198.173
- Phải trả người lao động	555.031.044	1.986.369.901	1.106.825.567
- Chi phí phải trả	-	21.269.039	21.269.039
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	150.000.000	150.000.000	100.000.000
- Phải trả ngắn hạn khác	3.651.106.253	1.729.700.918	1.823.393.056
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.994.667.325	17.707.206.322	14.430.886.004
- Quỹ Khen thưởng, phúc lợi			842.962.189
Nợ dài hạn	210.000.000	50.000.000	50.000.000
- Phải trả dài hạn khác	50.000.000	50.000.000	50.000.000
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	160.000.000	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 CTCP Đầu tư Everland)

❖ **Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu****Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính**

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	6,82	4,44
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	6,19	3,56
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,15	16,79
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,17	0,20
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	vòng	8,18	7,35
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	lần	0,93	1,11
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	4,38	3,79
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	5,31	5,00
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,08	4,20
- Hệ số Lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	5,64	4,77

(Nguồn: Tính toán từ BCTC kiểm toán năm 2015, 2016 của CTCP Đầu tư Everland)

Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của EVERLAND đều cao, cho thấy khả năng thanh toán của Công ty với các khoản nợ là đảm bảo, hệ số an toàn cao, rủi ro về tài chính thấp. Hệ số nợ trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu thấp, phản ánh khả năng tự chủ về chính của Công ty, không bị phụ thuộc nhiều vào các khoản vay.

Vòng quay đối với hàng tồn kho của EVERLAND khá lớn, cho thấy khả năng quản lý hàng tồn kho của Công ty tốt, tốc độ bán hàng nhanh. Các chỉ tiêu sinh lời của EVERLAND trong năm 2015 và năm 2016 đều đạt mức tương đối cao, chứng tỏ việc sử dụng vốn và tài sản của Công ty rất hiệu quả.

Về một số chỉ tiêu chi tiết, trong năm 2016, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty có giảm so với năm 2015. Nguyên nhân do chỉ tiêu nợ ngắn hạn tăng 32,832 tỷ đồng so với năm 2015 và chủ yếu tăng từ chỉ tiêu vay ngắn hạn của Công ty để cơ cấu vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất của EVERLAND trong năm 2016.

Năm 2016, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đều tăng so với năm 2015, đặc biệt là chỉ tiêu hệ số nợ/tổng tài sản đạt 16,79%. Nguyên nhân do nợ ngắn hạn của Công ty tăng gấp đôi so với năm 2015 (đạt 65,3 tỷ đồng) và tổng tài sản giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2015.

Hệ số quay vòng hàng tồn kho năm 2016 giảm so với năm 2015 đạt 7,35 vòng. Nguyên nhân do giá vốn của nguyên vật liệu và thi công, xây lắp công trình tăng cao. Dẫn tới sự gia tăng trong giá thành sản phẩm ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ của sản phẩm trên thị trường. Nhưng hệ số này còn tương đối cao, không ảnh hưởng đến khả năng quay vòng vốn của Công ty.

Hệ số vòng quay tổng tài sản năm 2016 tăng so với năm 2015. Cụ thể là trong năm 2016 cứ mỗi 1 đồng tài sản bỏ ra thì Công ty thu về 1,11 đồng lợi nhuận. Do trong năm 2016, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng để thực hiện mục tiêu mở rộng và phát triển kinh doanh.

12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

❖ Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
2	Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
3	Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
4	Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Trần Thúy An	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT điều hành

➤ Ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên : Lê Đình Vinh

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 12/4/1972

Nơi sinh : Vĩnh Phúc

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : C103-CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình-Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Chứng minh nhân dân số : 013244981 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 02/02/2010

Điện thoại liên hệ : 0915801111

Trình độ 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)

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: : Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác - Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink
- Chủ tịch HĐQT Trường trung cấp Bách khoa Hà Nội
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đại dương (OCH)

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
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, Hà Nội Phó Tổng Giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC, Hà Nội
5/2014 - nay	Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink, Hà Nội
09/2011 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Sở hữu cá nhân tính đến ngày : 7.600.000 cổ phần, chiếm 25.33% vốn điều lệ
06/03/2017

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan : 1.504.000 cổ phần, 5,01%

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty : Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm

