



Số/No.: 14/2018/EVG-CV-CBTT

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

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2018
Hà Nội, March 07th 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG 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 07/03/2018, Công ty cổ phần Đầu tư Everland xin gửi tới Quý cổ đông Báo cáo Thường niên năm 2017/ *On March 07, 2018, Everland Investment Joint Stock Company would like to send to Shareholders the Annual Report year 2017.*



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/03/2018 tại đường dẫn <http://everland.vn/vi/quan-he-co-dong.nd/bao-cao-thuong-nien-2017.html>

This information was disclosed on Company Portal on date 07/03/2018 Available at: <http://everland.vn/vi/quan-he-co-dong.nd/bao-cao-thuong-nien-2017.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:
- Báo cáo Thường niên năm 2017/
Annual Report year 2017.

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



Bùi Nhật Tân





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND
(MÃ CK: EVG)**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

*(Theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài
chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)*

HÀ NỘI - THÁNG 3/2018

MỤC LỤC

	THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.	01
	PHẦN I: GIỚI THIỆU VỀ EVERLAND.	03
I	THÔNG TIN CHUNG.	03
1	<i>Quá trình hình thành và phát triển.</i>	03
2	<i>Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.</i>	04
3	<i>Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.</i>	05
4	<i>Các Công ty con và Công ty liên kết.</i>	07
II	ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.	08
1	<i>Tầm nhìn</i>	08
2	<i>Sứ mệnh</i>	08
3	<i>Giá trị cốt lõi</i>	08
III	QUẢN TRỊ RỦI RO	08
1	<i>Rủi ro về pháp lý</i>	08
2	<i>Rủi ro đặc thù</i>	08
3	<i>Rủi ro môi trường</i>	10
	PHẦN 2: TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017	11
I	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017.	11
1	<i>Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2017.</i>	11
2	<i>Đồ thị so sánh một số chỉ tiêu cơ bản hợp nhất.</i>	11
II	TỔ CHỨC NHÂN SỰ	12
1	<i>Danh sách Ban điều hành.</i>	12
2	<i>Những thay đổi nhân sự Ban điều hành năm 2017.</i>	13
3	<i>Tổng số Lao động và cơ cấu lao động của Công ty năm 2017.</i>	13
4	<i>Chính sách đối với người Lao động.</i>	13
5	<i>Các khoản đầu tư lớn năm 2017.</i>	14
6	<i>Hoạt động của các Công ty con.</i>	14
7	<i>Tình hình tài chính.</i>	15
8	<i>Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	16
	PHẦN 3: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	19
I	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017	19
1	<i>Tổng quan nền kinh tế 2017.</i>	19
2	<i>Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản 2017.</i>	19
3	<i>Các lĩnh vực cụ thể.</i>	21
4	<i>Những tiến bộ Everland đã đạt được từ 2014-2017.</i>	24
5	<i>Tình hình Tài chính</i>	25
6	<i>Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.</i>	28
II	KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2018	29
1	<i>Đánh giá tình hình.</i>	29
2	<i>Các chỉ tiêu SXKD cơ bản năm 2018.</i>	30
3	<i>Những nhiệm vụ SXKD chính năm 2018.</i>	31
4	<i>Một số nhiệm vụ khác.</i>	31
5	<i>Các giải pháp thực hiện.</i>	33
	PHẦN 4: ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	37
I	ĐÁNH GIÁ CHUNG	37
II	KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU 2017.	37
1	<i>Chỉ tiêu về sản lượng doanh thu và lợi nhuận.</i>	37

