



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
EVERLAND
EVERLAND INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No. 55/2018/EVG-CV-CBTT

Hà Nội, ngày 26 tháng 06 năm 2018
Hà Nội, June 26th 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND/ EVERLAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: EVG
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam/ No. 142 Doi Can, Doi Can Ward, Ba Dinh District, Ha Noi city, Vietnam
- Điện thoại/ *Telephone*: 0243 200 1234/ 0243 569 0141
- Fax: 043 569 0141
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Bùi Nhật Tân
- Chức vụ/ *Position*: Trưởng phòng Đầu tư

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Nội dung thông tin công bố/ Content of Information disclosure:

Ngày 26/06/2018, Công ty cổ phần Đầu tư Everland xin gửi tới Quý cổ đông Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/06/2018, Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng và Bản thông báo phát hành cổ phiếu ra công chúng / *On 26 June 2018, Everland Investment Joint Stock Company would like to send to Shareholders Certificate of registration of offering shares to the public granted by the State Securities Commission of VietNam on June 25, 2018, Prospectus to offer shares to the public and Notice to issue shares to the public.*



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/06/2018 tại đường dẫn: <http://everland.vn/vi/quan-he-co-dong.nl.html>

This information was disclosed on Company Portal on date 26/06/2018 Available at: <http://everland.vn/vi/quan-he-co-dong.nl.html>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng/Certificate of registration of offering shares to the public
- Bản thông báo phát hành cổ phiếu ra công chúng /Notice to issue shares to the public.
- Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng/ Notice to issue shares to the public.

**Người được ủy quyền công bố thông tin/
Party authorized to disclose information
Head of Investment Department**



Bùi Nhật Tân



Số: *31* /GCN-UBCK

Hà Nội, ngày *25* tháng 06 năm 2018

GIẤY CHỨNG NHẬN
Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29 tháng 06 năm 2006;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ngày 24 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Quyết định số 48/2015/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;

Xét Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Đầu tư Everland;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quản lý Chào bán Chứng khoán,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

- Tên giao dịch bằng tiếng Anh: EVERLAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY;
- Tên viết tắt: EVG.,JSC;
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;



- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009; đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 15 tháng 04 năm 2016;
- Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng (ba trăm tỷ đồng).

Điều 2. Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Everland chào bán ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông;
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (mười nghìn đồng);
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 30.000.000 cổ phiếu (ba mươi triệu cổ phiếu);
4. Tổng giá trị chào bán tính theo mệnh giá: 300.000.000.000 đồng (ba trăm tỷ đồng);
5. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực;
6. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
7. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Điều 3. Công ty cổ phần Đầu tư Everland phải tuân thủ pháp luật Việt Nam, các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán và nội dung trong Giấy chứng nhận này.

Điều 4. Giấy chứng nhận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Giấy chứng nhận này được lập thành bốn (04) bản chính: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư Everland, 01 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và 01 bản gửi cho Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam./.

CHỦ TỊCH



Trần Văn Dũng

THÔNG BÁO PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/6/2018)

1. Tên tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
2. Trụ sở chính: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
3. Số điện thoại: 024. 3200 1234.
4. Số Fax: 024 3569 0141.
5. Tên, địa chỉ tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có): Không có.
6. Cổ phiếu chào bán ra công chúng:
 - Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
 - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
 - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).
 - Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán ra công chúng: 30.000.000 (ba mươi triệu) cổ phiếu.
7. Khối lượng vốn cần huy động: 300.000.000.000 VNĐ (ba trăm tỷ đồng).
8. Mục đích huy động vốn: Đầu tư vào lĩnh vực bất động sản và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
9. Giá bán cổ phiếu ra công chúng: 10.000 đồng/cổ phiếu.
10. Số lượng đăng ký mua cổ phiếu tối thiểu: Không hạn chế.
11. Thời hạn nhận đăng ký mua cổ phiếu và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 17/7/2018 đến ngày 06/8/2018.
12. Địa điểm nhận đăng ký mua cổ phiếu và công bố Bản cáo bạch:
 - Đối với các cổ đông đã lưu ký cổ phiếu: Làm thủ tục đăng ký mua cổ phiếu và nộp tiền mua cổ phiếu thông qua các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.
 - Đối với các cổ đông chưa lưu ký cổ phiếu: Làm thủ tục đăng ký mua cổ phiếu tại Văn phòng làm việc của Công ty cổ phần Đầu tư Everland: Tầng 6, tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản ngân hàng phong tỏa của Công ty.
13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:
Tên tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư Everland.
Số tài khoản : 0451 0004 28128.
Mở tại : Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công, Hà Nội.

Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2018

T/M CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
CHỦ TỊCH HĐQT



Lê Đình Vinh

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG. CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. 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)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngàytháng ... năm 2018)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

Trụ sở chính: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
Văn phòng làm việc: Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Điện thoại: 024. 3200 1234
Fax: 024. 3569 0141

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

Trụ sở chính: Số 306 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 39 741771
Fax: (84-24) 39747572

PHU TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông **Bùi Nhật Tân** – Trưởng phòng Đầu tư
Điện thoại: 0942 506 336

HÀ NỘI - 2018

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)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

- Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Everland
- Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng chào bán** : 30.000.000 cổ phiếu
- Trong đó** :
- *Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo hình thức Chào bán cổ phiếu ra công chúng:* 30.000.000 cổ phiếu
 - *Giá khởi điểm:* 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)** : 300.000.000.000 đồng
- Tổ chức kiểm toán** : Công ty Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA Hà Nội)
Trụ sở: Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
ĐT: 024.39745080/81/81 Fax: 024.39745083
Website: www.cpahanoi.com
- Tổ chức Tư vấn** : Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
Trụ sở: 306 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
ĐT: (84-24) 3974 1771 Fax: (84-24) 3974 7572
Website: www.vietinbanksc.com.vn
- Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh**
Địa chỉ: 49 Tôn Thất Đạm, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (84-28) 3820 9987 Fax: (84-28) 3820 0921

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế	5
2. Rủi ro về luật pháp	10
3. Rủi ro đặc thù	10
4. Rủi ro của đợt chào bán và rủi ro về sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	11
5. Rủi ro pha loãng	12
6. Rủi ro quản trị Công ty.....	14
7. Rủi ro khác	15
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	16
1. Tổ chức phát hành - Công ty cổ phần Đầu tư Everland.....	16
2. Tổ chức tư vấn - Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	16
III. CÁC KHÁI NIỆM	17
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	18

MỤC LỤC

1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	18
1.1.	Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành.....	18
1.2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	19
2.	Cơ cấu tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	21
3.	Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông.....	25
4.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành 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 phát hành.....	31
5.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	33
6.	Hoạt động kinh doanh.....	37
6.1.	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	37
6.2.	Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh/cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực sản xuất kinh doanh/cung cấp dịch vụ chính của Tổ chức phát hành.....	40
6.3.	Chi phí sản xuất.....	44
6.4.	Trình độ công nghệ.....	45
6.5.	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	46
6.6.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	46
6.7.	Hoạt động Marketing.....	47
6.8.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	48
6.9.	Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	49
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất (2016, 2017) và Quý I năm 2018.....	52
7.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn 2016-2017 và Quý I năm 2018.....	52
7.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	53
8.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	55
8.1.	Vị thế của Công ty trong ngành.....	55
8.2.	Triển vọng phát triển ngành.....	56
8.3.	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.....	57
9.	Chính sách đối với người lao động.....	58
10.	Chính sách về cổ tức.....	60
11.	Tình hình tài chính.....	61

MỤC LỤC

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản	61
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	66
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	68
13. Tài sản, Nhà xưởng thuộc sở hữu của Công ty (đến thời điểm 31/12/2017)	80
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo	81
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	83
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	84
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	84
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	85
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	92
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	92
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	97
IX. PHỤ LỤC	99

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty (tính đến ngày 15/6/2018).	25
Bảng 2. Danh sách người có liên quan với cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty	26
Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tính đến ngày 15/6/2018)	31
Bảng 4. Danh sách công ty con	31
Bảng 5. Danh sách những công ty liên kết tại ngày 15/6/2018	32
Bảng 6. Quá trình tăng vốn	33
Bảng 7. Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018	39
Bảng 8. Một số chỉ tiêu về lợi nhuận giai đoạn 2016 – Quý I/2018	40
Bảng 9. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018	41
Bảng 10. Cơ cấu lợi nhuận của Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018	42
Bảng 11. Một số dự án đầu tư bất động sản	43
Bảng 12. Chi phí sản xuất kinh doanh Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018	44
Bảng 13. Một số hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện	49
Bảng 14. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018	52
Bảng 15. Tình hình lao động	59
Bảng 16. Tỷ lệ chi trả cổ tức năm tiếp theo	61
Bảng 17. Báo cáo vốn điều lệ, vốn chủ sở hữu qua các năm	61
Bảng 18. Chi tiết các khoản thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	63
Bảng 19. Chi tiết trích lập các quỹ đã được ĐHCĐ thường niên 2018 thông qua	63
Bảng 20. Các khoản phải thu của Công ty giai đoạn 2016 – 31/03/2018	63
Bảng 21. Các khoản nợ phải trả của Công ty giai đoạn 2016 – 31/03/2018	65
Bảng 22. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	66
Bảng 23. Tình hình tài sản cố định của Công ty mẹ và hợp nhất tại thời điểm 31/12/2017	80
Bảng 24. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty	81
Bảng 25. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2017-2018	81

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhằm mục đích đảm bảo tính minh bạch, công khai, bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các Nhà đầu tư, chúng tôi khuyến nghị các Nhà đầu tư tham khảo trước Phần này trước khi quyết định đầu tư vào cổ phiếu chào bán ra công chúng của Công ty cổ phần Đầu tư Everland.

1. Rủi ro về kinh tế

Sự tăng trưởng của nền kinh tế được đánh giá thông qua tốc độ tăng GDP, mức độ biến động của các chỉ số lạm phát, lãi suất cơ bản, tỷ giá hối đoái... Các yếu tố này có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia thị trường nói chung và Công ty cổ phần Đầu tư Everland ("EVERLAND") nói riêng.

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. Những biến động của tình hình kinh tế thế giới 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.

Bên cạnh đó, tình hình căng thẳng giữa Nga và các nước phương Tây chưa có dấu hiệu lắng dịu cũng làm cho nền kinh tế đôi bên chịu thiệt hại không nhỏ. Triển vọng các thị trường mới nổi và các nền kinh tế đang phát triển sẽ chứng kiến sự tăng trưởng chậm hơn nhiều so với giai đoạn 05 năm vừa qua. Kết quả cuộc bầu cử Tổng thống Mỹ cũng đã tác động đáng kể đến nền kinh tế toàn cầu. Dù vậy, IMF dự báo kinh tế Mỹ có xu hướng tăng mạnh nhờ các đề xuất kích thích tài khóa của Tổng thống mới đắc cử Donald Trump. Tổ chức này kỳ vọng các biện pháp kích thích tài khóa sẽ giúp GDP của Mỹ tăng trưởng 2,3% năm trong 2017 và 2,5% trong năm 2018, cao hơn 0,5% so với mức dự báo hồi tháng 10/2016.

Năm 2017, khép lại với nhiều biến động về tình hình chính trị thế giới khi chứng kiến sự thay đổi trong giới lãnh đạo của các quốc gia như Mỹ, Pháp, Hàn Quốc, Trái ngược với tình hình địa-chính trị thế giới, bức tranh kinh tế toàn cầu năm 2017 được đánh giá khá tích cực. Đầu tàu kinh tế thế giới là Mỹ ghi nhận những con số lạc quan như tăng trưởng GDP quý cuối năm ở mức trên 3%, tỷ lệ thất nghiệp giảm. Nền kinh tế lớn thứ hai thế giới là Trung Quốc duy trì mức tăng trưởng vượt mục tiêu 6,5% mà chính phủ đặt ra. Ngoài ra, các khu vực kinh tế lớn khác như EU và ASEAN đều được dự báo mức tăng trưởng GDP cao hơn năm trước.

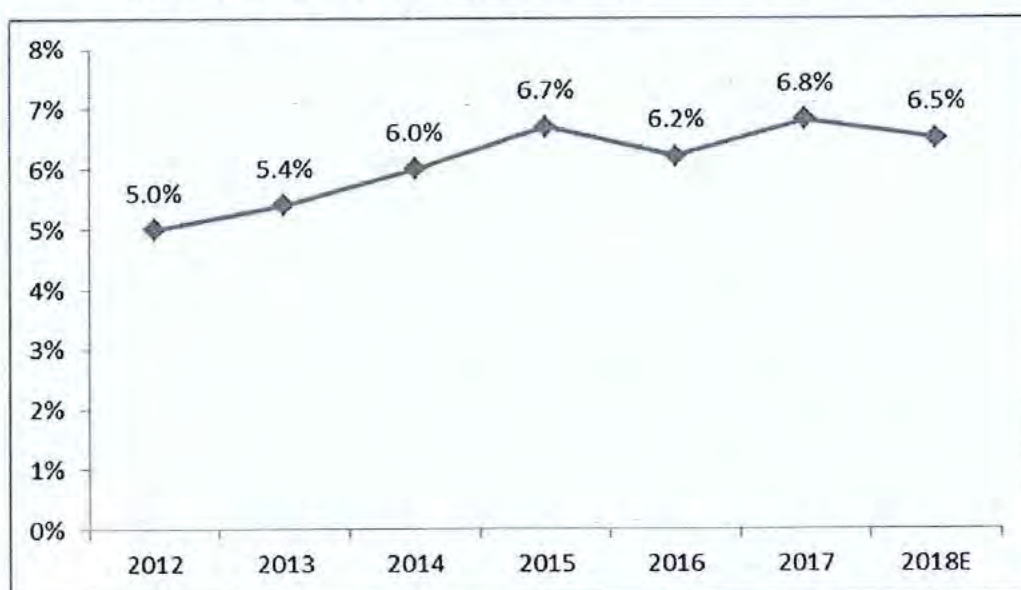
Theo báo cáo "Viễn cảnh Kinh tế Toàn cầu tháng 1/2018" vừa được WB công bố, tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2018 được dự báo sẽ tăng và đạt mức 3,1%, tiếp tục thời kỳ tăng trưởng cao hơn dự đoán trong năm 2017. Kinh tế thế giới năm 2018 tăng trưởng nhờ các lĩnh vực đầu tư, công nghiệp chế tạo và thương mại đều được kỳ vọng sẽ hồi phục, đồng thời các nền kinh tế xuất khẩu nguyên vật liệu được hưởng lợi từ xu thế tăng giá các loại mặt hàng này.

Những xu hướng của kinh tế thế giới và các khu vực đầu tàu trong năm 2018 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.

Triển vọng 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.

Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP hàng năm của Việt Nam



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Tổng cục thống kê)

Năm 2017 đánh dấu kỷ lục về tăng trưởng kinh tế, thu hút vốn đầu tư nước ngoài, kim ngạch thương mại và lượng khách du lịch quốc tế đến Việt Nam. Lần đầu tiên sau nhiều năm, Việt Nam đạt và vượt toàn bộ 13 chỉ tiêu kinh tế - xã hội của năm. Tăng trưởng kinh tế đạt 6,81%, vượt chỉ tiêu 6,7% do Quốc hội đề ra, và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua, theo số liệu mới công bố của Tổng cục thống kê. Đặc biệt, nền kinh tế trong hai quý cuối năm đều ghi nhận mức tăng trưởng trên 7%.

Bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tích cực đạt được trong năm 2017, kinh tế nước ta đối mặt nhiều khó khăn, thách thức bởi diễn biến phức tạp của thời tiết, biến đổi khí hậu, thuế nhập khẩu một số mặt hàng chủ yếu của Việt Nam vào Mỹ tăng cao, cùng với đó là những tồn tại của nền kinh tế như năng suất lao động thấp, chất lượng tăng trưởng và năng lực cạnh tranh chưa cao.

Thực hiện phương châm hành động năm 2018 của Chính phủ “Kỷ cương, liêm chính, hành động, sáng tạo, hiệu quả”, ngay từ đầu năm Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 1/1/2018 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội

và dự toán ngân sách nhà nước năm 2018 với các mục tiêu và nhiệm vụ cụ thể giao cho các bộ, ngành và địa phương xây dựng chương trình hành động và kế hoạch thực hiện; Thủ tướng Chính phủ có Công điện số 240/CD-TTg ngày 21/2/2018 đôn đốc thực hiện nhiệm vụ sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán Mậu Tuất 2018, đồng thời chỉ đạo quyết liệt các ngành, địa phương tập trung thực hiện ngay từ những ngày đầu, tháng đầu của năm. Nhờ đó, tình hình kinh tế - xã hội tiếp tục có chuyển biến tích cực.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2018 ước tính tăng 7,38% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất của quý I trong 10 năm gần đây, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả trong việc Chính phủ ban hành các giải pháp và chỉ đạo quyết liệt các cấp, các ngành, các địa phương cùng nỗ lực thực hiện ngay từ những ngày đầu, tháng đầu của năm 2018. Trong mức tăng 7,38% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,05%, đóng góp 0,46 điểm phần trăm; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,70%, đóng góp 3,39 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 6,70%, đóng góp 2,75 điểm phần trăm.

Lãi suất

Năm 2016, mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ so với năm 2015 khoảng vài chục điểm cơ bản tùy từng kỳ 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 6 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.