➤ **Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc**

Họ và tên : Nguyễn Thúc Cẩn

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 02/11/1972

Nơi sinh : Vĩnh Phúc

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : Phòng 1005 – CT2 Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

Căn cước công dân số : 026072001416 do Cục cảnh sát Đăng ký QL và Dữ liệu QG về dân cư cấp ngày 09/11/2016

Điện thoại liên hệ : 0903441666

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: : Tổng Giám đốc - Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác : Không có

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
10/1998 - 3/1999	Nhân viên kinh doanh thuộc Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển
4/1999 - 7/2008	Nhân viên XNK, Phòng thương mại dịch vụ - Công ty XNK Vật

	tu đường biển, thuộc Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam
8/2008 - 2/2009	Phó phòng Kế hoạch kinh doanh - Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương
3/2009 - 2/2011	Trưởng phòng Kinh doanh 1- Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương
3/2011 - 8/2014	Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương
9/2014 - 11/2014	Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Everland
12/2014 - nay	Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Sở hữu cá nhân tính đến ngày : 1.500.000 cổ phần, chiếm 05% vốn điều lệ
06/03/2017

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan : 4.000 cổ phần, chiếm 0,013%

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận : 18.000.000 VND/tháng
được từ Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

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

Họ và tên : Lê Đình Tuấn

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 13/9/1978

Nơi sinh : Vĩnh Phúc

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Chứng minh nhân dân số : 135522520 do Công an tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 02/07/2012

Điện thoại liên hệ : 0915159288

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Khoa học quản lý - Chuyên ngành Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội

Chức vụ đang nắm giữ : Phó Tổng Giám đốc - Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty:

Chức vụ đang nắm giữ : Không có tại các tổ chức khác

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
1/2001 - 8/2003	Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam
9/2003 - 8/2006	Trưởng đại diện Phòng Kinh doanh tại Hải Phòng - Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Viglacera – Bộ Xây dựng)
9/2006 - 4/2011	Phụ trách Tổng đại lý phân phối vật liệu xây dựng gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng
4/2011 - 12/2014	Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Everland
12/2014 - nay	Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Sở hữu cá nhân tính đến ngày : 1.500.000 cổ phần, chiếm 05% vốn điều lệ 06/03/2017

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan : 7.607.000 cổ phần, chiếm 25,35%

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty : 18.000.000 VND/tháng

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

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

Họ và tên : Dương Thị Vân Anh

Giới tính : Nữ

Ngày sinh : 11/12/1983

Nơi sinh : Hà Nội

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : Số 2 Ngách 189/61 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội

Căn cước công dân số : 001183019959012382502 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 01/11/2016

Điện thoại liên hệ : 094 611 1283

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Chuyên ngành Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác : Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Truyền thông LegalFix

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
9/2007 - 2/2016	Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tâm nhìn và Liên danh

12/2012 - nay	Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Đầu tư Everland
3/2016 - nay	Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Truyền thông LegalFix

Sở hữu cá nhân tính đến ngày : 1.500.000 cổ phần, chiếm 05% vốn điều lệ
06/03/2017

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan : 1.000 cổ phần, chiếm 0,003%

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận : theo Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm
được từ Công ty

Lợi ích liên quan đối với : Không có
Công ty

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

➤ **Bà Trần Thúy An - Thành viên HĐQT**

Họ và tên : Trần Thúy An

Giới tính : Nữ

Ngày sinh : 23/9/1974

Nơi sinh : Hà Nội

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : Tổ 17 phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà
Nội

Căn cước công dân số : 001174012469 do Cục cảnh sát ĐKQL và DLQG về dân cư
cấp ngày 17/01/2017

Điện thoại liên hệ : 098 102 5859

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Chuyên ngành Kế toán – Trường Đại học Kinh tế
Quốc dân Hà Nội

Chức vụ đang nắm giữ tại : Thành viên Hội đồng quản trị
Công ty:

Chức vụ đang nắm giữ tại : Không có
các tổ chức khác

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
12/1996 - 11/2013	Chuyên viên Ban QLDA; Chánh văn phòng Dự án QL3 Hà Nội - Ban Quản lý các Dự án 18 – Bộ Giao thông Vận tải
12/2013 - 7/2014	Chuyên viên Phòng kế hoạch - Công ty cổ phần Việt Nhật (VJEC)
8/2014 - 1/2017	Cán bộ Phòng kế hoạch - Trung tâm Khí tượng thủy văn Quốc gia – Bộ Tài nguyên và Môi trường
2/2017 - nay	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu Tư Everland