2	Chỉ tiêu về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu.	38
III	ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH CỦA BGĐ	38
	PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY	40
I	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.	40
1	Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị	40
2	Tỷ lệ sở hữu, những thay đổi về tỷ lệ nắm giữ trong HĐQT, Ban điều hành.	42
3	Tiểu ban thuộc HĐQT.	43
4	Hoạt động của HĐQT năm 2017.	43
II	BAN KIỂM SOÁT.	45
1	Nhân sự Ban kiểm soát.	45
2	Tỷ lệ sở hữu, những thay đổi về tỷ lệ nắm giữ của các thành viên BKS	46
3	Hoạt động của Ban kiểm soát.	46
III	CÁC GIAO DỊCH, TIỀN LƯƠNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	48
1	Lương, thù lao của HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát.	48
2	Thông tin về các giao dịch/chuyển nhượng cổ phiếu của thành viên HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và những người liên quan.	48
3	Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ.	48
	PHẦN 6: BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	49
I	TỔNG QUAN	49
1	Về quản lý nguồn nguyên liệu, tiêu thụ điện, nước.	49
2	Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.	49
3	Chính sách cho lao động.	50
4	Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương	51
II	CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, TẦM NHÌN 2025.	51
1	Tăng trưởng bền vững.	51
2	Phát triển nhân sự.	52
3	Trách nhiệm xã hội.	52
4	Bảo vệ môi trường.	52
	PHẦN 7: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN	53
I	BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	53
1	Trách nhiệm của BGĐ đối với Báo cáo Tài chính hợp nhất.	53
2	Phê duyệt báo cáo Tài chính.	53
II	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP.	53
1	Xác nhận của Kiểm toán độc lập.	53
2	Trách nhiệm của Ban Giám đốc	53
	Trách nhiệm của Kiểm toán viên.	48
	Ý kiến của kiểm toán viên.	49
III	THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	54
	XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY.	54

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông, khách hàng và đối tác,

Năm 2017 mặt dù gặp phải rất nhiều khó khăn thử thách, nhưng nền kinh tế Việt Nam đã về đích với những kết quả ấn tượng: GDP tăng 6,81%, cao nhất trong nhiều năm trở lại đây; xuất nhập khẩu hàng hóa đạt mức kỷ lục 424,87 tỷ USD; thu hút vốn đầu tư FDI đạt 35,88 tỷ USD, cao nhất trong vòng 9 năm qua; ngành du lịch đón 12,9 triệu lượt khách quốc tế; chỉ số VN-Index đạt 970 điểm, tăng 46% so với năm 2016... Có được kết quả nêu trên, ngoài sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Chính phủ còn phải kể đến những nỗ lực đóng góp của cộng đồng Doanh nghiệp.

Đối với Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND, năm 2017 cũng là một năm có nhiều dấu mốc quan trọng. Một mặt, EVERLAND phải tập trung triển khai các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua, mặt khác phải thực hiện kế hoạch niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó là hàng loạt nhiệm vụ quan trọng khác như: kiện toàn tổ chức bộ máy và mô hình quản trị theo chuẩn mực của công ty đại chúng, xây dựng thương hiệu, nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả sản xuất kinh doanh, chuẩn bị những điều kiện cần thiết để EVERLAND phát triển bứt phá trong những năm tiếp theo...

Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ, nhân viên EVERLAND đã luôn đoàn kết, sáng tạo, tận dụng các cơ hội và vượt qua mọi khó khăn trở ngại, giành được những kết quả sản xuất kinh doanh rất khả quan: Doanh thu cả năm đạt 495 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 33,3 tỷ đồng, tổng tài sản đạt 385.3 tỷ đồng; các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của EVERLAND đều có sự tăng trưởng khá; ngoài ra Công ty còn mở rộng thêm nhiều ngành nghề kinh doanh mới, trong đó có những ngành rất triển vọng như du lịch, dịch vụ; qua đó đã giải quyết công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho hàng trăm lao động.

Thành công của EVERLAND trong năm 2017 không chỉ thể hiện ở những chỉ tiêu sản xuất kinh doanh, mà còn thể hiện ở chất lượng tăng trưởng với tình hình tài chính ổn định và lành mạnh, mức dư nợ ngân hàng không đáng kể, không có nợ xấu, không nợ thuế và bảo hiểm; ở sự lớn mạnh về quy mô và gia tăng về chất lượng của đội ngũ nhân sự; sự hoàn thiện của mô hình quản trị theo chuẩn mực của công ty đại chúng; sự dịch chuyển dần trọng tâm hoạt động sang lĩnh vực bất động sản và tái cấu trúc mô hình tổ chức và hoạt động kinh doanh...