Trong bối cảnh lạm phát có xu hướng duy trì ở mức thấp trong năm 2017, lãi suất huy động bình quân khá ổn định. Lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn trên 12 tháng phổ biến ở mức 6,4-7,2%. Lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên đã giảm khoảng 0,5-1% so với đầu năm. Đối với khu vực sản xuất kinh doanh thông thường, lãi suất cho vay ở mức 6,8-11%/năm. Ngày 22/03/2018, FED đã nâng lãi suất cơ bản đồng USD thêm 0,25 điểm phần trăm, lên mức 1,5-1,75%. Đây là lần nâng lãi suất đầu tiên của ngân hàng trung ương này trong năm 2018. Trong khi đó, Lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam vẫn tiếp tục duy trì khá ổn định. Lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,6%-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,3%-5,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,3%-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,5%-7,3%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến của các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6%-6,5%/năm. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3%-11%/năm đối với trung và dài hạn. Đối với nhóm khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lãi suất cho vay ngắn hạn từ 4%-5%/năm.

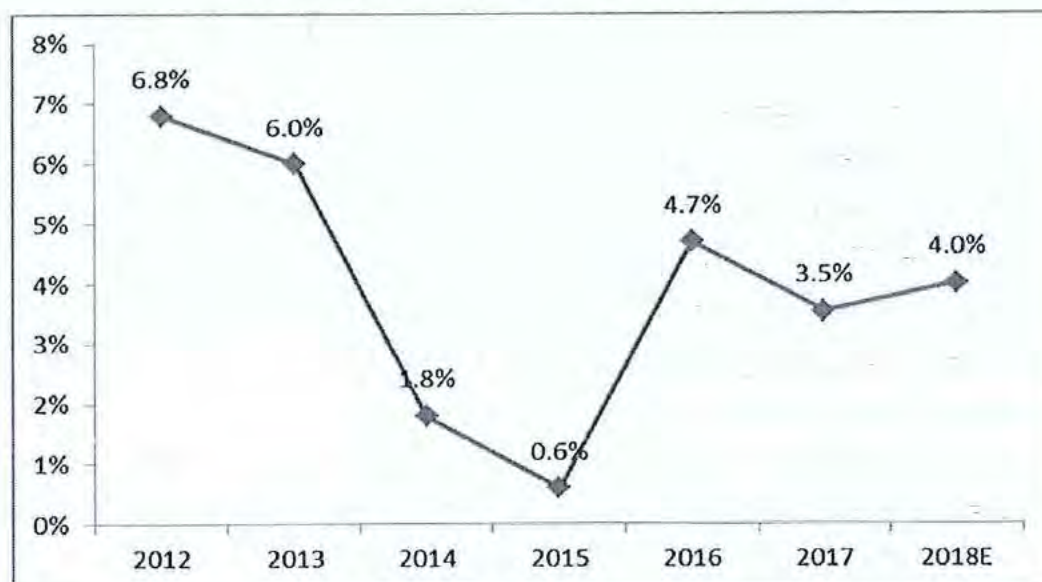
Với nền kinh tế thế giới tiếp tục phục hồi và đi lên với nhiều việc làm mới được tạo ra, nền kinh tế Mỹ tiếp tục tăng lãi suất, nền kinh tế Châu Âu cũng có sự tăng trưởng mạnh mẽ. Cùng với đó, kinh tế Việt Nam trong quý I/2018 tăng trưởng đạt mức 7,38%. Dự báo, tình hình lãi suất tiếp tục duy trì ổn định trong những tháng tiếp theo năm 2018. Và theo FED nhận định, đến

cuối năm 2019, lãi suất cơ bản đồng USD (federal funds rate) sẽ đạt mức 2,9%, đồng nghĩa với việc FED có thể nâng lãi suất 3 lần trong năm 2019, so với mức dự báo tăng lãi suất 2 lần trong năm 2019 mà FED đưa ra vào tháng 12 năm ngoái. Trong giai đoạn 2014 - 2018, với chiến lược duy trì nền tảng tài chính lành mạnh, hoạt động kinh doanh của EVERLAND chủ yếu dựa trên nguồn vốn chủ sở hữu, hạn chế sử dụng vốn vay ngân hàng. Do vậy, rủi ro biến động lãi suất đối với Công ty là rất thấp.

Lạm phát

Cùng với tốc độ tăng trưởng 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.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát là một trong những mục tiêu quan trọng hàng đầu của Việt Nam. Trong giai đoạn 2011-2015, NHNN Việt Nam đã chủ động điều hành chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa một cách linh hoạt, hiệu quả, góp phần đưa lạm phát từ mức 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 6,81% năm 2012, 6,04% năm 2013, 1,84% năm 2014 và 0,6% vào năm 2015. Năm 2016, lạm phát tăng ở mức 4,7% nhưng vẫn nằm trong giới hạn cho phép của Chính phủ. Lạm phát cơ bản tháng 6/2017 tăng 0,10% so với tháng trước và tăng 1,29% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 6 tháng đầu năm 2017 tăng 1,52% so với bình quân cùng kỳ năm 2016.

Theo Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) theo năm tính đến thời điểm cuối tháng 12/2017 có mức tăng 2,6% và CPI bình quân cả năm 2017 cũng chỉ tăng 3,53% đạt chỉ tiêu Quốc hội giao dưới 4% trong năm 2017.

CPI bình quân quý I năm 2018 tăng 2,82% so với bình quân cùng kỳ năm 2017. CPI tháng 3/2018 tăng 0,97% so với tháng 12/2017 và tăng 2,66% so với cùng kỳ năm trước, CPI bình quân quý I/2018 tăng so với bình quân cùng kỳ năm trước do một số nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Các địa phương thực hiện điều chỉnh giá dịch vụ y tế và thực hiện lộ trình tăng học phí; (ii) Hai tháng đầu năm nay trùng với Tết nên nhu cầu du lịch và đi lại tăng lên; (iii) Giá nhiên liệu trên thị trường thế giới trong 3 tháng đầu năm tăng khá mạnh làm giá xăng dầu bình quân quý I tăng 9,18% so với cùng kỳ, đóng góp 0,38% vào mức tăng CPI chung.

Lạm phát cơ bản tháng 3/2018 giảm 0,09% so với tháng trước và tăng 1,38% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân quý I/2018 tăng 1,34% so với bình quân cùng kỳ năm 2017.

Theo dự báo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia Việt Nam, nếu không có yếu tố đột biến và việc giá điện không tăng, lạm phát năm 2018 sẽ tăng ở mức 3,5% - 3,8% so với cùng kỳ. Trong khi mục tiêu đề ra trong năm là 4%.

Tỷ giá

Rủi ro về tỷ giá xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

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.

Năm 2016, NHNN Việt Nam thực hiện điều hành tỷ giá theo cơ chế trung tâm, linh hoạt, bám sát các diễn biến của thị trường ngoại tệ trong nước cũng như diễn biến của đồng USD trên thị trường quốc tế. Với cách điều hành như vậy, thị trường trong thời gian qua kết hợp với cung cầu tốt, tỷ giá tương đối ổn định, hệ thống tổ chức tín dụng đã mua ròng ngoại tệ từ nền kinh tế và bán được khối lượng khá lớn ngoại tệ cho NHNN. Tình trạng găm dư ngoại tệ có chiều hướng giảm, tiền gửi ngoại tệ của người dân cũng giảm tương đối nhanh so với cuối năm trước.

Theo Tổng cục Thống kê số liệu cập nhật gần cuối năm 2017, chỉ số giá đô la Mỹ tháng 12/2017 tăng 0,02% so với tháng trước và giảm 0,05% so với cùng kỳ năm 2016; bình quân năm 2017 tăng 1,40% so với năm 2016.

Bên cạnh đó, năm 2017 FED đã điều chỉnh lãi suất 3 lần và hiện mức lãi suất đang được FED áp dụng là 1,25-1,5%. Sang năm 2018, FED dự kiến sẽ điều chỉnh lãi suất 3 lần, với hy vọng thoát khỏi tình trạng lạm phát khi các nền kinh tế toàn cầu đang có dấu hiệu phục hồi. Khi lãi suất đồng USD được FED điều chỉnh tăng trong năm 2018 ngay lập tức sẽ có những tác động đến tỷ giá USD/VND. Từ đầu năm đến 29/03/2018, tỷ giá Ngân hàng Thương mại tăng khoảng 0,25%, tỷ giá thị trường tự do tăng khoảng 0,4% so với đầu năm 2018. Tỷ giá trung tâm cuối

tháng 3 ở mức 22.463 VND/USD, tăng 0,21% so với cuối năm 2017. Dự báo, tỷ giá đồng USD/VND tiếp tục duy trì ổn định nhờ vào nguồn cung ngoại tệ dồi dào.

Với sự biến động về tỷ giá, đây là một thách thức cho các doanh nghiệp có sử dụng ngoại tệ trong giao dịch xuất nhập khẩu như EVERLAND. Tuy nhiên, Công ty luôn chủ động nghiên cứu, đánh giá khoảng biến động của tỷ giá hối đoái có thể xảy ra và ký kết hợp đồng dài hạn với đối tác nước ngoài để giảm thiểu tối đa rủi ro này.

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 của doanh nghiệp và tham mưu cho Ban lãnh đạo về các giải pháp ứng phó phù hợp. 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.

3. Rủi ro đặc thù

EVERLAND hoạt động trong các lĩnh vực chính là bất động sản, thi công công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng. Do vậy, ngoài những yếu tố rủi ro từ kinh tế vĩ mô, hoạt động của EVERLAND còn đối mặt với một số rủi ro đặc thù của ngành như sau:

Rủi ro về chính sách:

Các lĩnh vực kinh doanh chính của EVERLAND đều 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 chiến lược kinh doanh dài hạn cũng như kết quả kinh doanh 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 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 công trình có đặc thù là đòi hỏi vốn lớn, thời gian thi công các công trình kéo dài nên chủ đầu tư phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian sử dụng vốn lâu. Trong bối cảnh đó, các đơn vị thi công thường phải đối mặt với rủi ro về lãi suất và 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 du lịch, nghỉ dưỡng là phân khúc mà thị trường đang có nhu cầu lớn và 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 hạn 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 của đợt chào bán và rủi ro về sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Rủi ro không phân phối hết số cổ phần chào bán:

Rủi ro của đợt chào bán phụ thuộc vào tỷ lệ cổ đông hiện hữu đăng ký mua cổ phần so với tổng số lượng cổ phần dự kiến phát hành. Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức chào bán và các yếu tố vĩ mô. Theo Phương án chào bán được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua, giá chào bán hiện đang cao hơn giá cổ phiếu giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh sẽ ảnh hưởng đến tâm lý của nhà đầu tư cũng như kết quả của đợt chào bán. Tuy nhiên, với sự khởi sắc của thị trường chứng khoán Việt Nam từ nửa cuối năm 2017 và đầu năm 2018, cùng với những bước phát triển vững chắc của Công ty, nhiều dự án đầu tư tiềm năng được khởi động trong năm 2017 và 2018, sức hấp dẫn của cổ phiếu EVG ngày càng được cải

thiện, thể hiện ở số lượng cổ đông sở hữu cổ phiếu EVG đang tăng lên nhanh chóng, tính đến ngày 15/6/2018 tổng số cổ đông của Công ty là 1.583 cổ đông cả trong và ngoài nước. Với cơ cấu cổ đông của Công ty, thành viên HĐQT nắm giữ khối lượng cổ phần lớn và có cam kết gắn bó lâu dài với lợi ích của Công ty. Vì vậy, tỷ lệ thành công của đợt chào bán tương đối cao.

Bên cạnh đó, trong trường hợp không phân phối hết số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán, HĐQT đã được ĐHĐCĐ ủy quyền phân phối cho các nhà đầu tư khác với điều kiện giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu, tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông hiện hữu của EVERLAND.

Rủi ro sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Với mục tiêu duy trì hiệu quả kinh doanh tốt, EVERLAND đã xây dựng một chiến lược phát triển dài hạn một cách bài bản và thận trọng. Để thực hiện chiến lược này, Công ty đã có một lộ trình tăng vốn tương ứng. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung vốn đầu tư, vốn lưu động, kinh doanh bất động sản theo đúng định hướng phát triển của Công ty được ĐHĐCĐ thông qua.

Đợt tăng vốn lần này hoàn toàn nằm trong lộ trình tăng vốn của EVERLAND nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn và bền vững. Trong bối cảnh kinh tế đang có những triển vọng tích cực về trung và dài hạn như hiện nay, rủi ro sử dụng vốn của đợt chào bán này là không lớn.

5. Rủi ro pha loãng

Việc chào bán thêm cổ phiếu có thể sẽ gây ra rủi ro pha loãng cổ phiếu của Công ty, bao gồm: (i) rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu sau khi chào bán (EPS), (ii) rủi ro pha loãng giá trị sổ sách; và (iii) rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành hiện tại trước khi chào bán: 30.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu chào bán theo phê duyệt của ĐHĐCĐ thường niên năm 2017: 30.000.000 cổ phiếu (*chào bán ra công chúng thông qua hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu, căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 21/03/2017 của Công ty có nội dung phê duyệt Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty*).
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán: 60.000.000 cổ phiếu.

(i) Rủi ro pha loãng EPS:

Sau khi chào bán, chỉ số Thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) sẽ thay đổi do tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tăng thêm so với trước khi chào bán.

Công thức tính EPS:

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

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ

- EPS năm 2017 (Căn cứ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2017) là 881 đồng/cổ phiếu (=26.432.127.531 đồng : 30.000.000 cổ phiếu).
- EPS dự kiến năm 2018:
- + Trong trường hợp Công ty không thực hiện tăng vốn thì với mức lợi nhuận sau thuế dự kiến trong năm 2018 là 42.052.000.000 đồng, EPS năm 2018 (dự kiến) trước khi pha loãng tính được như sau:

$$\text{EPS năm 2018 (dự kiến) trước khi pha loãng} = \frac{42.052.000.000 \text{ đồng}}{30.000.000 \text{ cổ phiếu}} = 1.401 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- + Trong trường hợp Công ty tăng vốn thành công (giả định đợt chào bán sẽ hoàn thành vào cuối tháng 9/2018), số cổ phiếu đang lưu hành sau khi chào bán của Công ty là 60.000.000 cổ phiếu, khi đó:

$$\text{Số cổ phiếu đang lưu hành bình quân dự kiến năm 2018} = \frac{(30.000.000 \times 9) + (60.000.000 \times 3)}{12} = 37.500.000 \text{ cổ phiếu}$$

Nếu lợi nhuận dự kiến trong năm 2018 là 42.052.000.000 đồng, thì EPS năm 2018 (dự kiến) sau khi pha loãng tính được như sau:

$$\text{EPS năm 2018 (dự kiến) sau khi pha loãng} = \frac{42.052.000.000 \text{ đồng}}{37.500.000 \text{ cổ phiếu}} = 1.121 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, EPS năm 2018 (dự kiến) sau khi pha loãng giảm 280 đồng/cổ phiếu (tương ứng 19,97% so với EPS năm 2018 (dự kiến) trước khi pha loãng (trường hợp không chào bán thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ).

(ii) Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:

- + Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán}}{\text{Tổng số cổ phần đang lưu hành (tại cùng thời điểm)}}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty tính theo giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2017 là 11.695,33 đồng/cổ phiếu.

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng để chào bán cho cổ đông hiện hữu, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm và ngược lại.

- + Do hiện tượng pha loãng cổ phần, tại thời điểm phát hành cổ phiếu, giá trị cổ phiếu có thể thay đổi theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{PR(t-1) + I1 * PR}{1 + I1}$$

Trong đó:

PR(t-1): là giá đóng cửa của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền

PR: là giá chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

I1 : Tỷ lệ vốn tăng do chào bán cho cổ đông hiện hữu

Theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Quyết định 341/QĐ-SGDHCM ngày 22/8/2016 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM về việc Ban hành quy chế giao dịch chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, trường hợp phát hành thêm cổ phiếu với giá phát hành lớn hơn hoặc bằng giá đóng cửa của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi đã điều chỉnh các quyền khác (nếu có) thì SGDCK TP. Hồ Chí Minh không thực hiện điều chỉnh giá tham chiếu.

(iii) Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:

Tỷ lệ sở hữu cổ phần cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm trong trường hợp cổ đông từ chối quyền mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (so với thời điểm trước ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm). Một vấn đề nữa là việc chào bán cổ phiếu có thể làm cho tỷ lệ sở hữu cổ phần bị phân tán khiến Công ty sẽ gặp khó khăn trong việc thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Tuy nhiên, với quy mô và cơ cấu cổ đông như hiện tại của EVERLAND, giá sử trong trường hợp có một số cổ đông từ chối quyền mua cổ phần trong đợt chào bán lần này thì cũng không làm ảnh hưởng đáng kể đến tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông hiện hữu. Do vậy, rủi ro từ sự thay đổi tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết trong Công ty là không đáng lo ngại.

6. Rủi ro quản trị Công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty (cơ cấu tổ chức, bộ máy nhân sự, năng lực quản trị yếu kém...) là những rủi ro tiềm ẩn nhưng có thể ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của công ty. Rủi ro quản trị Công ty có thể gia tăng khi quy mô vốn của EVERLAND tăng lên và cơ cấu cổ đông có sự thay đổi.

Cùng với sự phát triển về quy mô, bộ máy quản trị của EVERLAND không ngừng được hoàn thiện theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại. Hội đồng quản trị EVERLAND là những người được

đào tạo bài bản, có kiến thức sâu rộng trên nhiều lĩnh vực, đã trải qua nhiều cương vị công tác cũng như thử thách của thị trường nên có đủ bản lĩnh và kinh nghiệm để quản trị, điều hành Công ty và xử lý tốt mọi tình huống phát sinh. Bên cạnh đó, với chiến lược phát triển lấy con người làm trung tâm, EVERLAND luôn chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn cho đội ngũ cán bộ, kỹ sư, công nhân viên. Mặt khác, Ban lãnh đạo Công ty cũng rất quan tâm đến vấn đề tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì ổn định đội ngũ nhân sự chất lượng cao, nhiệt huyết trong công việc và gắn bó với Công ty.