Sở hữu cá nhân tính đến ngày : 0 cổ phần,
18/3/2017

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần,

Sở hữu của người có liên quan : 0 cổ phần,

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận : theo Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm
được từ Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
ty

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

❖ **Ban Tổng giám đốc**

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ
1	Nguyễn Thúc Cẩn	1972	Tổng Giám đốc
2	Lê Đình Tuấn	1978	Phó Tổng Giám đốc

- Ông Nguyễn Thúc Cận – Tổng giám đốc: SYLL như trên
- Ông Lê Đình Tuấn - Phó Tổng Giám đốc: SYLL như trên
- ❖ Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ
1	Nguyễn Trọng Phong	1973	Trưởng Ban kiểm soát
2	Nguyễn Hà Nguyên	1981	Thành viên BKS
3	Vũ Minh Huệ	1980	Thành viên BKS

➤ Ông Nguyễn Trọng Phong – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên : Nguyễn Trọng Phong

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 3/11/1973

Nơi sinh : Vĩnh Phúc

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 65 phố Vĩnh Phúc, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Hộ chiếu số : B2013850 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 28/3/2008

Điện thoại liên hệ : 091 352 2963

Trình độ chuyên môn

- Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh – Đại học Irvine & Khoa Quản trị kinh doanh – Đại học Quốc gia Hà Nội
- Cử nhân Lý luận chính trị cao cấp – Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh
- Cử nhân Luật - Đại học Luật Hà Nội

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: : Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ : Không có

tại các tổ chức khác

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
4/1995 - 12/2001	Chuyên viên, Phòng Tài chính - Kế toán, Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (nay là Công ty cổ phần Viglacera Hà Nội)
12/2001- 6/2002	Phó Kế toán trưởng, Công ty Cơ khí và Lắp đặt thiết bị chuyên ngành thuộc Tổng Công ty Viglacera
6/2002-12/2006	Phó Kế toán trưởng, Công ty Cơ khí và Xây dựng Viglacera (nay là Công ty cổ phần Cơ khí và Xây dựng Viglacera) thuộc Tổng Công ty Viglacera
12/2006 - 3/2010	Trưởng phòng Tài chính - Thương mại, Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera
3/2010 - 9/2012	Kế toán trưởng, Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera
9/2012 - 9/2013	Kế toán trưởng, Công ty Thi công cơ giới Viglacera, thuộc Tổng công ty Viglacera
9/2013 - 9/2014	Kế toán trưởng, Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera, thuộc Tổng Công ty Viglacera
9/2014 - 12/2015	Kế toán trưởng, Công ty cổ phần Đầu tư Everland
01/2016 - nay	Trưởng Ban kiểm soát, Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Sở hữu cá nhân tính đến ngày 06/03/2017 : 1.000 cổ phần, chiếm 0.003% vốn điều lệ

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan : Không có

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty : theo Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

➤ **Ông Nguyễn Hà Nguyên – Thành viên ban kiểm soát**

Họ và tên : Nguyễn Hà Nguyên

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 03/3/1981

Nơi sinh : Hà Nội

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : P403, 51 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Chứng minh nhân dân số : 001081015180 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 15/7/2010

Điện thoại liên hệ : 0965 300 9999

Trình độ 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

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ VIETCAPITAL

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
8/2003 - 3/2006	Cán bộ Công ty Đo đạc ảnh địa hình – Bộ Tài nguyên và Môi trường
4/2006 - 9/2010	Phó Phòng Quản lý, Công ty cổ phần TECOS - Bộ Tài nguyên và Môi trường

10/2008 - 9/2010	Giám đốc Dự án Công ty TNHH D&A
10/2010 - 10/2014	Giám đốc kinh doanh – Tổng công ty cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam
01/2015 - nay	Thành viên Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ VIETCAPITAL
03/2017 - nay	Thành viên Ban kiểm soát, Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Sở hữu cá nhân tính đến ngày : 1.000 cổ phần, chiếm 0.003% vốn điều lệ
18/3/2017