Mặc dù còn có một số mặt chưa đạt được kết quả như mong muốn, nhưng có thể nói năm 2017 là một năm KHỞI ĐỘNG đầy mạnh mẽ và chắc chắn của EVERLAND sau khi Công ty chính thức chào sàn. Những thành tựu đạt được trong năm 2017 không chỉ làm gia tăng đáng kể nguồn lực của Công ty, mà còn tạo tiền đề quan trọng và động lực mạnh mẽ cho sự phát triển nhanh và bền vững của EVERLAND trong chặng đường tiếp theo.

Năm 2018 đang mở ra cơ hội và thách thức to lớn cho các doanh nghiệp và cả nền kinh tế. Đối với EVERLAND, năm 2018 được xác định là năm thực hiện chiến lược TĂNG TỐC để đưa

Công ty phát triển lên một tầm cao mới. Những nhóm nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện trong năm 2018 bao gồm: Triển khai các giải pháp đồng bộ, hiệu quả để hoàn thành thắng lợi các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2018; Hoàn thành thủ tục tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017; Tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức, bộ máy và nhân sự theo định hướng chuyên nghiệp và hiện đại; Đẩy mạnh việc chuyển trọng tâm hoạt động sang lĩnh vực bất động sản, đồng thời mở rộng các ngành nghề kinh doanh khác một cách hợp lý; Tập trung hoàn thành thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư một số dự án bất động sản; Khơi thông các kênh huy động vốn để đáp ứng nhu cầu đầu tư, kinh doanh của Công ty; Kiểm soát tốt chi phí nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư kinh doanh và hiệu quả tài chính; Quan tâm chăm lo và đảm bảo quyền lợi thỏa đáng của cổ đông và người lao động.

Chiến lược TĂNG TỐC và những nhiệm vụ trọng tâm đặt ra cho năm 2018 đối với EVERLAND là hết sức nặng nề, trong bối cảnh các yếu tố của thị trường chưa thực sự vững chắc, kinh tế thế giới và trong nước còn tiềm ẩn nhiều bất ổn, môi trường đầu tư, kinh doanh vẫn chứa đựng nhiều rủi ro đối với các doanh nghiệp. Nhưng tôi hoàn toàn tin tưởng rằng với chiến lược kinh doanh được xây dựng bài bản và phù hợp, các giải pháp triển khai vừa linh hoạt vừa cụ thể, các nguồn lực đã được tích lũy, Ban lãnh đạo có tầm nhìn, trí tuệ và bản lĩnh, cùng một đội ngũ nhân sự có chất lượng, chuyên nghiệp và tâm huyết với công việc, năm 2018 EVERLAND chắc chắn sẽ TĂNG TỐC thành công và đạt được những mục tiêu và kết quả như mong đợi.

Cuối cùng, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể cán bộ, công nhân viên Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND đã nỗ lực không ngừng để hoàn thành các trọng trách và nhiệm vụ của mình. Tôi cũng xin cảm ơn sự tin tưởng và ủng hộ của khách hàng, sự đồng hành của đối tác và quý cổ đông đã dành cho EVERLAND trong năm 2017 cũng như trong những chặng đường tiếp theo. Tôi xin cam kết sẽ làm hết sức mình cùng với HĐQT và Ban Giám đốc để đưa EVERLAND không ngừng phát triển, đáp ứng kỳ vọng và bảo đảm tốt nhất quyền lợi cho các cổ đông.

Trân trọng.

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2018



Lê Đình Vinh

PHẦN 1

GIỚI THIỆU VỀ EVERLAND

I. THÔNG TIN CHUNG

- Tên giao dịch : Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
- Trụ sở chính : Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội
- Văn phòng làm việc : Tầng 6, Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Điện thoại : 024. 3200 1234
- Fax : 024. 3569 0141
- Mã số doanh nghiệp : 0104228175
- Vốn điều lệ : 300.000.000.000 (Ba trăm tỷ đồng)
- Website : www.everland.vn
- Mã chứng khoán : EVG