Đối với đợt phát hành tăng vốn lần này, HĐQT và Ban giám đốc EVERLAND đã xây dựng Phương án phát hành tăng vốn và kế hoạch sử dụng vốn khả thi và hiệu quả, phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của Công ty. Phương án này đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 thông qua với tỷ lệ biểu quyết tán thành rất cao. Điều đó cho thấy sự tin tưởng, đồng hành và ủng hộ của cổ đông đối với Ban lãnh đạo cũng như đối với sự phát triển của EVERLAND. Do vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là rất thấp.

7. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty như chiến tranh, thiên tai, hoả hoạn, dịch bệnh, các biến động của chính trị - xã hội.

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

1. Tổ chức phát hành - Công ty cổ phần Đầu tư Everland

- Ông Lê Đình Vinh Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Thúc Cận 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 chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của các thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn - Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Đại diện: Ông Chu Mạnh Hiền

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc - Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

(Theo Giấy Ủy quyền số 01/UQ-CKCT do Tổng giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam ký ngày 02/01/2018).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Đầu tư Everland. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và 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

Các từ hoặc cụm từ, chữ cái viết tắt trong Bản cáo bạch này có nghĩa như sau:

- Công ty/
EVERLAND/Tổ
chức phát hành : Công ty cổ phần Đầu tư Everland
- VietinBank
Securities : Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt
Nam
- CTCP : Công ty cổ phần
- NHNN : Ngân hàng Nhà nước
- TTCK : Thị trường chứng khoán
- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- TTLKCK : Trung tâm Lưu ký Chứng khoán
- Thuế TNDN : Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế GTGT : Thuế giá trị gia tăng
- BCTC : Báo cáo tài chính
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban kiểm soát
- BGĐ : Ban giám đốc
- KTT : Kế toán trưởng
- DTT : Doanh thu thuần
- CMND : Chứng minh thư nhân dân
- ĐKDN : Đăng ký doanh nghiệp
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- CN : Chi nhánh
- Luật Doanh nghiệp : Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội Nước
Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày
26/11/2014
- XNK : Xuất nhập khẩu
- VLXD : Vật liệu xây dựng
- QLDA : Quản lý dự án

Những từ ngữ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/6/2006, Luật số 62/2010/QH12 ngày 14/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác có liên quan.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**

Tên tiếng anh: **EVERLAND INVESTMENT JOINT-STOCK COMPANY**

Tên viết tắt: **EVG., JSC**

Trụ sở chính: **Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội**

Văn phòng làm việc: **Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội**

Điện thoại: **024. 3200 1234**

Fax: **024. 3569 0141**

Website: **www.everland.vn**

Giấy ĐKDN: **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 CNĐK địa điểm kinh doanh: **Số 0104228175 - 00003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 23/11/2017**

Vốn điều lệ hiện tại: **300.000.000.000 (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng)**

Vốn điều lệ thực góp: **300.000.000.000 (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng)**

Logo Công ty:  **EVERLAND**

- 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;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Bán buôn hàng nông sản, lâm sản; Sản xuất đồ gỗ...
- Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng;
- Các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Năm 2009	Công ty cổ phần Đầu tư Everland được thành lập với lĩnh vực kinh doanh ban đầu là cung ứng vật tư, vật liệu xây dựng công trình như: xi măng, sắt thép, kính, đá ốp lát (tự nhiên, nhân tạo), thiết bị vệ sinh, gạch ceramic, sàn gỗ, sơn, vật liệu chống thấm, vật liệu trang trí...
Năm 2010	Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND được thành lập và đi vào hoạt động. Chức năng của Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND là tư vấn, môi giới bất động sản, tham gia phân phối sản phẩm nhà ở cho các dự án bất động sản, đồng thời nghiên cứu, lựa chọn các sản phẩm bất động sản tiềm năng để tham mưu cho Công ty đầu tư.
Năm 2011	EVERLAND mở rộng sang lĩnh vực nhập khẩu và phân phối các chủng loại vật liệu cao cấp, EVERLAND đã đầu tư phát triển hệ thống Siêu thị vật liệu xây dựng mang thương hiệu LuxuryHouses, chuyên nhập khẩu và phân phối các loại đá ốp lát, đá trang trí và các sản phẩm nội thất cao cấp. Các sản phẩm của LuxuryHouses đã được cung cấp cho các công trình khách sạn, spa, nhà hàng sang trọng, các biệt thự, penhouses, tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp tại các dự án lớn như Khu đô thị Sudico Bắc An Khánh, Ciputra, The Manor, Royal City, Mandarin Garden, Times City, Ecopark, ...
Năm 2012	Với lợi thế về sản phẩm vật liệu xây dựng, EVERLAND đã chuyển hướng kinh doanh sang vừa cung cấp vật liệu vừa nhận thầu thi công hoàn thiện công trình. Chỉ trong một thời gian ngắn, uy tín và thương hiệu của EVERLAND trong lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình đã được khẳng định, sánh ngang với các đơn vị trong ngành như CMI Stone, Visco Stone, Vinastone...

Năm 2015

EVERLAND bắt đầu mở rộng sang lĩnh vực kinh doanh thương mại, trong đó tập trung chủ yếu vào các sản phẩm nông, lâm nghiệp như dăm gỗ, sản lát, cà phê, tiêu để khai thác hết các tiềm năng về vốn và nhân lực, đồng thời điều chỉnh cơ cấu doanh thu và lợi nhuận nhằm đảm bảo sự tăng trưởng, phát triển bền vững của Công ty.

Từ năm 2015, Công ty đã có sự tăng trưởng mạnh mẽ về doanh thu, lợi nhuận; quy mô kinh doanh và quy mô vốn chủ sở hữu cũng tăng mạnh so với giai đoạn trước đó.

Năm 2016

Công ty tiếp tục chứng kiến sự tăng trưởng vượt bậc về quy mô kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận. Các lĩnh vực kinh doanh chủ đạo của Công ty đã được định hình và khẳng định được thương hiệu. EVERLAND đã liên tục trúng thầu thi công các công trình lớn. Bên cạnh đó, cơ cấu tổ chức, bộ máy và đội ngũ nhân sự của EVERLAND cũng được hoàn thiện và phát triển theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại.

Cũng từ năm 2016, EVERLAND đã bắt đầu chuyển hướng hoạt động sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khởi đầu bằng việc liên kết, hợp tác với các đối tác để tham gia đầu tư các dự án bất động sản tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác.

Năm 2017

EVERLAND tiếp tục có sự phát triển bứt phá, các chỉ tiêu tài chính và kinh doanh đều tăng trưởng mạnh so với năm 2016. Nhờ nguồn vốn tích lũy dồi dào, Công ty đã tập trung đầu tư và thu tóm các dự án, đồng thời đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực mới như du lịch, dịch vụ.

Tháng 1/2017, Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng của EVERLAND. Tháng 6/2017, 30 triệu cổ phiếu của EVERLAND (Mã Chứng khoán: EVG) được niêm yết chính thức trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, đánh dấu bước trưởng thành vượt bậc trong hoạt động kinh doanh và hoạt động quản trị của Công ty.

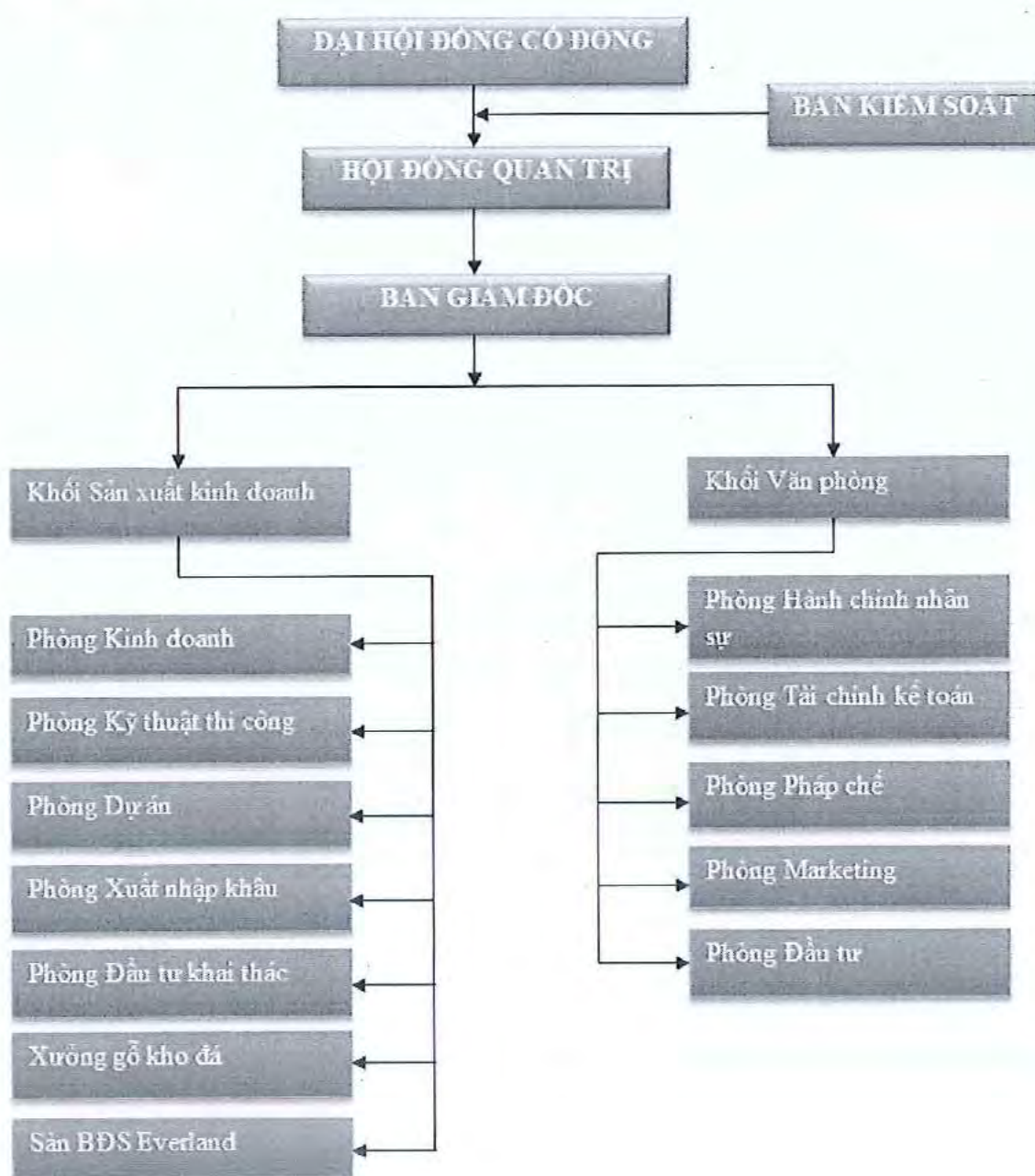
ĐHĐCĐ thường niên 2017 đã thông qua Nghị quyết về việc phát hành tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn lưu động, mở rộng đầu tư sang lĩnh vực bất động sản, phát triển thêm những lĩnh vực kinh doanh mới bổ trợ (du lịch, dịch vụ...) nhằm hình thành chuỗi sản phẩm, dịch vụ khép kín từ đầu tư đến vận hành và khai thác bất động sản, đem lại hiệu quả cao và bền vững cho Công ty và đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

Như vậy, sau 8 năm phát triển, quy mô và lĩnh vực hoạt động kinh doanh của EVERLAND không ngừng được mở rộng, mô hình tổ chức bộ máy và đội ngũ nhân sự cũng ngày càng

trường thành và hoàn thiện. Công ty đã định hình được các lĩnh vực hoạt động chủ đạo bao gồm: Kinh doanh bất động sản, Thi công công trình, Kinh doanh vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu. Trong đó, bên cạnh việc duy trì và phát triển lĩnh vực thế mạnh là thi công xây dựng, EVERLAND đang chuyển hướng mạnh mẽ sang lĩnh vực đầu tư bất động sản, phát triển du lịch, dịch vụ nhằm tạo sự phát triển đột phá và tăng trưởng bền vững của Công ty.

2. Cơ cấu tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

2.1. Cơ cấu bộ máy quản lý của EVERLAND



(Nguồn: EVERLAND)

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. Cơ cấu bộ máy quản lý hiện tại của EVERLAND bao gồm:

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

Đại hội đồng cổ đông

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

Hội đồng quản trị

HĐQT do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua BGD và các phòng, ban khác.

Số lượng thành viên HĐQT hiện tại được ĐHĐCĐ 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.

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 cẩn 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.

Ban giám đốc

BGD 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; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Các phòng ban của Công ty

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban 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 quy chế, quy trình nội bộ; tổ chức thực hiện các chỉ đạo của HĐQT và BGD về công tác Hành chính – Nhân sự; Tổ chức công tác hành chính, văn thư lưu trữ của Công ty; Quản lý tài sản của Công ty; Quản lý hồ sơ các cổ đông; Tham mưu, đề xuất cho HĐQT và BGD 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 liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành và hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty; Đảm bảo tính tuân thủ pháp luật trong hoạt động kinh doanh; Rà soát, hoàn thiện các quy trình, quy chế, văn bản hành chính và kinh doanh của Công ty; Rà soát, cập

nhật và tham mưu cho Ban lãnh đạo về những thay đổi trong chính sách, pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty.

+ 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 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 giám đốc trước khi quyết định đầu tư.

+ Phòng Kinh doanh

Tham mưu cho BGD trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty; Lập các kế hoạch kinh doanh định kỳ trình BGD (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 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 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.

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



+ 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 BGD 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.

3. Danh sách cổ đông và cơ cấu cổ đông

3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty và những người có liên quan

Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty (tính đến ngày 15/6/2018)

STT	Tên	Địa chỉ	Số ĐKDN/CMND	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Lê Đình Vinh	C103-CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	013244981	7.600.000	25,33
2	Dương Thị Vân Anh	Số 2 Ngách 189/61 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	001183019959	1.500.000	5,00
3	Lê Đình Tuấn	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Yên, phường Trung Yên, TP. Hà Nội	135522520	1.500.000	5,00

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Tên	Địa chỉ	Số ĐKDN/CMND	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
		Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội			
4	Nguyễn Thúc Cẩn	Phòng 1005-CT2 Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội	026072001416	1.500.000	5,00
5	Nguyễn Văn Kha	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	010507338	2.000.000	6,67
Tổng				14.100.000	47,0

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 15/6/2018 của EVERLAND)

Bảng 2. Danh sách người có liên quan với cổ đông nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty

STT	Họ và tên	Số CMND/Passport/ Giấy ĐKKD	Mối quan hệ	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Lê Đình Vinh					
1.1	Lê Đình Chắt	135609500	Bố	Khu 2, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
1.2	Nguyễn Thị Vu		Mẹ	Đã mất	0	0
1.3	Lê Kim Thanh	011828909	Vợ	C103 - CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
1.4	Lê Nhật Minh	Chưa có	Con trai	C103 - CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Họ và tên	Số CMND/Passport/ Giấy ĐKKD	Mối quan hệ	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1.5	Lê Khánh Linh	Chưa có	Con gái	C103 - CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
1.6	Lê Thị Hạnh	135614293	Chị ruột	Khu 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003
1.7	Lê Đình Phúc	135592022	Anh ruột	Khu 2, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003
1.8	Lê Thị Tuyết	135614295	Em ruột	Thôn Trung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003
1.9	Lê Thị Tính	135615567	Em ruột	Thôn Trung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003
1.10	Lê Đình Tuấn	135522052	Em ruột	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	1.500.000	5
2 Dương Thị Vân Anh						
2.1	Dương Văn Ngọc	011179089	Bố	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	0	0
2.2	Nguyễn Thị Lệ Châm	010684720	Mẹ	Số 3 ngõ 274 đường Ngọc lâm, phường Ngọc lâm, quận Long biên, TP. Hà Nội	0	0
2.3	Dương Việt Anh	012151110	Anh ruột	Số 3 ngõ 274 đường Ngọc lâm, phường Ngọc lâm, quận Long biên, TP. Hà Nội	0	0
2.4	Lã Tú Anh	01186007786	Chị dâu	Số 3 ngõ 274 đường Ngọc lâm, phường Ngọc lâm, quận Long biên, TP. Hà Nội	0	0

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Họ và tên	Số CMND/Passport/ Giấy ĐKKD	Mối quan hệ	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
2.5	Trần Tuấn Dương	001084019346	Chồng	Số 2, ngõ 189/61 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	1.000	0,003%
2.6	Trần Đức Huy	Chưa có	Con trai	Số 2, ngõ 189/61 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội	0	0
3 Lê Đình Tuấn						
3.1	Lê Đình Chắt	135609500	Bố	Khu 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
3.2	Phan Thị Huy	0135609501	Mẹ	Thôn Dầu, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
3.3	Trần Thị Thanh Hương	135866248	Vợ	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	3.000	0,01%
3.4	Lê Trần Phương Uyên	Chưa có	Con gái	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	0	0
3.5	Lê Thế Khải	Chưa có	Con trai	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	0	0
3.6	Lê Đình Phước	Chưa có	Con trai	Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	0	0
3.7	Lê Đình Vinh	013244981	Anh ruột	C103 - CT2, The Manor, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Tứ Liêm, TP. Hà Nội	7.600.000	25,33%