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan : 50 cổ phần, chiếm 0,000167% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận : theo Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm
được từ Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

➤ ***Bà Vũ Minh Huệ - Thành viên ban kiểm soát***

Họ và tên : Vũ Minh Huệ

Giới tính : Nữ

Ngày sinh : 01/01/1980

Nơi sinh : Hà Nội

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : Tổ 61 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

CMND số : 011988601 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/5/2008

Điện thoại liên hệ : 090 220 7266

Trình độ 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

Chức vụ đang nắm giữ : Thành viên Ban Kiểm soát
tại Công ty:

Chức vụ đang nắm giữ : Không có
tại các tổ chức khác

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
9/2002 - 9/2010	Cán bộ Công ty cổ phần Vận tải Biển Bắc
10/2010 - nay	Giám đốc Sàn giao dịch Bất động sản – Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Sở hữu cá nhân tính đến ngày : 1.000 cổ phần, chiếm 0.003% vốn điều lệ
06/03/2017

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan : 50 cổ phần, chiếm 0.000167% vốn điều lệ

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận : theo Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm
được từ Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

❖ **Kế toán trưởng**

➤ ***Bà Nguyễn Phương Ngân – Kế toán trưởng***

Họ và tên : Nguyễn Phương Ngân

Giới tính : Nữ

Ngày sinh : 14/4/1982

Nơi sinh : Đắk Lắk

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 8Đ Điện Biên Phủ, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Chứng minh nhân dân số : 012150031 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 15/07/2010

Điện thoại liên hệ : 0906 140482

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Khoa kế toán- Học viện Tài chính

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác : Không

Quá trình công tác:

Thời gian	Vị trí, chức vụ đảm nhiệm
8/2003- 2/2009	Kế toán chi tiết, Kế toán tổng hợp, Phó phòng kế toán Công ty cổ phần DL và TM Dân Chủ
2/2009 - 4/2011	Kế toán trưởng Công ty cổ phần DL và TM Dân Chủ
5/2011 - 4/2012	Kế toán trưởng Công ty CP Bất động sản AZ
7/2012 - 7/2013	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Liên doanh Đầu tư quốc tế FLC (nay là Công ty cổ phần Liên doanh Đầu tư quốc tế KLF)
9/2013 - 10/2015	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Thương mại và Công nghệ Năng Lực Việt
12/2015 - Nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Sở hữu cá nhân tính đến ngày 06/03/2017 : 50.000 cổ phần, chiếm 0.17% vốn điều lệ

Sở hữu đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu của người có liên quan	: 150 cổ phần, chiếm 0.0005% vốn điều lệ
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: theo Nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không có

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

❖ Tài sản cố định

Bảng 18: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2016

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	343.733.280	100.255.590	243.477.690
Máy móc, thiết bị	383.636.364	193.523.220	190.113.144
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.426.489.000	1.088.549.923	1.337.939.077
Tổng cộng	3.153.858.644	1.382.328.733	1.771.529.911

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của CTCP Đầu tư Everland)

❖ Tình hình sử dụng đất

Bảng 19: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

STT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Hình thức (giao, thuê)	Thời hạn thuê đất	Hồ sơ pháp lý	Đơn vị quản lý
-----	----------	-----------------------------	------------------------	-------------------	---------------	----------------

1	Khu đô thị mới Cầu Giấy, Hà Nội	500	Hợp tác kinh doanh	05 năm	Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 11/HĐHTKD/2013	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Thể thao Châu An
2	Lô đất C401 thuộc Khu tái định cư Nam Trung Yên, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội	1242	Thuê	05 năm	Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/3/2014	Bà Phạm Thị Thanh Thủy

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

Bảng 20: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2017-2018

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2016	2017		2018	
			Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với năm 2016	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với KH năm 2017
1	Tổng doanh thu	339	610	80%	848.3	39%
	- Thi công công trình	47.5	204	328,65%	258.5	27%
	- Thương mại	289.3	216.5	-25,16%	182.4	-16%
	+ Kinh doanh VLXD	-	58.85	-	84.98	-
	+ Bán buôn bán lẻ các loại đá ốp lát	-	76.25	-	97.43	-
	+ Kinh doanh các mặt hàng nông, lâm sản	-	81.4	-	-	-
	- Kinh doanh bất động sản	-	165	-	373	126%