1. Quá trình hình thành và phát triển:

- ❖ **Năm 2009:** Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND (tên gọi ban đầu là Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại FATZ) được thành lập với lĩnh vực kinh doanh chính là cung ứng các loại vật tư, vật liệu xây dựng như: xi măng, sắt thép, kính, đá ốp lát, thiết bị vệ sinh, gạch ceramic, sàn gỗ, sơn, vật liệu chống thấm, vật liệu trang trí...
- ❖ **Năm 2010:** Thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản EVERLAND trực thuộc Công ty, với chức năng: Tư vấn, môi giới bất động sản, tham gia phân phối sản phẩm nhà ở cho các dự án bất động sản, tự doanh các sản phẩm bất động sản.
- ❖ **Năm 2011:** FATZ đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND và mở rộng hoạt động sang lĩnh vực nhập khẩu và phân phối đá ốp lát và các vật liệu nội thất cao cấp. EVERLAND đã đầu tư phát triển hệ thống siêu thị đá ốp lát và sản phẩm nội thất mang thương hiệu LuxuryHouses. 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 xây dựng 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 vào các sản phẩm nông, lâm nghiệp như dăm gỗ, sắn lát, cà phê, tiêu để khai thác hết các tiềm năng về vốn và nhân lực, đồng thời điều chỉnh cơ cấu doanh thu và lợi nhuận nhằm đảm bảo sự tăng trưởng, phát triển bền vững của Công ty.

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 mở rộng hoạt động sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khởi đầu bằng việc 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 được, Công ty đã tập trung đầu tư mới và nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản, đồng thời đầu tư phát triển một số lĩnh vực kinh doanh mới như du lịch, dịch vụ.

Tháng 6/2017, 30 triệu cổ phiếu của EVERLAND (Mã CK: EVG) được niêm yết chính thức trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), đây là dấu mốc quan trọng trong hoạt động kinh doanh và hoạt động quản trị của Công ty.

ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 đã thông qua Nghị quyết về việc EVERLAND phát hành tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn phục vụ kinh doanh, mở rộng đầu tư sang lĩnh vực bất động sản, phát triển thêm những lĩnh vực kinh doanh mới 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.

- ❖ Sau hơn 8 năm phát triển, quy mô và lĩnh vực hoạt động của EVERLAND không ngừng được mở rộng, mô hình tổ chức bộ máy và đội ngũ nhân sự cũng ngày càng 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 công trình, EVERLAND đang chuyển hướng mạnh mẽ sang lĩnh vực đầu tư bất động sản, phát triển du lịch nhằm tạo sự phát triển đột phá và tăng trưởng bền vững của Công ty.