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Họ và tên	Số CMND/Passport/ Giấy ĐKKD	Mối quan hệ	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
3.8	Lê Thị Hạnh	135614293	Chị ruột	Khu 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003%
3.9	Lê Đình Phúc	135592022	Anh ruột	Khu 2, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003%
3.10	Lê Thị Tuyết	135614295	Chị ruột	Thôn Trung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003%
3.11	Lê Thị Tính	135615567	Chị ruột	Thôn Trung 1, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003%
4 Nguyễn Thúc Cẩn						
4.1	Nguyễn Thúc Xuân	0135905270	Bố	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
4.2	Nguyễn Thị Diễn	135905552	Mẹ	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
4.3	Nguyễn Thúc Tráng	089979561	Anh ruột	116 nhà N10 Tập thể Học viện Kỹ thuật Quân sự, phường Xuân Đình, huyện Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
4.4	Phan Thanh Hà Mai	013093627	Vợ	Phòng 1005 – CT2A Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội	1.000	0,003%
4.5	Nguyễn Thị Quyên	135799727	Em ruột	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003%
4.6	Nguyễn Thị Xuyến	135085095	Em ruột	Xóm Mới, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
4.7	Nguyễn Văn Chiến	135695008	Em rể	Thôn Đông, xã Phú Đa huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	1.000	0,003%

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Họ và tên	Số CMND/Passport/ Giấy ĐKKD	Mối quan hệ	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
4.8	Đỗ Xuân Tiến	135693289	Em rể	Xóm Mới, xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	0	0
4.9	Lê Thị Lành	145174061	Chị dâu	P 116 nhà N10 Tập thể Học viện Kỹ thuật Quân sự, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	1.000	0,003%
5 Nguyễn Văn Kha						
5.1	Đỗ Thị Tần	010628305	Vợ	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.2	Nguyễn Hồng Khiêm	011836222	Con trai	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.3	Trần Thị Thu Thùy	012373305	Con dâu	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.4	Nguyễn Thị Thúy Trinh	011931830	Con gái	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.5	Nguyễn Thị Lục	010504592	Chị gái	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.6	Nguyễn Văn Khê	020109424	Em trai	Nguyễn Tri Phương, Q.10, Tp.HCM	0	0
5.7	Nguyễn Mạnh Hà	010466191	Em trai	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.8	Nguyễn Thị Bình	023970627	Em gái	Tân Sơn Nhất, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM	0	0
5.9	Nguyễn Văn Minh	0123504470	Em trai	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.10	Nguyễn Văn Thông	010504268	Em trai	Thôn Phú Thứ, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	0	0
5.11	Nguyễn Văn		Em trai	Thôn Phú Thứ, phường	0	0

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Họ và tên	Số CMND/Passport/ Giấy ĐKKD	Mối quan hệ	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
	Thịnh			Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội		
5.12	CTCP Phát triển Đô thị Từ Liêm	0101533886 do Sở KHĐT HN (cấp lần đầu 20/07/2004, thay đổi lần 12 ngày 08/08/2016)	Chủ tịch HĐQT	Tầng 2A, No9B1, KĐT mới Dịch Vọng, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	0	0

(Nguồn: EVERLAND)

3.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tính đến ngày 15/6/2018)

Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tính đến ngày 15/6/2018)

Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
Cổ đông tổ chức	03	211.540	0,7
- Trong nước	2	206.680	0,69
- Nước ngoài	1	4.860	0,01
Cổ đông cá nhân	1.580	29.788.460	99,3
- Trong nước	1.565	29.361.880	97,87
- Nước ngoài	15	426.580	1,43
Tổng	1.583	30.000.000	100

(Nguồn: EVERLAND)

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành 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 phát hành

4.1. Danh sách Công ty mẹ của Tổ chức phát hành

Không có.

4.2. Danh sách công ty con của Tổ chức phát hành tại ngày 15/6/2018

Bảng 4. Danh sách công ty con

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Tên	Địa chỉ	Số ĐKDN	Giá trị vốn góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt	Số 33 BT2, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	0106812322	98.000.000.000	98
2	CTCP Du lịch và Giải trí Everland (*)	Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, Số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	0107930713	17.400.000.000	87

(Nguồn: EVERLAND)

(*) Ngày 30/10/2017, HĐQT Everland đã ban hành Nghị quyết số 3010/2017/NQ-HĐQT-EVG về việc nhận chuyển nhượng 440.000 cổ phần của Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland Travel (Everland Travel), nâng tỷ lệ sở hữu cổ phần của EVG tại Everland Travel lên 87%. Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch.

4.3. Danh sách những công ty liên kết

Bảng 5. Danh sách những công ty liên kết tại ngày 15/6/2018

STT	Tên	Địa chỉ	Số ĐKDN	Giá trị vốn góp (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty cổ phần Bất động sản An Việt (1)	Số 52, phố Hàng Bún, phường Quán Thánh	0104549186	40.000.000.000	40,00

(Nguồn: EVERLAND)

(¹) Hợp đồng số 01/2016/CNCP-ANVIETLAND ngày 27/12/2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hiệp (Bên A) là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản An Việt và bên nhận chuyển nhượng là Công ty cổ phần Đầu tư Everland (Bên B) về việc Bên A chuyển nhượng cho Bên B 4.200.000 cổ phần thuộc sở hữu của Bên A trong Công ty cổ phần Bất động sản An Việt (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104549186 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, trụ sở chính: Số 52 Hàng Bún, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam). Loại cổ phần chuyển nhượng là cổ phần phổ thông, số lượng cổ phần chuyển nhượng thực tế là 4.000.000 cổ phần, chiếm 40% vốn điều lệ của Công ty. Mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị cổ phần chuyển nhượng theo mệnh giá là 40.000.000.000 VND (Bốn mươi tỷ đồng).

4.4. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Không có

5. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Công ty cổ phần Đầu tư Everland được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104228175 ngày 27/10/2009, với số vốn điều lệ ban đầu là 6.000.000.000 đồng. Đến nay Công ty đã thực hiện 04 lần tăng vốn với lộ trình cụ thể như sau:

Bảng 6. Quá trình tăng vốn

Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (đồng)	Mức vốn tăng thêm (đồng)	Phương thức phát hành	Ghi chú
Vốn điều lệ ban đầu	6.000.000.000			
Đợt 1: 25/10/2011	60.000.000.000	54.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2510/2011/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011 - Biên bản ĐHĐCĐ số 2510/2011/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 25/10/2011 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 06 số

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (đồng)	Mức vốn tăng thêm (đồng)	Phương thức phát hành	Ghi chú
				0104228175 ngày 01/11/2011
Đợt 2: 21/01/2013	90.000.000.000	30.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013 - Biên bản ĐHĐCĐ số 211/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013 - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 211A/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 21/01/2013 - Biên bản ĐHĐCĐ số 211A/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 11 ngày 31/01/2013.
Đợt 3: 18/12/2013	180.000.000.000	90.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết số 1812/2013/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013 - Biên bản số 1812/2013/BB-ĐHĐCĐ-EVG ngày 18/12/2013 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 13

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Các đợt tăng vốn	Vốn điều lệ (đồng)	Mức vốn tăng thêm (đồng)	Phương thức phát hành	Ghi chú
				ngày 27/12/2013
Đợt 4: 06/04/2016	300.000.000.000	120.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	<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

(Nguồn: EVERLAND)

*** Ý kiến kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trên:**

Theo báo cáo kiểm toán vốn góp của chủ sở hữu của Công ty tại ngày 30/6/2016. Ý kiến của kiểm toán như sau: *“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình biến động vốn góp chủ sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư Everland từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/6/2016, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo vốn góp của chủ sở hữu.”*

Theo báo cáo kiểm toán vốn góp của chủ sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư Everland tại ngày 30/06/2016:

Biến động vốn góp của chủ sở hữu giai đoạn từ 01/01/2016 đến 30/06/2016 như sau:

STT	Họ và tên	Số cổ phiếu nắm giữ tại 01/06/2016	Tăng giảm trong kỳ	Số cổ phiếu nắm giữ tại 30/06/2016
1	Lê Đình Vinh		<ul style="list-style-type: none"> - Nhận chuyển nhượng 4.320.000 cổ phần của cổ đông Lê Đình Tuấn - Nhận chuyển nhượng 1.980.000 cổ phần của cổ 	13.500.000

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



		đồng Dương Thị Vân Anh	
		- Đăng ký mua thêm 5.400.000 cổ phần	
2	Lê Đình Tuấn	- Chuyển nhượng cho cổ đông Nguyễn Băng Thương 3.600.000 cổ phần	1.500.000
	8.820.000	- Chuyển nhượng cho cổ đông Lê Đình Vinh 4.320.000 cổ phần	
3	Dương Thị Vân Anh	- Chuyển nhượng cho cổ đông Nguyễn Băng Thương 3.600.000 cổ phần	3.000.000
	7.380.000	- Chuyển nhượng cho cổ đông Lê Đình Vinh 1.980.000 cổ phần	
4	Nguyễn Băng Thương	- Nhận chuyển nhượng của cổ đồng Lê Đình Tuấn 8.820.000 cổ phần	12.000.000
		- Nhận chuyển nhượng của cổ đồng Dương Thị Vân Anh 3.600.000 cổ phần	
	Tổng cộng	18.000.000	30.000.000

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Về tình hình sử dụng vốn:

Số vốn thu được từ lần tăng vốn Đợt 4 (2016) được sử dụng để đầu tư vốn vào 02 công ty con là Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt (hoạt động trong lĩnh vực y tế, thương mại, dịch vụ và bất động sản), EVERLAND sở hữu 98% vốn điều lệ, tương đương 98 tỷ đồng, và Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí EVERLAND (hoạt động trong lĩnh vực du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí và kinh doanh bất động sản), EVERLAND sở hữu 87% vốn điều lệ, tương đương 17,4 tỷ đồng. Các khoản đầu tư này được thể hiện trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017 của Công ty, tại trang 22 và Mục IV.4 Bản cáo bạch này.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

➤ Hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ chính của Công ty:

+ *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...

Năm 2017 EVERLAND tiếp tục trúng thầu nhiều gói thầu thi công hoàn thiện các dự án lớn, như: Công trình Khách sạn 5 sao Nacimex Nam Định (do Tập Đoàn Nam Cường làm chủ đầu tư); Dự án Khu đô thị An Bình (do Tập đoàn Geleximco làm chủ đầu tư); Dự án Golden Field Mỹ Đình (do Công ty MB Land làm chủ đầu tư); Khách sạn Royal Park – Bắc Ninh (do Công ty TNHH Châu Á – Thái Bình Dương làm chủ đầu tư)....

+ *Kinh doanh vật liệu xây dựng*

Cùng với hoạt động thi công, EVERLAND còn là đơn vị chuyên kinh doanh vật liệu xây dựng cung cấp cho các công trình. 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 cơ điện. Bên cạnh đó, EVERLAND còn nhập khẩu và phân phối loại vật liệu nội, ngoại thất cao cấp khác có xuất xứ Đức, Italia, Tây Ban Nha, Trung Quốc. 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.

Thông qua hệ thống siêu thị LuxuryHouses, EVERLAND nhập khẩu và phân phối các loại đá

tự nhiên cao cấp có xuất xứ từ 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 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 ĐHĐCĐ thường niên 2017, ĐHĐCĐ thường niên 2018. Thực hiện chiến lược nêu trên, về dài hạn, EVERLAND đang nghiên cứu đầu tư một số dự án bất động sản tại Hà Nội, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Phú Yên, 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 giai đoạn 2017 -2020. 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. Tháng 7/2017, EVERLAND đã mua lại 98% cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt – một doanh nghiệp đang có những dự án và hoạt động đầu tư vào lĩnh vực hạ tầng, y tế tại Hà Nội.

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, Quảng Ninh, Nha Trang và một số tỉnh, thành khác. Tháng 10/2017, EVERLAND đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera Resort – chủ đầu tư Dự án Riviera Residences & Resort tại Bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện đầu tư Giai đoạn 3 của Dự án, với tổng mức đầu tư Giai đoạn 3 là 1.120 tỷ đồng, EVERLAND góp 49%. Dự án sẽ khởi công vào Quý II/2018 và hoàn thành đưa vào khai thác trong Quý III/2019.

➤ **Sản phẩm của Công ty**

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



- Các loại đá ốp lát cao cấp: Onyx, Marble, Granite, Sandstone, Các loại đá Quartz nhân tạo; Solid surface;
 - Các sản phẩm chế biến từ gỗ tự nhiên cao cấp trong nước và 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...;
 - Dây điện và các thiết bị về điện;
 - Các loại vật liệu xây dựng: gạch, cát, đá, sỏi, xi măng, sắt thép;
 - Các sản phẩm nông sản: dăm gỗ, sắn lát...;
 - Các sản phẩm bất động sản: Nhà ở, đất ở, căn hộ chung cư; văn phòng cho thuê...
- **Dịch vụ**
- Tư vấn thiết kế, kiến trúc;
 - Thi công, hoàn thiện công trình;
 - Tư vấn bất động sản;
 - Môi giới bất động sản.
- **Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty**

Bảng 7. Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	Tỷ lệ % ^(*)	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
			Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Bán hàng hóa	289.299	85,31	392.355	413.560	134.901	141.20
Thi công, xây lắp	47.591	14,04	72.622	72.622	4.637	4.63
Dịch vụ	2.211	0,65	5.643	9.442	2.055	3.68
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	(976)	(976)	-	-
Tổng	339.101	100	469.645	494.648	141.593	149.53

^(*) Tỷ lệ trên tổng doanh thu thuần

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

Tổng doanh thu năm 2017 Công ty mẹ của EVERLAND đạt 469.6 tỷ đồng, tăng 38,48% so với năm 2016. Doanh thu năm 2017 tăng so với 2016 chủ yếu ở lĩnh vực thương mại và xây dựng. Doanh thu bán hàng 2017 đạt 392.3 tỷ, tăng 35.65% so với 2016; Doanh thu xây dựng đạt 72.6 tỷ đồng, tăng 52.5% so với 2016. Doanh thu 2017 hợp nhất của EVERLAND đạt 494.6 tỷ đồng, Trong đó, doanh thu thương mại chiếm 83.6%, doanh thu xây dựng chiếm 14.68% trong tổng doanh thu.

Đến Quý I/2018, tổng doanh thu hợp nhất của công ty đạt 149.53 tỷ đồng, đạt 18.5% kế hoạch năm 2018. Trong đó, chủ yếu là doanh thu thương mại, với mức đạt được là 141.2 tỷ đồng, tương đương 94.4% tổng doanh số.

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.

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. Dự kiến trong giai đoạn sắp tới, khi các dự án bất động sản đi vào nghiệm thu thì doanh số từ hoạt động thi công xây lắp sẽ có sự tăng trưởng mạnh và đóng góp nhiều hơn trong cơ cấu doanh thu của EVERLAND

6.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh/cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực sản xuất kinh doanh/cung cấp dịch vụ chính của Tổ chức phát hành

➤ Hiệu quả sản xuất kinh doanh:

Bảng 8. Một số chỉ tiêu về lợi nhuận giai đoạn 2016 – Quý I/2018

Đơn vị: Triệu Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		Quý I/2018	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	339.101	469.645	494.648	141.594	149.532
2. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.707	40.673	41.517	8.782	8.940
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	16.185	33.661	33.921	6.387	5.960

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		Quý I/2018	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
4. Lợi nhuận khác	(89)	(617)	(617)	(8)	(8)
5. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.096	33.045	33.304	6.378	5.951
Lợi nhuận sau thuế	12.859	26.226	26.432	5.072	4.642

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

Năm 2017, Công ty tiếp tục đẩy mạnh mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại và ký kết được nhiều hợp đồng thi công công trình với khách hàng. Bên cạnh đó, EVERLAND đã tăng cường công tác quản trị chiều sâu, thực hiện triệt để tiết giảm chi phí bán hàng, đa dạng hóa nguồn cung nhằm giảm giá thành đầu vào, giúp tăng hiệu quả kinh doanh của Công ty. Cũng trong năm, EVERLAND đã thực hiện hợp nhất thêm công ty con và công ty liên kết theo đúng định hướng phát triển dài hạn. Chính vì vậy tính đến hết năm 2017, Doanh thu hợp nhất của EVERLAND đạt 494.6 tỷ đồng, tăng 38.48% so với năm 2016, Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của EVERLAND năm 2017 đạt 26,43 tỷ đồng, tăng hơn 105,55% so với cả năm 2016.

Tiếp đà phát triển trong các năm trước, EVERLAND tiếp tục đẩy mạnh các lĩnh vực hoạt động đem lại doanh thu và lợi nhuận lớn cho Công ty. Đến hết Quý I/2018, doanh thu hợp nhất EVERLAND đạt 149.5 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 4,6 tỷ đồng theo số liệu tại Báo cáo tài chính hợp nhất, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt hơn 5 tỷ đồng theo số liệu tại Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ.