	- Đầu tư khai thác mỏ	-	19.5	-	27.4	41%
	- Dịch vụ và doanh thu khác	2.2	5	126%	7	40%
2	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.70	72.5	334%	131.4	81%
	- Thi công công trình	11.3	33	191%	43.4	32%
	- Thương mại	3.4	13.5	303%	18.30	36%
	+ Kinh doanh VLXD	-	7.46	-	9.48	-
	+ Bán buôn bán lẻ các loại đá ốp lát	-	4.24	-	8.82	-
	+ Kinh doanh các mặt hàng nông, lâm sản	-	1.8	-	-	-
	- Kinh doanh bất động sản	-	15	-	56.5	277%
	- Đầu tư khai thác mỏ	-	8	-	9.7	21%
	- Dịch vụ và doanh thu khác	2	3	48%	3.5	17%
3	Lợi nhuận sau thuế	12.85	48.6	278%	71	278%
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3.79%	7.97%	112%	8.4%	
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5%	9.80%	96%	10%	
6	Tỷ lệ cổ tức dự kiến		5%			

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

❖ **Cơ sở để hoàn thành kế hoạch doanh thu, lợi nhuận nói trên**

- Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016, doanh thu dự kiến của EVERLAND là 300 tỷ đồng. Tuy nhiên đến hết năm 2016, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của

EVERALND đã đạt 339 tỷ đồng, vượt kế hoạch đề ra trong điều kiện nền kinh tế còn nhiều khó khăn, tình hình thị trường không mấy thuận lợi.

- Năm 2017 và 2018, với tình hình kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, thị trường có nhiều dấu hiệu khả quan hơn năm 2016, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng, sẽ tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp trong ngành bất động sản và xây dựng, trong đó có EVERLAND. Trên thực tế, ngay từ cuối năm 2016 và Quý I/2017, EVERLAND đã liên tiếp ký các hợp đồng cung ứng vật tư và thi công hoàn thiện công trình. Do vậy, doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng của EVERLAND hứa hẹn sẽ tăng cao trong năm 2017-2018.

- Về chi phí, thời gian qua EVERLAND không ngừng áp dụng những sáng kiến và giải pháp công nghệ, kỹ thuật mới trong thi công công trình nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công và nâng cao chất lượng công trình nên đã tiết kiệm đáng kể chi phí quản lý và nhân công, giảm lượng hao hụt vật tư và đảm bảo tỷ suất lợi nhuận cao. Trong hoạt động thương mại, EVERLAND cũng tăng cường ứng dụng thương mại điện tử, áp dụng các phương thức bán hàng hiện đại, nhờ đó vừa tăng được doanh thu vừa giảm thiểu chi phí. Công ty cũng chú trọng khai thác và kinh doanh các sản phẩm mới, độc đáo trên thị trường để có được tỷ suất lợi nhuận cao và ổn định. Công tác quản trị, điều hành Công ty ngày càng được chuyên môn hóa và nâng cao tính chuyên nghiệp nên cũng góp phần giảm thiểu chi phí quản lý chung.

- Từ năm 2017 trở đi, với việc trở thành công ty đại chúng, quy mô hoạt động của EVERLAND sẽ được mở rộng sang nhiều lĩnh vực, năng lực sản xuất kinh doanh không ngừng được nâng cao nhờ được tăng cường các nguồn lực. Trong bối cảnh đó, chắc chắn doanh thu và lợi nhuận từ các lĩnh vực kinh doanh hiện tại của EVERLAND sẽ không ngừng gia tăng. Bên cạnh đó, theo chiến lược phát triển dài hạn và kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua, từ năm 2017, EVERLAND sẽ tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đầu tư khai thác mỏ. Đây là những lĩnh vực có tiềm năng lớn và EVERLAND cũng có nhiều lợi thế để phát triển. Một số dự án bất động sản EVERLAND đang tham gia dự kiến sẽ có doanh thu và lợi nhuận từ cuối năm 2017. Trong năm 2018 mảng doanh thu từ hoạt động này sẽ chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu thuần của EVERLAND.