2. Ngành nghề và địa bàn hoạt động chính:

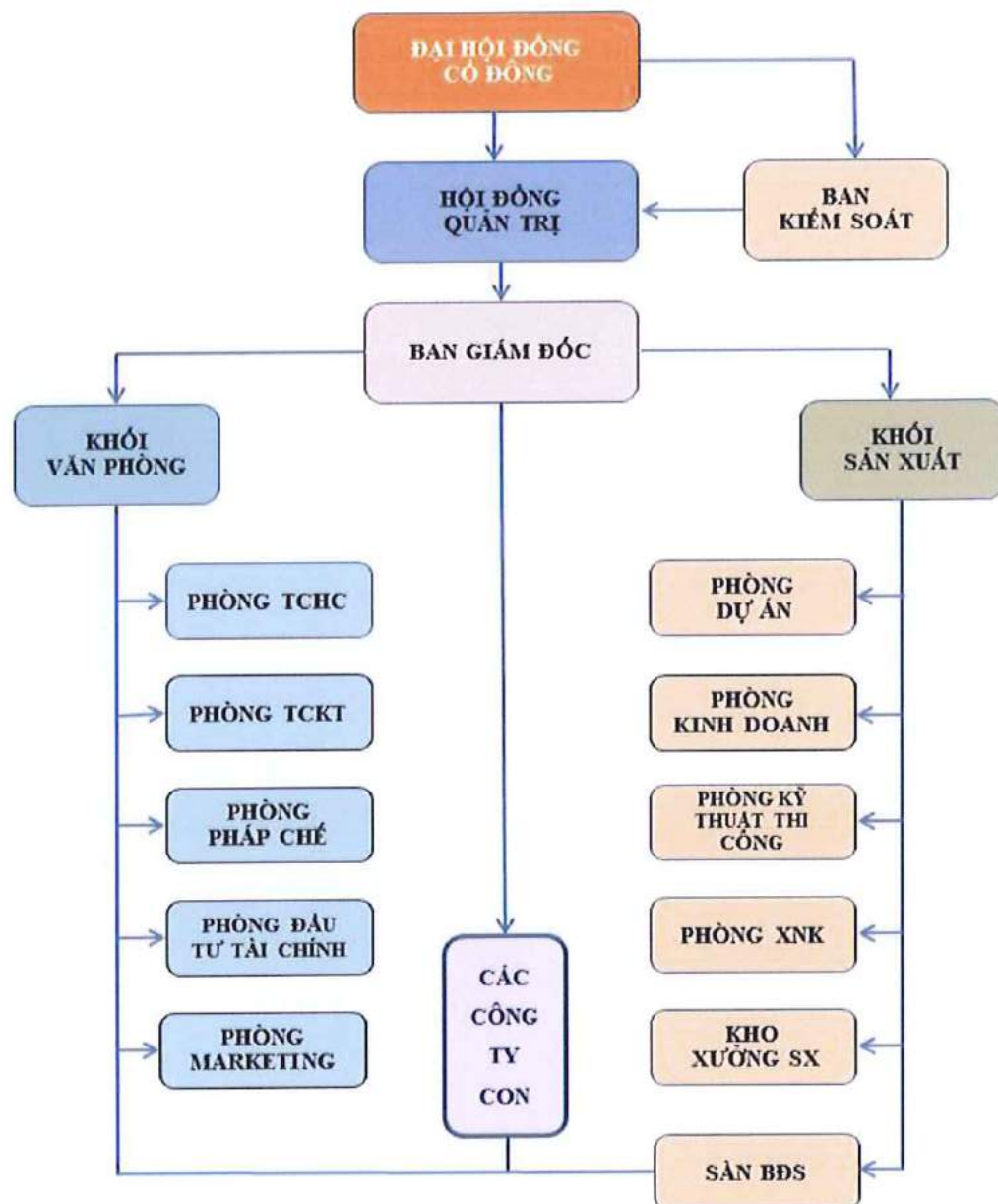
2.1. Ngành nghề kinh doanh:

- 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
- 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.

2.2. Địa bàn hoạt động chính: Hà Nội, Quảng Ninh, Nam Định, Bắc Ninh, Vĩnh Phúc.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:



SƠ ĐỒ BỘ MÁY TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ 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: (i) Đại hội đồng cổ đông; (ii) Hội đồng quản trị; (iii) Ban kiểm soát; (iv) Ban giám đốc; (v) Các phòng, ban chức năng.

3.1. Đại hội đồng cổ đông:

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

3.2. Hội đồng quản trị:

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

HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược, kế hoạch hoạt động hàng năm; Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban giám đốc 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.

3.3. Ban kiểm soát:

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

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

3.4. Ban giám đốc:

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

Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; Chịu sự giám

sát của Hội đồng quản trị; Chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng giám đốc.

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

3.5. 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.

4. Các Công ty con và Công ty liên kết:

4.1. Công ty con:

4.1.1. Công ty cổ phần Du lịch và giải trí Everland:

- Địa chỉ tại tầng 6 Tòa nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương Phường Nhân Chính; Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Dịch vụ giải trí, du lịch lữ hành, đại lý vé máy bay, dịch vụ visa, dịch vụ lưu trú, đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
- Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của EVERLAND: 87%

4.1.2. Công ty cổ phần phát triển Y học An Việt:

- Địa chỉ: Số 33 BT2, bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu: 98%.

4.2. Công ty liên kết:

4.2.1. Công ty cổ phần Bất động sản An Việt:

- Địa chỉ: Số 52 Hàng Bún, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu: 40%.

4.2.2. Công ty Cổ phần Thiên Việt RESORT & SPA

- Địa chỉ: phòng 1706, tòa nhà The Garden Officetel, đường Mỹ Đình 1, P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Vốn điều lệ : 140 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu: 46,76%.

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

1. Tầm nhìn:

Đến năm 2020, EVERLAND trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng. Đến năm 2025, EVERLAND trở thành một tập đoàn đa ngành, dựa trên nền tảng là kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực bổ trợ (tài chính, xây dựng, du lịch, dịch vụ bất động sản), có tiềm lực tài chính mạnh, năng lực quản trị tốt và theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững.