Bảng 9. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
			Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Bán hàng hóa	3.351	20,06	16.167	16.355	5.944	6.034
Thi công, xây lắp	11.336	67,85	19.201	19.201	866	866

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
			Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Dịch vụ	2.020	12,09	5.304	5961	1.971	2.039
Tổng cộng	16.707	100,00	40.673	41.517	8.782	8.940

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

Bảng 10. Cơ cấu lợi nhuận của Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu lợi nhuận	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	Tỷ lệ % ^(*)	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
			Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
1. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	16.185	100,55	33.661	33.921	6.387	5.960
2. Lợi nhuận khác	(89)	(0,55)	(617)	(617)	(8)	(8)
Tổng	16.096	100,00	33.044	33.304	6.378	5.952

(*) Tỷ lệ trên tổng lợi nhuận trước thuế

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

Năm 2017, lợi nhuận gộp trên báo cáo hợp nhất của Công ty đạt 41.5 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận gộp từ hoạt động thi công xây lắp đóng góp tỷ trọng lớn nhất, xấp xỉ 46.2%, tương đương 19.2 tỷ đồng. Hoạt động thương mại đạt 16.3 tỷ đồng, chiếm 39.39% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Lợi nhuận thuần Công ty 2017 đạt 33.3 tỷ đồng, tăng 106.9% so với năm 2016. Năm 2017 là một bước nhảy ngoạn mục của EVERLAND cả về doanh thu và lợi nhuận. Đây cũng là một phần kết quả của việc 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

Hết Quý I/2018, Lợi nhuận gộp của Công ty đạt 8.9 tỷ đồng. Lợi nhuận thuần đạt 5.9 tỷ đồng, đạt 14% kế hoạch năm 2018. Trong quý 1, EVERLAND vẫn tiếp tục thực hiện các công trình dang dở từ 2017, các hạng mục vẫn đang trong quá trình nghiệm thu, do vậy, doanh thu thi công xây dựng không đáng kể. Dẫn đến lợi nhuận gộp từ thi công xây dựng thấp.

➤ Một số dự án EVERLAND đã và đang thực hiện

Bảng 11. Một số dự án đầu tư bất động sản

Tên hạng mục đầu tư	Giá trị	Mục đích	Tiến độ thực hiện
Dự án “ <i>Khu vườn sinh thái Cẩm Đình-Hiệp Thuận</i> ” huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích quy hoạch 252ha, do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư. EVERLAND là đối tác ký Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Giai đoạn 2 của Dự án. Theo đó, EVERLAND là nhà đầu tư thứ cấp, có quyền xây dựng và kinh doanh khai thác toàn phần diện tích 60 ha của Dự án.	1.200 tỷ đồng (Giai đoạn 2)	Xây dựng Khu biệt thự, nhà vườn sinh thái. Khi hoàn thành, Giai đoạn 2 của Dự án sẽ cung cấp khoảng 500 căn biệt thự, nhà vườn sinh thái ra thị trường với tiêu chuẩn thân thiện môi trường, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân vùng thủ đô Hà nội.	Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư đã hoàn thành toàn bộ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và triển khai xây dựng Giai đoạn 1. Đối với Giai đoạn 2 của Dự án, hiện Chủ đầu tư đã hoàn thành hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 cho phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2013, tầm nhìn 2050, đang trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
Dự án “ <i>Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ</i> ” tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, do Công ty CP Bất động sản An Việt làm chủ đầu tư. EVERLAND là cổ đông sở hữu 40% cổ phần của Công ty CP Bất động sản An Việt. Tổng diện tích quy hoạch gần 40ha.	585,068 tỷ đồng	Xây dựng khu nhà phố thương mại kết hợp khai thác dịch vụ, du lịch đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng dân cư địa phương và phục vụ du khách đi lễ hội Đền bà Chúa Kho và tham quan vùng di sản văn hóa quan họ.	Dự án đã được phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 và phê duyệt Phương án đền bù, giải tỏa, giải phóng mặt bằng. Hiện Chủ đầu tư đang tiến hành công tác đền bù, giải tỏa, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của Dự án, đồng thời tiến hành san lấp một phần diện tích đã hoàn thành giải phóng mặt bằng (khoảng 40%).

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Tên hạng mục đầu tư	Giá trị	Mục đích	Tiến độ thực hiện
<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, do Công ty cổ phần Giáo dục và Đào tạo Toàn Cầu làm chủ đầu tư. EVERLAND là đối tác hợp tác đầu tư. Trong đó, EVERLAND góp 57% vốn đầu tư và sở hữu 57% cổ phần trong Công ty Dự án.</p> <p>Diện tích quy hoạch của Dự án là 3,2ha</p>	<p>104 tỷ đồng (Dự kiến điều chỉnh nâng lên 300 tỷ đồng)</p>	<p>Xây dựng cơ sở vật chất của Trung tâm dạy nghề xã hội Global, với các chức năng chủ yếu: Nghiên cứu, đào tạo và dạy nghề xã hội cho người lao động nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường trong nước và cung ứng nguồn nhân lực cho hoạt động xuất khẩu lao động.</p>	<p>Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư, đã có văn bản phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hiện EVERLAND đang hợp tác với Chủ đầu tư để lập hồ sơ xin điều chỉnh quy mô, chức năng của Dự án, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét phê duyệt. Sau khi được phê duyệt, hai bên sẽ tiếp tục hợp tác để cùng đầu tư xây dựng Dự án.</p>
<p>Dự án “<i>Trung tâm chăm sóc sức khỏe Y tế cộng đồng</i>” tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, do Công ty CP Phát triển Y học An Việt làm chủ đầu tư, EVERLAND là cổ đông sở hữu 98% cổ phần của Công ty CP Phát triển Y học An Việt.</p> <p>Diện tích quy hoạch của Dự án là 1,01ha.</p>	<p>109,456 tỷ đồng (theo Hồ sơ Dự án đã được phê duyệt)</p>	<p>Xây dựng cơ sở vật chất phục vụ hoạt động của Trung tâm chăm sóc sức khỏe Y tế cộng đồng, với các chức năng chính: Khám chữa bệnh, điều trị bệnh, cung cấp dịch vụ lưu trú cho người bệnh, bán thuốc chữa bệnh và cung cấp các dịch vụ y tế, chăm sóc sức khỏe khác.</p>	<p>Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Chủ đầu tư đã hoàn thành công tác đền bù, giải tỏa, giải phóng mặt bằng toàn bộ Dự án và nhận bàn giao mốc giới trên thực địa. Hiện tại, Chủ đầu tư đang lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án theo hướng điều chỉnh quy mô đầu tư và thay đổi công năng của Dự án cho phù hợp với tình hình thực tế và Quy hoạch chung của Thủ đô Hà Nội.</p>

(Nguồn: EVERLAND)

6.3. Chi phí sản xuất

Bảng 12. Chi phí sản xuất kinh doanh Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		Quý I/2018	
	Giá trị	Tỷ lệ % ^(*)	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
			Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
Giá vốn hàng bán	322.394	96,77	428.971	453.130	132.812	140.59
Chi phí tài chính	4.042	1,21	1.238	1.243	286	29
Chi phí bán hàng và quản lý DN	6.620	1,99	8.432	9.024	2.110	2.72
Chi phí khác	89	0,03	617	617	8	
Tổng chi phí	333.145	100,00	439.258	464.014	135.216	143.62

^(*) Tỷ lệ trên tổng chi phí

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

Tổng chi phí của Công ty trên báo cáo hợp nhất năm 2017 và Quý I/2018 đạt lần lượt là 464 tỷ đồng, 143.6 tỷ đồng.

Trong cơ cấu chi phí của EVERLAND giai đoạn 2016 - 2018, giá vốn hàng bán và các chi phí sản xuất chiếm tỷ trọng lớn nhất, đạt lần lượt , 96,8% và 97.6%, 97.8% trong cơ cấu tổng chi phí của Công ty. Do hoạt động thương mại hàng hóa là mảng kinh doanh chính và chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu, nên chi phí giá vốn hàng bán của EVERLAND còn ở mức cao. Tuy nhiên, với chiến lược tập trung đẩy mạnh hoạt động thi công xây lắp, phát triển bất động sản nghỉ dưỡng và giảm dần tỷ trọng thương mại hàng hóa trong giai đoạn sắp tới sẽ góp phần làm tăng tỷ lệ sinh lời của Công ty.

6.4. 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.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh thương mại và đầu tư bất động sản, là lĩnh vực được Công ty chú trọng đầu tư trong thời gian gần đây và trong tương lai. Công ty đã và đang tập trung nghiên cứu, cải tiến trong khâu thiết kế, xây dựng nhằm cung cấp nhiều sản phẩm là các khu nghỉ dưỡng phục vụ nhu cầu du lịch của du khách trong và ngoài nước. Bên cạnh đó Công ty cũng tích cực tìm kiếm nhà cung cấp nguyên vật liệu để đa dạng nguồn cung cũng như sản phẩm đến khách hàng để tiếp tục nâng cao vị thế và hình ảnh của Công ty.

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.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Cùng với quá trình phát triển của hoạt động kinh doanh, 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.

6.7. Hoạt động 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 mô 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 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.

Tháng 4/2017, trụ sở làm việc của EVERLAND được chuyển đến Tầng 6 Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Quận Thanh Xuân, Hà Nội và được Công ty đầu tư một cách đồng bộ, hiện đại. EVERLAND cũng đã thay đổi Logo và bộ nhận diện thương hiệu cho phù hợp với giai đoạn phát triển mới. Logo mới của EVERLAND đã được đăng ký bảo hộ sở hữu trí tuệ.

6.8. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- **Logo Công ty:**



- **Đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:**

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



EVERLAND đã nộp hồ sơ đăng ký bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ ngày 30/6/2017.

6.9. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Thông tin về các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết của Công ty cổ phần Đầu tư Everland như sau:

Bảng 13. Một số hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện

STT	Tên hợp đồng	Ngày ký	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị (Đồng)	Đối tác
1	Hợp đồng số 53/2017/HD-XD/Geleximco - AnbinhCity	07/08/2017	Dự kiến hoàn thành vào 15/8/2018, tùy thuộc vào tiến độ bàn giao mặt bằng	Thi công xây lắp và KD VLXD	5,467,694,400	Tập đoàn Geleximco - Công ty CP
2	Hợp đồng số : 06-2018/HĐXD-TONDAN/VX-EVG	16/06/2018	75 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng	Thi công xây lắp và KD VLXD	5,197,500,000	Công ty TNHH Kỹ Thuật và thương mại Việt Xanh
3	Hợp đồng số CSCECVN-SA/SUBP-053	20/04/2017	Dự kiến hoàn thành vào 30/12/2018, tùy thuộc vào tiến độ bàn giao mặt bằng	Thi công xây lắp và KD VLXD	4,086,097,411	Cty China State Construction Engineering Corporation Limited-TC XD DA Seasons Avenue tại TP. Hà Nội
4	Hợp đồng số 154/2017/HDT CXD	30/08/2017	Trong vòng 120 ngày kể từ ngày khởi công, dự kiến hoàn thành vào 31/01/2019	Thi công xây lắp và KD VLXD	8,954,660,000	Công ty CP Tập đoàn Nam cường
5	Hợp đồng số : 607/2017/NAM SAN-	07/06/2017	Theo tiến độ của nhà thầu chính	Thi công xây lắp và KD VLXD	10,925,764,850	Công ty TNHH Thi công đá tự nhiên Nam San

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Tên hợp đồng	Ngày ký	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị (Đồng)	Đối tác
EVERLAND						
6	Hợp đồng số 1853/2017/HĐ KT/EVG-HTP	25/04/2018	Dự kiến hoàn thành vào 20/8/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	8,258,250,000	Công ty CP Hưng Thịnh Phát Việt Nam
7	Hợp đồng số 07/2018/HDKT /EVG-HV	13/04/2018	Dự kiến hoàn thành vào 15/7/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	7,646,645,325	Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh
8	Hợp đồng số : 03/2018/HDKT /EVG-HTP	20/03/2018	Dự kiến hoàn thành vào 10/7/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	9,591,096,258	Công ty CP Hưng Thịnh Phát Việt Nam
9	Hợp đồng số : 06/2018/HDKT /EVG-STL	10/05/2018	Dự kiến hoàn thành vào 09/8/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	12,424,500,000	Công ty cổ phần đầu tư Sao Thăng Long
10	Hợp đồng số 0301/2017/HĐ KT/EVG-PHUCTHANH	03/01/2017	Dự kiến hoàn thành vào 08/10/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	10,429,125,740	Công ty CP Xây dựng Phúc Thanh

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Tên hợp đồng	Ngày ký	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị (Đồng)	Đối tác
11	Hợp đồng số 87/2017/HĐKT /APBN-EVL	01/12/2017	Dự kiến 105 ngày kể từ ngày nhận được mặt bằng đủ điều kiện thi công	Thi công xây lắp và KD VLXD	889,347,800	Công ty TNHH Đầu tư Châu Á- Thái Bình Dương- Bắc Ninh
12	Hợp đồng số 005/2017/HĐX D/NT/EVL	16/10/2017	Theo tiến độ với chủ đầu tư	Thi công xây lắp và KD VLXD	5,274,500,000	Công ty Cổ phần đầu tư xây lắp Nam Thắng
13	Hợp đồng số 02/2018/HĐKT /EVL-STL	05/03/2018	Dự kiến hoàn thành vào 06/10/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh thiết bị đèn	17,143,665,990	Công ty Cổ phần đầu tư Sao Thăng Long
14	Hợp đồng số : 01/2018/HĐKT /EVL-HTP	09/02/2018	Dự kiến hoàn thành vào 10/11/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	7,908,072,592	Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam
15	Hợp đồng số : 01/2018/HĐKT /EVL-ROCA	01/02/2018	Dự kiến hoàn thành vào 15/12/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	8,487,894,521	Công ty TNHH ROCA Việt Nam
16	Hợp đồng số : 0201/2018/HĐKT/EVL-ĐS	02/01/2018	Dự kiến hoàn thành vào 15/8/2018, tùy thuộc vào tiến độ đặt hàng, giao hàng	Kinh doanh vật liệu xây dựng	9,550,750,000	Công ty Cổ phần Xây Dựng sản xuất và thương mại Đại Sàn

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



STT	Tên hợp đồng	Ngày ký	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị (Đồng)	Đối tác
17	Hợp đồng số : 01/TH- EVL/2018/HĐ MB	09/02/2018	Hợp đồng có hiệu lực 12 tháng kể từ ngày ký	Kinh doanh vật liệu xây dựng	11,794,755,445	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Hoà
18	Hợp đồng số : 01- 2018/HDXD/E VG-TL	30/01/2018	120 ngày kể từ ngày ngày nhận được mặt bằng đủ điều kiện thi công	Thi công xây lắp và KD VLXD	16,981,921,000	Công ty Cổ phần Nhiên Liệu Sinh Học Tùng Lâm

(Nguồn: EVERLAND)

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất (2016, 2017) và Quý I năm 2018

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn 2016-2017 và Quý I năm 2018

Bảng 14. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2016 – Quý I/2018

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	% tăng giảm	Năm 2017		Quý I/2018	
			Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1. Tổng giá trị tài sản	388.544	74,09%	385.340	392.004	472.909	472.740
2. Vốn chủ sở hữu	323.290	69,59%	348.627	350.860	353.699	355.502
3. DTT bán hàng và cung cấp dịch vụ	339.101	60,63%	469.645	494.648	141.594	149.532
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	16.185	35,84%	33.661	33.921	6.387	5.960
5. Lợi nhuận khác	(89)	1.213,61%	(617)	(617)	(8)	(8)

Chỉ tiêu	Năm 2016	% tăng giảm	Năm 2017		Quý I/2018	
			Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
5. Lợi nhuận khác	(89)	1.213,61%	(617)	(617)	(8)	(8)
6. Lợi nhuận trước thuế	16.096	35,18%	33.045	33.304	6.378	5.952
7. Lợi nhuận sau thuế	12.859	39,00%	26.226	26.432	5.072	4.642
8. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	5,00%		7,52%	7,53%	1,43%	1,31%

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

Hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND được tài trợ chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu, giúp Công ty chủ động trong việc luân chuyển vốn, không chịu áp lực từ lãi vay đã làm tăng hiệu quả kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2016 đạt 12,9 tỷ đồng, tăng xấp xỉ 40% so với cùng kỳ, và con số này tính đến năm 2017 đạt mức 26,43 tỷ đồng, góp phần cải thiện Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu của cả năm 2017 lên 7,53%.

Đến Quý I/2018, Tổng tài sản của Công ty đạt 473 tỷ, tăng 20,60% so với năm 2017, Lợi nhuận sau thuế đạt 4.6 tỷ đồng. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu của Quý 1 năm 2018 đạt 1,31%.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

• Thuận lợi:

- Nhờ những tác động tích cực từ sự ổn định của chính sách kinh tế vĩ mô, lạm phát và lãi suất ngân hàng nên theo số liệu vừa được Cục Quản lý đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) công bố, trong năm 2017, thị ngành kinh doanh bất động sản dẫn đầu với mức tăng hơn 62,5% so với năm ngoái;

- Thương hiệu EVERLAND trong lĩnh vực thi công, hoàn thiện công trình và cung cấp vật tư, vật liệu ngày càng được biết đến rộng rãi, giúp cho Công ty có cơ hội tham gia các gói thầu thi công xây dựng giá trị lớn. Bên cạnh đó, các lĩnh vực kinh doanh khác của EVERLAND cũng không ngừng và phát triển và ngày càng được khách hàng quan tâm;

- Quy mô và nguồn lực của EVERLAND, đặc biệt là nguồn vốn chủ sở hữu tiếp tục được củng cố, tăng cường vững mạnh, giúp cho Công ty hoàn toàn chủ động được về tài chính phục vụ các hoạt động đầu tư, kinh doanh, đồng thời giảm thiểu chi phí vốn do sử dụng một tỷ trọng nhỏ vốn vay ngân hàng. Đây là một lợi thế giúp tăng hiệu quả đầu tư kinh doanh của



EVERLAND so với các doanh nghiệp cùng ngành;

- Bên cạnh đó, việc niêm yết thành công 30.000.000 cổ phiếu EVG trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã khẳng định uy tín của Công ty, đặc biệt là năng lực và tính minh bạch trong công tác quản trị, điều hành, tạo điều kiện thuận lợi để Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, tăng cường thiết lập quan hệ với các đối tác, khách hàng và ngân hàng. Ngoài ra, đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý và nhân viên của EVERLAND cũng không ngừng trưởng thành, cùng với tinh thần đoàn kết, gắn bó, đồng tâm hiệp lực xây dựng EVERLAND ngày càng phát triển;

- Tình hình thị trường bất động sản cả nước trong quý I/2018 có dấu hiệu ổn định và giao dịch tốt ở mọi loại hình và các phân khúc nhà ở. Số lượng giao dịch trong các phân khúc đều cao hơn so với cùng kỳ năm 2017, chiến lược của Công ty đẩy mạnh kinh doanh vào phân khúc này phù hợp tình hình thị trường;

- Với tín hiệu tích cực của thị trường bất động sản, cổ phiếu ngành bất động sản cũng được đánh giá tích cực, đặc biệt là các phân khúc căn hộ trung cấp và giá rẻ. Đây cũng là phân khúc thị trường EVERLAND hướng tới trong thời gian tới đồng nghĩa với việc cổ phiếu của Công ty sẽ được đánh giá cao và tạo được sự quan tâm của các nhà đầu tư.