❖ Về phương án phát hành vốn điều lệ trong năm 2017

- Để đáp ứng nhu cầu về vốn lưu động ngắn hạn cho hoạt động kinh doanh, đặc biệt là vốn trung và dài hạn để đầu tư các dự án bất động sản theo chiến lược của Công ty, Theo đề nghị của Hội đồng quản trị, ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 của EVERLAND đã thông qua Tờ trình của HĐQT về phương án tăng vốn điều lệ của Công ty lên 600 tỷ đồng. Về kế hoạch tăng vốn điều lệ cũng như tác động của việc tăng vốn điều lệ đối với kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của EVERLAND, HĐQT đã có giải trình cụ thể với ĐHĐCĐ thường niên 2017. Việc triển khai kế hoạch tăng vốn được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện. Tuy nhiên, thời điểm thực hiện kế hoạch tăng vốn cụ thể sẽ được HĐQT cân nhắc kỹ lưỡng để đảm bảo quyền lợi tốt nhất của

Công ty và các cổ đông.

- Về kế hoạch kinh doanh, nếu Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ trong năm 2017 và việc phát hành tăng vốn thành công, thì sẽ là cơ hội tốt để bổ sung vốn lưu động và vốn đầu tư trung và dài hạn, giảm chi phí lãi vay ngân hàng, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp, đem lại lợi ích lớn hơn cho các cổ đông. Điều quan trọng hơn là với lượng vốn điều lệ tăng thêm (bao gồm cả phần thặng dư thu được từ việc phát hành tăng vốn) sẽ cho phép EVERLAND triển khai thực hiện các dự án đầu tư, đặc biệt là các dự án đầu tư bất động sản theo chiến lược đã đề ra. Qua đó làm tăng quy mô tài sản, tăng doanh thu và lợi nhuận hàng năm của Công ty, đảm bảo cho Công ty phát triển bền vững và đem lại lợi ích lớn hơn cho các cổ đông.

- Tuy nhiên, việc phát hành tăng vốn điều lệ thành công cũng đồng nghĩa với việc làm tăng quy mô vốn của Công ty, tăng số lượng cổ phiếu và có thể dẫn đến tình trạng cổ phiếu bị pha loãng, ảnh hưởng đến các cổ đông đang sở hữu cổ phiếu. Tất cả những yếu tố này đã được HĐQT EVERLAND tính toán kỹ trong phương án phát hành tăng vốn, làm sao đảm bảo hài hòa giữa yêu cầu phát triển của Công ty và quyền lợi của cổ đông. Với chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2017 dự kiến là 48.640.000.000 VND (qua tình hình thực hiện Quý I/2017 cho thấy chỉ tiêu này là hoàn toàn khả quan), EPS năm 2017 dự kiến là 1.621 đồng/cổ phiếu (trong trường hợp không phát hành tăng vốn). Còn trong trường hợp Công ty phát hành tăng vốn thành công theo phương án đã được thông qua thì EPS năm 2017 dự kiến đạt 1.297 đồng/cổ phiếu (sau khi pha loãng), giảm 324 đồng/cổ phiếu so với trường hợp không phát hành. Như vậy, EPS năm 2017 trong trường hợp cổ phiếu bị pha loãng do phát hành tăng vốn thì vẫn ở mức hợp lý, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông. Nhưng về dài hạn, việc phát hành tăng vốn theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua sẽ đem lại lợi ích lớn cho Công ty và các cổ đông.

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

Là đơn vị tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Everland.

Chúng tôi nhận thấy kế hoạch kinh doanh của EVERLAND đặt ra trên cơ sở thận trọng dựa vào đánh giá tình hình kinh tế, năng lực sản xuất và kinh nghiệm của bộ máy điều hành. Công ty đã tích cực trong việc đẩy mạnh doanh thu, tiết kiệm chi phí sản xuất kinh doanh và chi phí quản lý. Nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND thì kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà Công ty đề ra trong năm 2017 là khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2017 của EVERLAND đảm bảo hài hòa giữa thu nhập ổn định của cổ đông và nguồn lực tái đầu tư nhằm phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo sự phát triển lâu dài, bền vững của EVERLAND.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên lý thuyết về tài chính và chứng khoán, đồng thời dựa trên cơ sở các thông tin do EVERLAND

cung cấp, kết hợp với các nguồn thông tin được chúng tôi thu thập một cách có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của EVERLAND chỉ có ý nghĩa tham khảo cho nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Mã chứng khoán

EVG

4. Tổng số chứng khoán niêm yết

30.000.000 cổ phần

5. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 54 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định, Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng giám đốc), Phó giám đốc (Phó Tổng giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng giám đốc), Phó giám đốc (Phó Tổng giám đốc) và Kế toán trưởng Công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân đại diện nắm giữ.