• **Khó khăn:**

- Năm 2018, bên cạnh những thuận lợi thì nền kinh tế được dự báo sẽ vẫn còn những bất ổn và các rủi ro tiềm ẩn. Kinh tế thế giới với xu hướng bảo hộ thương mại, đầu tư và kéo các ngành sản xuất về trong nước của một số quốc gia phát triển sẽ ảnh hưởng đến xuất khẩu và dòng vốn đầu tư vào Việt Nam. Ở trong nước, giới hạn của nợ công và nợ xấu còn ở mức cao, nguy cơ lạm phát tăng mạnh trở lại, tăng trưởng tín dụng chưa bền vững, tín dụng cho bất động sản tiếp tục bị thắt chặt, việc tiếp cận dòng vốn tín dụng đối với các doanh nghiệp ngày càng khắt khe hơn, năng suất lao động, hiệu quả đầu tư và năng lực cạnh tranh của nền kinh tế còn thấp;

- Cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng ngày càng khốc liệt. Theo số liệu thống kê của Bộ Xây dựng, trong năm 2017 đã có hơn 10.000 doanh nghiệp được thành lập mới trong lĩnh vực xây dựng, cùng với hàng chục nghìn doanh nghiệp khác đang hoạt động trên thị trường từ nhiều năm qua;

- Cùng với nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài, nhiều công ty đa quốc gia trong ngành bất động sản và xây dựng đang ồ ạt đổ bộ vào thị trường Việt Nam, khiến cho sức ép cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng ngày càng lớn. Thị phần trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng của các doanh nghiệp Việt Nam đang đứng trước nguy cơ bị thu hẹp đáng kể;

- Sự cạnh tranh thông qua giảm giá thành thi công, giảm giá bán sản phẩm càng khiến cho tổng doanh thu và biên độ lợi nhuận chung của toàn ngành cũng như của từng doanh nghiệp

trong ngành đều bị giảm xuống;

- Lãi suất ngân hàng tuy có xu hướng giảm nhưng vẫn ở mức cao, trong khi đó 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, đây là một thách thức vô cùng lớn cho các doanh nghiệp trong ngành nói chung, EVERLAND nói riêng trong việc duy trì lợi thế cạnh tranh và hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh.

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

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018, 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 và kinh doanh 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.

Những lợi thế cạnh tranh nổi bật của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành:

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 so với các doanh nghiệp cùng ngành.

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.

Trong vài năm trở lại đây, Công ty mở rộng kinh doanh sang hướng đầu tư bất động sản với một số dự án tiêu biểu như: Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận, Dự án Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mỹ, Dự án Trung tâm Nghiên cứu và dạy nghề xã hội Global và gần đây nhất ngày 31/10/2017 Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera Resort để thực hiện Giai đoạn 3 của Dự án Riviera Residences & Resort tại Bắc

Bản đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

Về năng lực tài chính: Tổng tài sản của Công ty vào thời điểm 31/12/2017 là 473 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt 353 tỷ đồng. Doanh thu và lợi nhuận Công ty liên tục tăng trưởng cho thấy hiệu quả kinh doanh của Công ty không ngừng được nâng cao. Và được thể hiện ở tỷ số lợi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 7,84% cao hơn mức trung bình của các doanh nghiệp cùng ngành (7,8%), điều đó cho thấy rằng Công ty đã sử dụng có hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu, cân đối hài hòa giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay để giảm thiểu chi phí tài chính, tăng hiệu quả đầu tư. Hệ số ROE cao cũng đồng nghĩa với việc cổ phiếu của Công ty sẽ hấp dẫn đối với nhà đầu tư. Với hệ số ROE mà EVERLAND đạt được trong năm 2017 sẽ tiếp tục khiến các nhà đầu tư quan tâm nhiều hơn đến cổ phiếu EVG.

Bên cạnh đó, 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; Công ty 207, Tổng Công ty Đông Bắc (Bộ Quốc phòng); Tổng công ty Sông Đà; Tập đoàn Kinh Đô; Tập đoàn Nam Cường, Tập đoàn CenGroup; Công ty cổ phần Sudico. 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.

8.2. Triển vọng phát triển ngành

Bên cạnh những lĩnh vực truyền thống của Công ty, chiến lược phát triển của Công ty trong những năm tiếp theo chú trọng vào phát triển lĩnh vực đầu tư bất động sản ở hai phân khúc chính là đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng condotel và bất động sản hướng đến người có thu nhập trung bình. Đây cũng chính là 2 phân khúc có những dấu hiệu tích cực trong thời gian qua trên thị trường bất động sản. Đáng chú ý, phân khúc căn hộ bình dân đạt tỷ lệ tiêu thụ lên tới 92 %. Theo số liệu của Hiệp hội Bất động sản Thành phố nhận định về thị trường bất động sản năm 2017, lĩnh vực bất động sản tăng 4,07%% so với năm ngoái và được dự đoán sẽ còn tăng mạnh trong những tháng cuối năm 2017 và các năm tiếp theo. Với phân khúc đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng, chủ trương của Công ty với các dự án chuỗi dịch vụ khép kín từ đầu tư xây dựng, phát triển đến quản lý, vận hành khai thác có thể tạo ra các sản phẩm chất lượng cao, giá bán hợp lý và dịch vụ tốt nhất trong ngành, tạo nên lợi thế cạnh tranh cho thương hiệu EVERLAND trong lĩnh vực bất động sản. Bên cạnh đó dòng vốn ngoại tiếp tục đổ về và chủ yếu tập trung đầu tư ở phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng condotel, khi chính sách đầu tư khai thác du lịch biển được mở rộng. Với chiến lược phát triển đúng đắn, tầm nhìn dài hạn cùng với các yếu tố cạnh tranh, đây vừa là thách thức vừa là cơ hội cho EVERLAND phát triển và khẳng định vị thế, thương hiệu trên thị trường.

Mặt khác, trải qua một thời kỳ dài phát triển, ngành xây dựng trong nước đã có sự trưởng thành vượt bậc về nhiều mặt. 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 vươn lên mạnh mẽ của các doanh nghiệp trong ngành xây dựng nói chung, trong đó có EVERLAND.

8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

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, ĐHCĐ thường niên năm 2018 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 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 huých 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 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

9.1. Tình hình lao động

Tổng số lao động đang làm việc tại EVERLAND tính đến thời điểm ngày 31/3/2018 là 126 người (không kể số lao động phổ thông và lao động được Công ty huy động theo thời vụ).

Bảng 15. Tình hình lao động

Yếu tố	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Tổng số nhân viên	126	100
<i>Phân theo giới tính:</i>		
- Nam	68	54
- Nữ	58	46
<i>Phân theo trình độ chuyên môn</i>		
- Đại học và Trên đại học	75	59,5
- Cao đẳng	31	24,6
- Trung cấp	12	9,5
- Đối tượng khác	8	6,4

(Nguồn: EVERLAND)

9.2. 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. Đến nay, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ đóng BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động đến hết Tháng 10/2017.

- 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

khất 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 2013-2017:

- Năm 2013: 6.000.000 đồng/người/tháng
- Năm 2014: 7.000.000 đồng/người/tháng
- Năm 2015: 9.000.000 đồng/người/tháng
- Năm 2016: 10.000.000 đồng/người/tháng
- Năm 2017: 10.800.000 đồng/người/tháng

10. Chính sách về 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 ĐHCĐ 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 ĐHCĐ 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 ĐHCĐ 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.

Bảng 16. Tỷ lệ chi trả cổ tức năm tiếp theo

Năm	2017	2018 (Dự kiến)
-----	------	----------------

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Tỷ lệ chi trả cổ tức	5%	Do ĐHĐCĐ quyết định
Hình thức chi trả	Bằng tiền mặt	

(Nguồn: EVERLAND)

11. Tình hình tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

- Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2015-2017 như sau:

Bảng 17. Báo cáo vốn điều lệ, vốn chủ sở hữu qua các năm

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nguồn vốn	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	
				Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Vốn điều lệ	180.000	300.000	300.000	300.000
2	Vốn chủ sở hữu	190.627	323.290	348.627	350.860
3	Tổng cộng nguồn vốn	223.184	388.544	385.341	392.004

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán của Công ty)

- Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Tại thời điểm 31/12/2017, tổng nguồn vốn kinh doanh hợp nhất của EVERLAND đạt 392 tỷ đồng, trong đó vốn điều lệ là 300 tỷ đồng. Công ty sử dụng nguồn vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Trích khấu hao tài sản cố định

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:

Tài sản	Thời gian khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Máy móc, thiết bị	03 - 12 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị quản lý	03 - 10 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 50 năm

(Nguồn: 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 phải nộp theo luật định**

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 18. Chi tiết các khoản thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		31/03/2018	
			Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Thuế giá trị gia tăng nội địa	-	136,4	136,4	115	115
2	Thuế giá trị gia tăng nhập khẩu	-	-	-	-	-
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.117	6.805	6.854	7.112	7.163
4	Thuế Xuất, Nhập khẩu	-	-	-	-	-
5	Thuế thu nhập cá nhân	100.000	-	0,87	-	8
6	Các loại thuế khác	-	-	14.748	-	-
	Tổng	4.217	6.942	7.006	7.227	7.299

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

- **Trích lập các quỹ theo luật định**

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



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 xem xét thông qua:

Bảng 19. Chi tiết trích lập các quỹ đã được ĐHĐCĐ thường niên 2018 thông qua

STT	NỘI DUNG	NĂM 2016	NĂM 2017
1	Quỹ đầu tư phát triển	1.285.924.379	2.622.628.028
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	642.962.189	1.311.314.014
3	Thù lao HĐQT, BKS	200.000.000	
4	Cổ tức (%)		5

(Nguồn: EVERLAND)

- **Tình hình công nợ hiện nay**

Bảng 20. Các khoản phải thu của Công ty giai đoạn 2016 – 31/03/2018

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		31/03/2018	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Các khoản phải thu ngắn hạn	218.944	53.003	82.413	146.438	175.992
- Phải thu khách hàng ⁽¹⁾	47.291	33.425	37.264	116.954	117.810
- Trả trước cho người bán	2.350	3.731	21.288	1.672	12.297
- Phải thu về cho vay ngắn hạn ⁽²⁾	152.000	-	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	17.303	15.847	23.861	27.812	45.884
Các khoản phải thu dài hạn	121	160	660	160	660
- Phải thu dài hạn khác ⁽³⁾	121	160	660	160	660

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

⁽¹⁾ Quý 1 năm 2018, các khoản phải thu khách hàng của Công ty tăng mạnh so với năm 2017. Những khoản phải thu này chủ yếu phát sinh từ hợp đồng thương mại bán buôn VLXD mà EVERLAND đã thực hiện trong quý. Các khoản công nợ này vẫn chưa đến hạn phải thanh

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



toán theo hợp đồng, do đó được hạch toán vào các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn của Công ty. Trong Quý 2 năm 2018, Công ty đã tiến hành thu hồi các khoản công nợ này.

(2) Tính đến ngày 31/12/2017, toàn bộ số tiền này đã được Công ty thu hồi và số tiền này đã được Công ty sử dụng để đầu tư vào 02 công ty con là Công ty cổ phần Du lịch Giải trí Everland và Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt, chi tiết đã được làm rõ tại Mục 5 – Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.

(3) Phải thu dài hạn

Đơn vị: Đồng

STT	Phải thu dài hạn	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
1	CTCP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà	121.000.000	-
2	Ông Nguyễn Bá Minh (*)	-	60.000.000
3	CTCP Dịch vụ Sudico	-	100.000.000
4	NH TMCP ĐT&PT Việt Nam – CN Thanh Xuân (**)	-	500.000.000
TỔNG		121.000.000	660.000.000

(*) Đây là khoản tiền Công ty cổ phần Đầu tư Everland đặt cọc cho ông Nguyễn Bá Minh để thuê mặt bằng tại Tầng 6, Tòa nhà Diamond flower Tower, số 48 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội làm văn phòng làm việc của Công ty. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê mặt bằng thì khoản tiền đặt cọc này phải duy trì trong suốt thời hạn Hợp đồng nên Công ty đã hạch toán vào khoản phải thu dài hạn. Ông Nguyễn Bá Minh chỉ là chủ sở hữu của phần mặt bằng cho EVERLAND thuê, không phải là người có liên quan của Công ty và của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Ban giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty, không có sở hữu cổ phần tại EVERLAND. Hiện tại khoản tiền đặt cọc này vẫn được hạch toán thành khoản phải thu khác dài hạn của Công ty.

(**) Đây là khoản tiền ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân để đảm bảo cho ngành nghề kinh doanh du lịch, lữ hành theo quy định của pháp luật mà Công ty con của Everland đang hoạt động kinh doanh.

Bảng 21. Các khoản nợ phải trả của Công ty giai đoạn 2016 – 31/03/2018

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		31/03/2018	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
Nợ ngắn hạn	62.203	36.664	40.027	119.161	116.14

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017		31/03/2018	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1 Phải trả người bán ngắn hạn	25.161	6.873	9.977	92.770	89.40
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.230	6.179	6.179	4.928	4.95
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.217	6.942	7.006	7.227	7.29
4 Phải trả người lao động	1.986	1.597	1.682	609	74
5 Chi phí phải trả	21	362	363	32	3
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	150	275	275	110	11
7 Phải trả ngắn hạn khác	1.730	134	134	191	20
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17.707	13.231	13.341	12.160	12.27
9 Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	1.071	1.071	1.134	1.13
Nợ dài hạn	50	50	1.117	50	1.08
1 Phải trả dài hạn khác	50	50	50	50	5
2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	444	-	41
3 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	623	-	62

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2016, BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán và BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

Tại thời điểm 31/12/2017, tổng Nợ phải trả của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán là 41.1 tỷ đồng, trong đó Nợ ngắn hạn là 40 tỷ đồng, Nợ dài hạn là 1.1 tỷ đồng. Công ty không có bất cứ khoản nợ quá hạn nào.

Đến 31/3/2018, tổng nợ phải trả của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất là 117.2 tỷ đồng, Chiếm chủ yếu là Nợ ngắn hạn là 116.1 tỷ, trong đó phải trả người bán ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nhất, là 89.4 tỷ đồng. Đây là thời điểm đầu năm Công ty tập trung mua nguyên vật liệu để chuẩn bị cho kế hoạch kinh doanh năm 2018 dẫn đến nợ phải trả tăng so với thời điểm năm 2017. Mặt khác, hệ số thanh toán ngắn hạn tại thời điểm 31/03/2018 là 2,54 lần, cho thấy tiền lực tài chính của Công ty vẫn được duy trì ổn định so với những năm trước đây. Số Nợ phải trả này Công ty đã thu hồi công nợ phải thu và chi trả cho nhà cung cấp trong quý 2. 2018

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 22. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	Quý I Năm 2018	
1. Khả năng thanh toán				Công ty mẹ	Hợp nhất
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tại thời điểm 31/12) (Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn)	Lần	6,82	5,36	2,16	2,54
- Hệ số thanh toán nhanh (Tại thời điểm 31/12) [(Tài sản lưu động - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	6,19	2,76	1,27	1,63
2. Cơ cấu vốn					
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản (Tại thời điểm 31/12)	%	16,79	10,50	25,21	24,80
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (Tại thời điểm 31/12)	Lần	0,17	0,12	0,34	0,33
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
- Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	8,18	5,60	1,30	1,34
- Vòng quay Tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình)	Vòng	0,93	1,27	0,30	0,32

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	Quý I Năm 2018	
quân)					
4. Khả năng sinh lời					
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,79	5,34	3,58	3,10
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,00	7,84	1,43	1,31
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	4,20	6,77	1,11	1,07
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/DTT	%	4,77	6,86	6,20	5,78
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng	457	837	169	155

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC đã kiểm toán năm 2016 của Công ty và BCTC riêng và hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán của Công ty BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2018 do Công ty lập)

Về tổng thể, 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.

Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng việc quản lý hàng tồn kho và áp dụng các chính sách đẩy mạnh việc bán hàng hóa thành phẩm. Điều này được thể hiện ở chỉ tiêu Vòng quay đối với hàng tồn kho của EVERLAND luôn ở mức cao, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tài sản.