Tổng số lượng cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Everland bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định trên là: 12.153.000 cổ phiếu chiếm 40,51% trên vốn điều lệ của Công ty. Cụ thể:

Bảng 21: Danh sách cổ đông nắm giữ cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng

STT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết	SLCP cam kết nắm giữ trong thời gian 12 tháng kể từ ngày niêm yết
1	Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	7.600.000	3.800.000
2	Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám	1.500.000	750.000

		đốc.		
3	Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.500.000	750.000
4	Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	1.500.000	750.000
5	Nguyễn Trọng Phong	Trưởng Ban Kiểm soát	1.000	500
6	Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	1.000	500
7	Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	1.000	500
8	Nguyễn Phương Ngân	Kế toán trưởng	50.000	25.000
Tổng cộng			12.153.000	6.076.500

(Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Everland)

6. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết dự kiến được tính theo giá trung bình (có tính đến trọng số) của các phương pháp:

➤ Giá trị sổ sách của cổ phiếu:

Giá trị sổ sách của cổ phiếu EVG tại thời điểm 31/12/2016 như sau:

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2016
Tổng vốn chủ sở hữu (A)	323.290.296.090
Số lượng cổ phần đang lưu hành (Cổ phần)	30.000.000
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (C) = (A)/(B)	10.776

Giá trị sổ sách của cổ phiếu EVG tại thời điểm 31/03/2017 như sau:

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/3/2017
----------	--------------------

Tổng vốn chủ sở hữu (A)	333.005.696.461
Số lượng cổ phần đang lưu hành (Cổ phần)	30.000.000
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (C) = (A)/(B)	11.100

➤ **Phương pháp Hệ số giá cổ phiếu trên mức sinh lời bình quân của mỗi cổ phần – Price/Earnings (P/E)**

Hệ số P/E được tính toán bằng giá trị P/E bình quân của các công ty cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và TP Hồ Chí Minh.

Giá trị của cổ phiếu EVG = P/E trung bình * EPS (EVG)

Chỉ tiêu	CTCP Miền Đông (MDG)	CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà (SDU)	CTCP Xây dựng và kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ (TKC)	CTCP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (NDN)	CTCP Đầu tư Everland
Giá trị trung bình cổ phiếu trong 20 phiên giao dịch tính đến thời điểm 22/05/2017 (đồng)	11.040	19.700	18.735	9.025	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu Quý I/2017	554	226	2.050	2.567	721
Hệ số P/E	19,93	87,35	9,14	3,52	
Hệ số P/E trung bình					29,98

(Nguồn: Tính toán từ Báo cáo tài chính Quý I/2017 do các Công ty nói trên lập)

Giá cổ phiếu EVG = Hệ số P/E trung bình * Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EVG) = 29,98 * 721 = **21.604 đồng/cổ phiếu**

➤ **Phương pháp Hệ số giá cổ phiếu trên giá trị sổ sách của mỗi cổ phần – Price/Book value (P/B)**

Hệ số P/B được tính toán bằng giá trị P/B bình quân của các công ty cùng ngành đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Giá trị của cổ phiếu $EVG = P/B \text{ trung bình} * \text{Book value (EVG)}$

Chỉ tiêu	CTCP Miền Đông (MDG)	CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà (SDU)	CTCP Xây dựng và kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ (TKC)	CTCP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (NDN)	CTCP Đầu tư Everland
Giá trị trung bình cổ phiếu trong 20 phiên giao dịch tính đến thời điểm 22/05/2017 (đồng)	11.040	19.700	18.735	9.025	
Nguồn vốn chủ sở hữu tại ngày 31/03/2017 (triệu đồng)	148.872	341.769	149.351	515.188	333.006
Tổng số cổ phần	10.324.781	20.000.000	10.732.232	39.636.994	30.000.000
Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần tại ngày 31/03/2017 (đồng)	14.419	17.088	13.916	24.359	11.100
Hệ số P/B	0,77	1,15	1,35	0,37	
Hệ số P/B trung bình			0,91		