Về một số chỉ tiêu chi tiết, trong Quý I năm 2018, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty có giảm so với năm 2017. Nguyên nhân do chỉ tiêu nợ ngắn hạn tăng 76,121 tỷ đồng so với năm 2017 và chủ yếu tăng từ chỉ tiêu phải trả người bán ngắn hạn của Công ty để cơ cấu vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất của EVERLAND trong năm 2018. Chỉ tiêu này trong Quý I năm 2018 với con số lần lượt là 2,16 lần theo số liệu BCTC riêng và 2,54 lần theo số liệu BCTC hợp nhất.

Cơ cấu vốn của Công ty ở mức an toàn và được giữ ổn định qua các năm. Hệ số Nợ/Tổng tài sản ở mức 0,1 – 0,2 lần và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu ở mức 0,1 – 0,3 lần. Hoạt động kinh doanh được tài trợ chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu, giúp Công ty không chịu áp lực từ lãi vay và chủ động nguồn tài chính triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Hệ số quay vòng hàng tồn kho giảm nhẹ trong giai đoạn vừa qua, từ 5,6 vòng năm 2017 xuống 1,3 vòng Quý I năm 2018. 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. Mặt khác, với kế hoạch đẩy mạnh sản xuất kinh doanh trong năm 2018 dẫn tới hàng tồn kho tăng cũng là 1 nguyên nhân làm cho vòng quay hàng tồn kho đầu năm 2018 có sự giảm nhẹ so với năm 2017.

Về hiệu quả sản xuất kinh doanh, các hệ số về khả năng sinh lời của Công ty cũng được cải thiện rõ rệt qua các năm. Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) tăng từ 5,00% năm 2016 lên 7,84% năm 2017. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân cũng cải thiện đáng kể lên mức 6,77% năm 2017 so với mức 4,20% của năm 2016.

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

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	NĂM SINH	SỐ HỘ CHIẾU/CMND
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	1972	013244981
Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	1972	026072001416
Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	1978	135522520
Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	1983	012382502
Nguyễn Ngọc Bích	Thành viên HĐQT	1980	011941661
Nguyễn Trọng Phong	Trưởng Ban Kiểm soát	1973	B2013850
Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên Ban Kiểm soát	1981	001081015180
Vũ Minh Huệ	Thành viên Ban Kiểm soát	1980	011988601
Nguyễn Phương Ngân	Kế toán trưởng	1982	012150031

Sơ yếu lý lịch

A. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

A.1. Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 12/4/1972
- Nơi sinh : Vĩnh Phúc

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 013244981 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 02/02/2010
- 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
- Số điện thoại liên lạc : 0915801111
- Trình độ văn hoá : 12/12
- 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)
- Quá trình công tác :

Thời gian	Quá trình công tác
7/1995 - 7/2008	Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội
8/2008 - 9/2010	Phó Trưởng ban Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp
8/2010 - 2/2014	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC, 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

- Chức vụ công tác hiện nay : Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ ở 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 Khách sạn và Dịch vụ Đại dương (OCH)
 - + Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần Heritage Holdings
 - + Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vân Đồn Heritage Road
- Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu : 7.600.000 cổ phần, chiếm 25.33% vốn điều lệ

Trong đó :

- + Cổ phần sở hữu cá nhân: 7.600.000 cổ phần, chiếm 25.33% vốn điều lệ.
- + Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.

- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ: 1.504.000 cổ phần, chiếm 5,01% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

A.2. Ông Nguyễn Thúc Cận - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/11/1972
- Nơi sinh: Vĩnh Phúc
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 026072001416 do Cục cảnh sát Đăng ký QL và Dữ liệu QG về dân cư cấp ngày 09/11/2016
- Địa chỉ thường trú: Phòng 1005 – CT2 Chung cư Nam Đô, số 609 Trương Định, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: 0903441666
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
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 tư 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

Thời gian	Quá trình công tác
	(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

- Chức vụ đang công tác hiện nay: Tổng Giám đốc - Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không có
- Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.500.000 cổ phần, chiếm 05% vốn điều lệ
Trong đó:
 - + Cổ phần sở hữu cá nhân: 1.500.000 cổ phần, chiếm 05% vốn điều lệ.
 - + Cổ phần được đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ: 4.000 cổ phần, chiếm 0,013% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

A.3. Ông Lê Đình Tuấn - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 13/9/1978
- Nơi sinh : Vĩnh Phúc
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 135522520 do Công an tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 02/07/2012
- Địa chỉ thường trú : Phòng 1307 Tòa B11D Nam Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc : 0915159288
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Khoa học quản lý - Chuyên ngành Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội
- Quá trình công tác :

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Thời gian	Quá trình công tác
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

- Chức vụ công tác hiện nay : Phó Tổng Giám đốc - Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không có
- Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.500.000 cổ phần, chiếm 5% vốn điều lệ

Trong đó :

- + Cổ phần sở hữu cá nhân : 1.500.000 cổ phần, chiếm 5% vốn điều lệ;
- + Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ : 7.607.000 cổ phần, chiếm 25,35%
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

A.4. Bà Dương Thị Vân Anh - Thành viên HĐQT

- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 11/12/1983
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 001183019959 do Cục cảnh sát Đăng ký QL và Dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 01/11/2016
- Địa chỉ thường trú : Số 2 Ngách 189/61 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, TP. Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc : 094 611 1283
- Trình độ văn hoá : 12/12

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



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

Thời gian	Quá trình công tác
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

- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Truyền thông LegalFix
- Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.500.000 cổ phần, chiếm 05% vốn điều lệ
- Trong đó:
 - + Cổ phần sở hữu cá nhân: 1.500.000 cổ phần, chiếm 05% vốn điều lệ.
 - + Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ: 1.000 cổ phần, chiếm 0,003%
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

A.5. Ông Nguyễn Ngọc Bích - Thành viên HĐQT

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 04/5/1980
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 011941661 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 07/5/2011
- Địa chỉ thường trú: Xóm Mới, thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: 0912 217 886
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học
- Quá trình công tác:

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



Thời gian	Quá trình công tác
10/2000 – 10/2001	: Nhân văn tiền sảnh – Khách sạn Hilton
03/2002 – 11/2004	: Hướng dẫn, kinh doanh & điều hành tour – Công ty TNHH Du lịch Ba Miền (Threeland Travel)
12/2004 – 09/2006	: Giám đốc dự án & marketing trực tuyến - Công ty du lịch Hương Giang Hà Nội (HG Travel)
10/2006 – 1/2014	: Giám đốc điều hành, đồng sáng lập - Công ty TNHH liên hiệp & tư vấn quốc tế Việt Minh (Active Travel)
03/2015 – 12/2017	: Chuyên gia dự án du lịch cộng đồng – Worldwide Fund (WWF-Vietnam)
03/2015 – nay	: Giám đốc điều hành, đồng sáng lập - Công ty TNHH Quản lý Du lịch Hương Dương (Mekong Rustic)
2/2017 - nay	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu Tư Everland

- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.

Trong đó :

- + Cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- + Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ : Không.
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

B. BAN KIỂM SOÁT

B.1. Ông Nguyễn Trọng Phong – Trưởng Ban Kiểm soát

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 3/11/1973
- Nơi sinh: Vĩnh Phúc

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: B2013850 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 28/3/2008
- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: 65 phố Vĩnh Phúc, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: 091 352 2963
- Trình độ văn hoá: 12/12
- 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
- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
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

- Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng Ban Kiểm soát

- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.
- Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm 0.003% vốn điều lệ.
Trong đó :
 - + Cổ phần sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phần, chiếm 0.003% vốn điều lệ.
 - + Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

B.2. Ông Nguyễn Hà Nguyên – Thành viên Ban Kiểm soát

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 03/3/1981
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Số CMND : 001081015180 do Cục cảnh sát Đăng ký QL và Dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 15/7/2010
- Địa chỉ thường trú : P403, 51 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc : 0965 300 9999
- Trình độ văn hoá : 12/12
- 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
- Quá trình công tác :

Thời gian	Quá trình công tác
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

Thời gian	Quá trình công tác
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

- Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ VIETCAPITAL
- Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.100 cổ phần, chiếm 0.0036% vốn điều lệ.

Trong đó:

- + Cổ phần sở hữu cá nhân: 1.100 cổ phần, chiếm 0.003% vốn điều lệ.
- + Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ: 50 cổ phần, chiếm 0,000167% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

B.3. Bà Vũ Minh Huệ – Thành viên Ban Kiểm soát

- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 01/01/1980
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 011988601 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/5/2008
- Địa chỉ thường trú: Tổ 61 phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: 090 220 7266
- Trình độ văn hoá: 12/12
- 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

- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
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

- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần bản thân nắm giữ và đại diện sở hữu: 1.000 cổ phần, chiếm 0.003% vốn điều lệ.

Trong đó :

- + Cổ phần sở hữu cá nhân : 1.000 cổ phần, chiếm 0.003% vốn điều lệ.
- + Cổ phần được ủy quyền đại diện (nếu có): 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ : 50 cổ phần, chiếm 0,000167% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

C. BAN GIÁM ĐỐC

C.1. Ông Nguyễn Thúc Cận – Tổng Giám đốc Công ty

Chi tiết xem mục A. Hội đồng quản trị.

C.2. Ông Lê Đình Tuấn – Phó Tổng Giám đốc Công ty

Chi tiết xem mục A. Hội đồng quản trị.

D. Kế toán trưởng – Bà Nguyễn Phương Ngân

- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 14/4/1982
- Nơi sinh: Đắk Lắk
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 012150031 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 15/07/2010
- Địa chỉ thường trú: 8Đ Điện Biên Phủ, Phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội
- Số điện thoại liên lạc: 0906 140482
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa kế toán- Học viện Tài chính

- Quá trình công tác:

Thời gian	Quá trình công tác
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

- Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần bản thân nắm giữ: 50.000 cổ phần, chiếm 0.17% vốn điều lệ.

Trong đó:

- + Cổ phần sở hữu cá nhân: 50.000 cổ phần, chiếm 0.17% vốn điều lệ.
- + Cổ phần đại diện sở hữu phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Số cổ phần những người có liên quan nắm giữ: 150 cổ phần, chiếm 0.0005% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

13. Tài sản, Nhà xưởng thuộc sở hữu của Công ty (đến thời điểm 31/12/2017)

13.1. Tài sản cố định

Bảng 23. Tình hình tài sản cố định của Công ty mẹ và hợp nhất tại thời điểm 31/12/2017

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
-----------	------------	-----------------	-----------------

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	343.733.280	169.002.246	174.731.034
Máy móc, thiết bị	383.636.364	270.250.488	113.385.876
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.426.489.000	1.492.964.755	933.524.245
Tổng cộng	3.153.858.644	1.932.217.489	1.221.641.155

Tình hình tài sản cố định của Công ty hợp nhất tại thời điểm 31/12/2017

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	343.733.280	100.255.590	174.731.034
Máy móc, thiết bị	383.636.364	193.523.220	113.385.876
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	1.957.981.155

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 của EVERLAND)

Cũng trong năm 2017, giá trị tài sản cố định của EVERLAND tăng thêm 186 triệu đồng (năm 2016 giá trị tài sản cố định đạt 1.771.529.911 đồng), tương ứng mức tăng 0,05%, hệ số hao mòn tăng tương ứng với tỷ lệ tăng tài sản cố định, chứng tỏ Công ty đã sử dụng tài sản cố định một cách hiệu quả. Tuy nhiên, tỷ trọng tài sản cố định trong tổng tài sản không lớn, điều này cho thấy EVERLAND đang hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực có hàm lượng vốn cố định nhỏ. Đây là một thuận lợi bởi vốn không tồn đọng quá nhiều trong giá trị tài sản của Công ty.

13.2. Tình hình sử dụng đất

Bảng 24. 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
-----	----------	-----------------------------	------------------------	-------------------	---------------	----------------

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



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	1.242	Thuê	05 năm	Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/3/2014	Bà Phạm Thị Thanh Thủy

(Nguồn: EVERLAND)

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

Bảng 25. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2017-2018

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	2017		2018	
			Kế hoạch (tỷ đồng)	% thực hiện/kế hoạch	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với TH năm 2017
1	Tổng doanh thu	495,6	610	81,25%	808,1	163,05%
	- Thi công công trình	72,6	204	35,59%	180	247,93%
	- Thương mại	413,6	216,5	191,04%	415	-100,33%
	+ Kinh doanh VLXD	-	58,85	-	335	-
	+ Bán buôn bán lẻ các loại đá ốp lát	-	76,25	-	-	-
	+ Kinh doanh các mặt hàng nông, lâm sản	-	81,4	-	-	-
	+ Các mặt hàng khác	-	-	-	80	-
	- Kinh doanh bất động sản	-	165	-	160	-
	- Đầu tư khai thác mỏ	-	19,5	-	-	-

TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



	- Dịch vụ và doanh thu khác	9,4	5	188%	53,1	564,89%
2	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41,5	72,5	57,24%	78,6	189,39%
3	Lợi nhuận sau thuế	26,4	48,6	54,32%	42,05	159,28%
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5,34%	7,97%	67,00%	5,20%	
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	7,84%	9,80%	80,00%	9,34%	
6	Tỷ lệ cổ tức dự kiến		5%			

(Nguồn: EVERLAND)

- Các căn cứ để thực hiện kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức nêu 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 EVERLAND 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 năm 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 2018 và những năm tiếp theo.

- 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. 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.

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.

Căn cứ vào tình hình thực hiện năm 2017, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã ban hành Nghị quyết số 34/2018/NQ-ĐHĐCĐ-EVG ngày 26/04/2018 thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2018 và phương án phân phối lợi nhuận năm 2017. Kế hoạch kinh doanh của Công ty có tính khả thi nếu các nhận định của Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp nói chung và tiến độ của những dự án đầu tư nói riêng.

Bên cạnh đó, Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2017 của EVERLAND được Đại hội đồng cổ đông thông qua là 5%, tỷ lệ này 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.

Với những kết quả đạt được trong năm 2017 và những năm trước đó là điều kiện thuận lợi và động lực cho EVERLAND phấn đấu hoàn thành kế hoạch đề ra trong năm 2018.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên các thông tin chúng tôi đã thu thập và cách tính toán trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính. Những nhận xét đánh giá của chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo của Công ty. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với các nhà đầu tư.

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

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Đối tượng phát hành:** Cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền.
4. **Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 30.000.000 cổ phiếu.

Trong đó:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu thông qua hình thức chào bán ra công chúng: 30.000.000 cổ phiếu.

5. Giá chào bán dự kiến:

- **Giá chào bán:** 10.000 đồng/cổ phiếu.

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu nêu trên là mức giá đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 của Công ty cổ phần Đầu tư Everland quyết định và thông qua.

6. Phương pháp tính giá chào bán:

Phương pháp tính giá theo giá trị sổ sách:

Giá trị mỗi cổ phần theo sổ sách kế toán được xác định bằng nguồn vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán chia cho tổng số cổ phần đang lưu hành tại cùng thời điểm.

Căn cứ báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán tại ngày 31/12/2017 của Công ty, giá trị sổ sách một cổ phần được tính như sau:

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị sổ sách 01 cổ phần} &= \frac{\text{Tổng tài sản} - \text{Nợ phải trả}}{\text{Số cổ phần lưu hành}} \\
 \text{Giá trị sổ sách 01 cổ phần} &= \frac{350.859.937.857 \text{ đồng}}{30.000.000 \text{ cổ phiếu}} = 11.695 \text{ đồng/cổ phiếu}
 \end{aligned}$$

Nguyên tắc xác định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: Để đảm bảo giá trị cổ phiếu của Công ty trên thị trường trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng và tương xứng với tiềm năng phát triển của Công ty, ĐHĐCĐ của Công ty đã nhất trí thông qua **giá chào bán ra công chúng là: 10.000 đồng/cổ phiếu.**

7. Phương thức phân phối

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Người sở hữu làm thủ tục nhận và phân phối cổ phiếu thông qua các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.

- Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Người sở hữu làm thủ tục nhận và phân phối cổ phiếu tại Công ty cổ phần Đầu tư Everland, địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, Số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 30.000.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ chào bán: 1:1
- Phương thức xử lý số cổ phiếu chào bán không hết:

+ Do tỷ lệ chào bán là 1:1 nên đợt chào bán không có cổ phiếu lẻ;

+ Việc xử lý cổ phiếu chưa bán hết của đợt chào bán theo phương thức phân phối trực tiếp tại địa điểm làm việc của Công ty sẽ được thực hiện phù hợp với quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014. Cụ thể:

- Không phân phối số cổ phiếu chưa bán hết của đợt chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu quy định tại Khoản 11 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 24/11/2010;
- Không phân phối số cổ phiếu chưa bán hết của đợt chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc nhóm tổ chức, cá nhân nhà đầu tư nước ngoài dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Không phân phối số cổ phiếu chưa bán hết của đợt chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó từ 10% trở lên vốn điều lệ của Công ty trong 01 (một) đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán trong 12 (mười hai) tháng gần nhất;

- Không phân phối số cổ phiếu chưa bán hết của đợt chào bán cho các công ty con của Công ty;
- Số cổ phiếu chưa bán hết được Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác của đợt chào bán sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
 - Chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng quyền mua cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên trong thời gian quy định của Công ty, nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần duy nhất (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).
 - Căn cứ Mục 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ, số cổ phiếu chào bán cho các đối tượng khác theo quyết định trên của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
 - Các điều khoản khác có liên quan:
 - + Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu phát hành theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.
 - + Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua cổ phiếu sẽ đương nhiên bị chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu bất kỳ một khoản phí nào.
 - Thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua thêm cổ phần và các thủ tục có liên quan sẽ được Công ty thông báo tới các cổ đông sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

8. Thời gian phân phối cổ phiếu:

Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến tối đa trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp bắt đầu có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN cho gia hạn đợt chào bán.