(Nguồn: Tính toán từ Báo cáo tài chính Quý I/2017 do các Công ty nói trên lập)

Giá cổ phiếu EVG = Hệ số P/B trung bình * Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (EVG) = $0,91 * 11.100 = 10.088$ đồng/cổ phiếu

➤ **Giá tham chiếu**

Giá tham chiếu cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Everland được tính theo trọng số của ba phương pháp: Giá trị sổ sách của cổ phiếu với tỷ trọng 50%; Hệ số giá cổ phiếu trên mức sinh lời bình quân của mỗi cổ phần – Price/Earnings (P/E) với tỷ trọng 20%; và Phương pháp Hệ số giá cổ phiếu trên giá trị sổ sách của mỗi cổ phần – Price/Book value (P/B) với tỷ trọng 30%.

Giá tham chiếu (EVG) = $(11.100 * 50\%) + (10.088 * 30\%) + (21.604 * 20\%) = 12.897$ đồng/cổ phiếu.

Trên cơ sở các phương pháp định giá trên, mức giá dự kiến trong ngày đầu giao dịch của cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Everland sẽ do HĐQT Công ty thông báo bằng văn bản phù hợp với các quy định của pháp luật tại thời điểm niêm yết.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Hiện tại, Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND không quy định về giới hạn về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty. Sau khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài sẽ tuân theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 (có hiệu lực từ ngày 01/09/2015) của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP. Tuy nhiên, do hiện nay chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài cụ thể đối với từng ngành nghề kinh doanh của các công ty đại chúng theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP nên Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND tạm thời sẽ áp dụng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%. Sau khi có hướng dẫn cụ thể về tỷ lệ sở hữu theo ngành nghề kinh doanh, Công ty sẽ thực hiện rà soát ngành, nghề kinh doanh, trên cơ sở đó dự kiến tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại doanh nghiệp theo quy định của pháp luật và sẽ thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (nếu có) thông qua triệu tập đại hội đồng cổ đông. Việc báo cáo và công bố thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài Công ty sẽ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài (bao gồm tổ chức và cá nhân) tại Công ty Cổ phần Đầu tư EVERLAND tại ngày 31/12/2016 là 0 cổ phần.

8. Các loại thuế có liên quan

❖ **Đối với EVERLAND**

➤ **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì EVERLAND thuộc đối tượng được áp dụng mức thuế suất là 22% kể từ ngày 01/01/2014 và từ ngày 01/01/2016 sẽ được áp dụng mức thuế suất là 20%.

➤ **Thuế giá trị gia tăng (VAT)**

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của EVERLAND

thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Cụ thể, thuế suất Thuế giá trị gia tăng mà EVERLAND phải chịu là 10%.

❖ **Đối với nhà đầu tư**

➤ **Đối với nhà đầu tư cá nhân**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - Đối với nhà đầu tư trong nước: Theo quy định tại khoản 5, Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân. Các trường hợp áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/6/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập cá nhân.
 - Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0.1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.
- Thu nhập từ cổ tức:
 - Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
 - Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

➤ **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - Tổ chức trong nước: Theo quy định của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán được xếp vào loại thu nhập khác và áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%.
 - Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

- Thu nhập từ cổ tức: Được miễn thuế theo quy định tại khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN năm 2008.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. Đơn vị tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Số 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Điện thoại: 04.3556 2875/76

Fax: 04.3556 2874

2. Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI (CPA HÀ NỘI)

Trụ sở chính: Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội

Điện thoại: 04.39745080/81/81

Fax: 04.39745083

VII. PHỤ LỤC

Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Phụ lục II: Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Phụ lục III: Công văn giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến Công ty

Phụ lục IV: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015 và 2016

Phụ lục V: Báo cáo về những tranh chấp pháp luật

Hà Nội, ngày 24 tháng 5 năm 2017

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Đình Vinh

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thúc Cẩn

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Phương Ngân

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Trọng Phong

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Minh Giang