9. Đăng ký mua cổ phiếu

• Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:

Hời hạn cho cổ đông đăng ký và thực hiện quyền mua tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

• Số lượng đăng ký mua:

Là số lượng cổ phiếu các nhà đầu tư đăng ký mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

- **Phương thức thanh toán:**

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Người sở hữu làm thủ tục nhận và phân phối cổ phiếu thông qua các thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.

- Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Người sở hữu làm thủ tục nhận và phân phối cổ phiếu tại Công ty cổ phần Đầu tư Everland, địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, Số 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- Hình thức thanh toán: Người mua thực hiện nộp tiền trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa của EVERLAND (quy định tại mục V.13 của Bản cáo bạch) theo đúng quy định tại Khoản 4 Điều 9 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012, bổ sung bởi Khoản 7 Điều 9 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015.

- **Phương thức chuyển giao cổ phiếu:**

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm để tăng vốn điều lệ từ việc chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời gian nhận chuyển giao cổ phiếu sẽ được Công ty thông báo đến các cổ đông sau khi hoàn tất đợt chào bán.

- **Quyền lợi của người mua cổ phiếu:**

- Người mua cổ phiếu sẽ được hưởng các quyền lợi như các cổ đông phổ thông khác của EVG kể từ ngày được ghi nhận trong sổ đăng ký cổ đông.

- Cổ phiếu phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ các cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua được chào bán cho các đối tượng khác theo quy định tại Mục 6 Phần V của Bản cáo bạch này)

- **Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu:**

Không hạn chế số lượng mua tối thiểu. Cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

- **Phương thức thực hiện quyền:**

Điều kiện thực hiện quyền: Cổ đông có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền.

Tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 (tại Ngày Đăng Ký Cuối Cùng, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền và cứ 01 quyền sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).

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

Hiện Công ty đang hoạt động theo 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. Thông tin về lĩnh vực hoạt động, ngành nghề kinh doanh của Công ty đã được đăng tải trên Cổng thông tin Đăng ký doanh nghiệp quốc gia theo đường link:

<https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/inf/Forms/Searches/EnterpriseInfo.aspx?h=182e>. Điều lệ tổ chức và hoạt động của EVERLAND hiện không quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài. Các pháp nhân và thể nhân nước ngoài có thể mua cổ phần của EVERLAND theo đúng quy định về tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài trong công ty đại chúng là 49% theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/8/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Tuy nhiên, một số ngành nghề kinh doanh của Công ty thuộc các ngành nghề hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, cụ thể:

- Ngành “Trồng lúa”, mã ngành: 0111, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa là 51%;
- Ngành “In ấn (trừ các loại hình Nhà nước cấm)”, mã ngành: 1811, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa là 51%;
- Ngành “Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)”, mã ngành: 4931, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa là 49%;
- Ngành “Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: - Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh; - Vận tải hàng khách đường bộ khác chưa được phân vào đâu: Hoạt động của đường sắt leo núi, đường cáp trên không...nếu một phần của hệ thống này đi qua nội, ngoại thành”, mã ngành: 4932, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa là 49%.

Ngày 26/12/2017, HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Everland đã ban hành Quyết định số: 2612/2017/NQ-HĐQT-EVG trong đó đề xuất tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài (bao gồm tổ chức và cá nhân) tại EVERLAND tại thời điểm 15/6/2018 là 1,44%.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Cổ phiếu phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;
- Đối với số cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua được chào bán cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

12. Các loại thuế có liên quan

Các loại thuế liên quan tới Công ty:

- Thuế GTGT của Công ty hạch toán theo phương pháp khấu trừ với mức thuế suất 10% trên giá tính thuế.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013, Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, mức thuế suất Thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

- Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại Việt Nam.

Các loại thuế liên quan tới cổ đông:

- Đối với nhà đầu tư cá nhân:

- Thuế thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

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

Đối với nhà đầu tư 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 được áp dụng theo quy định tại điểm 2, Điều 20, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 của Bộ Tài chính về việc “Thu nhập về đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn”.

- 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, 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 tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22% (kể từ ngày 01/01/2016 thuế suất thuế TNDN là 20%).

Tổ chức nước ngoài: Doanh nghiệp, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không 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 theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014 của Bộ Tài chính.

- Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tạo khoản 6, Điều 4, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tên tài khoản: Công ty cổ phần Đầu tư Everland

Số tài khoản: 0451 0004 28128

Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công, TP. Hà Nội

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty để đầu tư bất động sản và bổ sung một phần vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty.

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

ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 của Công ty cổ phần Đầu tư Everland đã thông qua kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán là để tăng vốn điều lệ nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, gia tăng năng lực hoạt động của Công ty. Và ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết của đợt chào bán. Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, HĐQT báo cáo về nội dung tăng vốn đã được triển khai và HĐQT tập trung chỉ đạo hoàn thành thủ tục tăng vốn theo kế hoạch đề ra tại ĐHĐCĐ thường niên 2017 và được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua.

1. Ngày 25/11/2017, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 2511/2017/NQ-HĐQT-EVG về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/3/2017 như sau:

STT	NỘI DUNG	ĐVT	GIÁ TRỊ
1	Đầu tư bất động sản ^(*)	VNĐ	270.000.000.000
2	Bổ sung vốn lưu động ^(**)	VNĐ	30.000.000.000
TỔNG		VNĐ	300.000.000.000

Trong đó:

(*) Đầu tư bất động sản:

Công ty cổ phần Đầu tư Everland sẽ sử dụng số vốn huy động được từ đợt phát hành để góp vốn đầu tư vào Giai đoạn 3 của Dự án Riviera Residences & Resort tại Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Theo hình thức đầu tư thực hiện góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 101/2017/HĐHTĐT/RIVIERA-EVG ngày 31/10/2017 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Everland và Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera Resort.

Một số thông tin cơ bản của Dự án Riviera Residences & Resort tại Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa như sau:

- Tên dự án: Dự án Riviera Residences & Resort
- Địa điểm thực hiện Dự án: Lô đất D4B Khu Du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1118431116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 29/10/2015, cấp chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 03/3/2016, cấp chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 30/6/2017.

- Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất Dự án: 99.225,7m²
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera Resort
- Mục tiêu: Xây dựng Khu du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng) kết hợp dịch vụ du lịch và thương mại, bao gồm đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh khu khách sạn, khu căn hộ dịch vụ, khu nhà biệt thự và các dịch vụ nghỉ dưỡng, tiện ích, tiện nghi đi kèm.

Các hạng mục đã thực hiện: Khu khách sạn cao 9 tầng 162 phòng; Khu biệt thự nghỉ dưỡng (Bungalow) gồm 80 căn; Khu chăm sóc Spa; Khu nhà hàng biển, nhà lễ tân; Khu nhà kỹ thuật điện và nhà nhân viên.

Thông tin chi tiết về Hạng mục hợp tác đầu tư (Giai đoạn 3 của Dự án):

- Tổng mức đầu tư Giai đoạn 3 của Dự án: 1,126,177 triệu đồng
- Quy mô Giai đoạn 3 của Dự án: 38.782,6 m²
- Tiến độ Giai đoạn 3 Dự án: Dự kiến khởi công xây dựng vào Quý IV năm 2017 và hoàn thành vào Quý IV năm 2018
- Hồ sơ pháp lý của dự án:
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200808560 đăng ký lần đầu ngày 06/01/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 09/6/2017 ;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1118431116 chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 29/10/2015, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 30/6/2017;
 - + Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera Resort;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
 - + Hợp đồng thuê đất số 38/2013/HĐTD ngày 12/6/2013 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Công ty TNHH Du lịch Trọng điểm Cam Ranh;
 - + Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 54/2016/PLHĐ ngày 18/5/2016;
 - + Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 10/8/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty TNHH Khu nghỉ mát Quantum thuê đất tại lô D4b – khu Du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để xây dựng khu nghỉ mát Tâm Hương;
 - + Biên bản bàn giao mốc ranh giới dự án giữa Văn phòng ĐKQSD Đất tỉnh Khánh Hòa và Công ty TNHH khu nghỉ mát Quantum ngày 13/7/2009;
 - + Biên bản giao đất và cắm mốc định vị do Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp;
 - + Giấy phép Xây dựng số 243/SXD-KTQH của Sở Xây dựng UBND tỉnh Khánh Hòa cấp

CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN



- ngày 22/12/2014;
- + Giấy phép Xây dựng số 32/GPXD-SXD của Sở Xây dựng UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/4/2013;
 - + Giấy phép Xây dựng số 137/SXD-KTQH của Sở Xây dựng UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 09/12/2013;
 - + Quyết định số 1961/QĐ-UBND ngày 08/08/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nghỉ mát Tâm Hương tại lô D4b-Khu 1, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm;
 - + Quyết định số 3166/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) dự án Riviera Residences & Resort – Tại lô D4b-Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm;
 - + Quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 05/03/2013 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu nghỉ mát Tâm Hương” tại lô D4b – Khu 1 – Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa;
 - + Quyết định số 78/QĐ-TCDL ngày 23/02/2017 của Tổng cục du lịch về việc công nhận hạng cơ sở lưu trú du lịch;
 - + Giấy chứng nhận số 200/GCN ngày 12/10/2017 của Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp;
 - + Giấy chứng nhận đủ điều kiện ATVSTP Bếp Rosone ngày 16/8/2016;
 - + Giấy chứng nhận đủ điều kiện ATVSTP Bếp Orchidea ngày 16/8/2016;
 - + Giấy chứng nhận đủ điều kiện ATVSTP Bếp ăn tập thể ngày 16/8/2016;
 - + Công văn PCCC tỉnh Khánh hòa về việc nghiệm thu PCCC khách sạn 9 tầng ngày 27/7/2015;
 - + Biên bản kiểm tra nghiệm thu của PCCC tỉnh Khánh Hòa về việc nghiệm thu PCCC ngày 28/01/2015;
 - + Giấy phép kinh doanh vận tải bằng xe ô tô số 412/2016/VT do Sở Giao thông vận tải tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu số 298/VT ngày 13/4/2015, cấp lần 2 ngày 19/7/2016;
 - + Giấy phép số 215697/GP-GH2 ngày 31/5/2016 của Cục tần số vô tuyến điện cấp lần đầu ngày 03/6/2014 và có giá trị đến hết ngày 02/6/2018;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi đại lý đối ngoại tệ số 519/GCN-KHH của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/7/2017;
 - + Giấy phép số 17/GP-PKT&HT ngày 14/7/2016 của Phòng Kinh tế & Hạ tầng UBND

CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN



- huyện Cam Lâm về việc bán lẻ thuốc lá;
- + Giấy phép số 21/GP-PKT&HT ngày 23/08/2016 của Phòng Kinh tế & Hạ-tầng UBND huyện Cam Lâm về việc bán lẻ sản phẩm rượu;
- + Giấy xác nhận số 2098/STNMT-CCBVMT ngày 04/7/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường UBND tỉnh Khánh Hòa về việc xác nhận báo cáo quản lý CTNH của Công ty TNHH Cam Ranh Riviera Resort;
- + Giấy xác nhận số 877/STNMT-CCBVMT ngày 29/3/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường UBND tỉnh Khánh Hòa về việc xác nhận hoàn thành hệ thống xử lý nước thải của Dự án “Riviera Residences & Resort”;
- + Giấy phép số 2572/QĐ-UBND ngày 31/8/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc xả nước thải vào nguồn nước;
- + Thông báo số 125/TB-SLĐTBXH ngày 24/6/2015 của Sở Lao động – Thương binh và Xã hội tỉnh Khánh Hòa về việc tiếp nhận Thỏa ước lao động tập thể;
- + Thông báo số 126/TB-SLĐTBXH ngày 24/6/2015 của Sở Lao động – Thương binh và Xã hội tỉnh Khánh Hòa về việc đăng ký Nội quy lao động;
- + Thông báo số 188/LĐTBXH ngày 22/03/2017 của Phòng Lao động Thương binh và Xã hội huyện Cam Lâm về việc đăng ký hệ thống thang lương, bảng lương.
- Quy mô sử dụng đất: 38.782,6m², trong đó:
 - + Diện tích đất công cộng dịch vụ: 10.726,1m², chiếm 27,7%;
 - + Khu đất cây xanh, mặt nước, TDTT: 21.500,6m², chiếm 55,4%;
 - + Đất giao thông, sân bãi: 6.555,9m², chiếm 16,9%.
- Quy mô xây dựng:
 - + Khu khách sạn cao 24 tầng 559 phòng;
 - + Nhà hàng phục vụ thức ăn nhanh 1 tầng;
 - + Nhà đón tiếp, bán vé, thay đồ 1 tầng;
 - + Khu công viên nước gồm hồ bơi người lớn, hồ bơi trẻ em, sông lười, cầu trượt, máng trượt nước...;
 - + Khu vệ sinh phục vụ công viên nước;
 - + Sân khấu ngoài trời;
 - + Quảng trường;
 - + Sân tennis.

CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN



- Quy mô dân số: 1.118 người (dân số khu khách sạn)
- Tiến độ góp vốn: Theo tiến độ triển khai của Dự án theo thông báo bằng văn bản của Chủ đầu tư và/hoặc Ban Quản lý dự án. Trong đó, Công ty cổ phần Đầu tư Everland góp 337.853.100.000 đồng từ số tiền thu được từ đợt chào bán và vốn tự có của Công ty, tương đương 30% tổng mức đầu tư dự án Giai đoạn 3.
- Lợi nhuận và các quyền và lợi ích khác có được từ việc đầu tư, khai thác kinh doanh Giai đoạn 3 của Dự án sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước sẽ được chia 49% cho Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND.

(**) *Bổ sung vốn lưu động:*

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 của Công ty cổ phần Đầu tư Everland đã thông qua phương án bổ sung 30 tỷ đồng vào vốn lưu động của Công ty. Việc bổ sung mức vốn lưu động nói trên là cần thiết căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh và nhu cầu về vốn lưu động của Công ty cũng như căn cứ vào chỉ tiêu doanh thu năm 2017 do HĐQT trình và đã được ĐHĐCĐ thông qua. Thực tế, thời gian qua Công ty đã ký được nhiều hợp đồng có giá trị lớn về cung cấp vật liệu, thi công hoàn thiện công trình và kinh doanh thương mại để thực hiện trong năm 2017 và gói đầu cho năm 2018, cụ thể như sau:

STT	Ngày tháng	Số hợp đồng	Loại hợp đồng	Giá trị hợp đồng (đồng)
1	13/4/2018	07/2018/HDKT/EVG-HV	Hợp đồng mua bán	7,646,645,325
2	06/07/2017	607/2017/NAMSAN- EVERLAND	Hợp đồng kinh tế	10.925.764.850
3	08/07/2017	53/2017/HD- XD/GELEXIMCO- ANBINHCITY	Hợp đồng thi công xây dựng	5.467.694.400
4	30/08/2017	154/2017/HĐTCXD	Hợp đồng thi công xây dựng	8.954.660.000
5	1/12/2017	87/2017/HDKT/APBN-EVL	Hợp đồng kinh tế	889,347,800
6	20/09/2017	209/2017/HĐXD/TC-EVL	Hợp đồng thi công xây dựng	44.500.723.000
7	16/10/2017	005/2017/HĐXD/NT/EVL	Hợp đồng Thi công xây dựng	5,274,500,000
8	30/01/2018	01-2018/HDXD/EVG-TL	Hợp đồng Thi Công	16,981,921,000

xây dựng

Do vậy, việc sử dụng vốn huy động từ đợt phát hành để bổ sung vốn lưu động (30 tỷ đồng) là hoàn toàn cần thiết nhằm đảm bảo sự chủ động về nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Everland.

2. Phương án huy động vốn trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu theo dự kiến:

Trường hợp số cổ phiếu chào bán của đợt phát hành không được đăng ký mua hết hoặc thời gian chào bán kéo dài hơn so với dự kiến, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT cân nhắc, điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và HĐQT xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng, các nguồn vốn khác từ lợi nhuận và khấu hao TSCĐ trong năm để thay thế nguồn vốn huy động thông qua phát hành cổ phiếu, đảm bảo đầy đủ nhu cầu về vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

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

Trụ sở chính

Địa chỉ: 306 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 39 74 1771

Fax: (84-24) 3974 7572

Website: www.vietinbanksc.com.vn

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 49 Tôn Thất Đạm, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3820 9986

Fax: (84-28) 3820 9993

Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán của Công ty cổ phần Đầu tư Everland đã được ĐHCĐ thường niên năm 2017 thông qua và những nhận định về tình hình thị trường chứng khoán Việt Nam, với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam nhận thấy nếu không có những biến động bất thường tác động đến đợt chào bán cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Everland thì kế hoạch chào bán cổ phiếu của Công ty đưa ra là khá hợp lý và mang tính khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên các thông tin chúng tôi đã thu thập và đánh giá trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính và chứng khoán. Những nhận xét đánh giá của chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu được chào bán và tính chắc chắn của những số liệu trong kế hoạch sử

dụng vốn của Công ty cũng như sự thành công của đợt phát hành. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo.

2. Tổ chức kiểm toán

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

Trụ sở: Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

ĐT: 024.39745080/81/81 Fax: 024.39745083

Website: www.cpahanoi.com

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2018

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thúc Cẩn

KÊ TOÁN TRƯỞNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Trọng Phong

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC *nh*



Chu Mạnh Hiền