2. Sứ mệnh:

Sứ mệnh của EVERLAND là nỗ lực không ngừng để tạo ra các sản phẩm, dịch vụ có giá trị; thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh hiệu quả; đem lại lợi ích cho doanh nghiệp, cổ đông và người lao động, đồng thời đóng góp thiết thực cho cộng đồng xã hội và sự phát triển của đất nước.

3. Các giá trị cốt lõi:

- Khách hàng là trên hết
- Sản phẩm làm nên thương hiệu
- Khuyến khích sự sáng tạo
- Tôn trọng mọi cam kết
- Cộng hưởng và chia sẻ lợi ích

III. QUẢN TRỊ RỦI RO

1. Rủi ro về pháp lý:

Hệ thống văn bản pháp luật trong lĩnh vực doanh nghiệp, đầu tư, đất đai, tài chính, chứng khoán hiện đang trong quá trình hoàn thiện, thường xuyên có sự thay đổi. Bất kỳ sự thay đổi nào của pháp luật đều có những tác động đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp. Khi những thay đổi đó diễn ra liên tục và khó dự đoán thì sẽ tạo ra những rủi ro, bất ổn đối với doanh nghiệp.

Để kiểm soát những rủi ro về pháp lý, EVERLAND đã thành lập Phòng pháp chế để chuyên theo dõi, cập nhật những thay đổi về pháp luật có liên quan đến các lĩnh vực hoạt động của Công ty và tham mưu cho Ban lãnh đạo về các giải pháp xử lý. Ngoài ra, EVERLAND còn sử dụng dịch vụ tư vấn pháp lý của các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp khi cần thiết để xử lý kịp thời, hiệu quả các vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh của mình.

2. Rủi ro đặc thù:

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

2.1. Rủi ro về chính sách:

Các lĩnh vực bất động sản, xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng đều là những lĩnh vực có liên hệ chặt chẽ và chịu tác động mạnh mẽ của chính sách vĩ mô. Bất kỳ sự điều chỉnh, thay đổi nào

về chính sách vĩ mô liên quan đến các lĩnh vực trên đều có thể ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như kết quả thực hiện nhiệm vụ hàng năm của EVERLAND. Đây là một yếu tố được EVERLAND đặc biệt lưu ý khi xây dựng và thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh trung hạn và dài hạn của Công ty. Ban Lãnh đạo EVERLAND yêu cầu các phòng ban, bộ phận trong Công ty khi xây dựng chiến lược và kế hoạch kinh doanh phải coi trọng khâu phân tích chính sách, dự báo những diễn biến và thay đổi về chính sách có thể xảy ra trong kỳ kinh doanh và phải có những giải pháp xử lý kịp thời. Các chỉ tiêu, kế hoạch tài chính và kinh doanh của Công ty và các đơn vị trực thuộc đều phải có phương án dự phòng khi có sự thay đổi về chính sách có thể tác động đến hoạt động kinh doanh để không bị động.

2.2. *Rủi ro về thị trường:*

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản luôn 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. 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.

Lĩnh vực thi công công trình có đặc thù là đòi hỏi vốn lớn, thời gian thi công các công trình thường kéo dài nên chủ đầu tư phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian sử dụng vốn dài. Trong bối cảnh đó, các đơn vị thi công thường phải đối mặt với rủi ro về lãi suất và rủi ro về thanh toán. 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, EVERLAND luôn coi trọng vấn đề 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 và giảm thiểu các khoản dư nợ.

2.3. *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. Để kiểm soát rủi ro về nguyên vật liệu, Ban Lãnh đạo EVERLAND luôn 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.

3. Rủi ro về môi trường:

Rủi ro về môi trường là các mối đe dọa thực tế hoặc tiềm ẩn tác động đến môi trường thông qua nguồn nước thải, khí thải, chất thải, hoặc gây suy giảm tài nguyên thiên nhiên. Rủi ro môi trường luôn hiện hữu cùng với hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt là trong các lĩnh vực như xây dựng, sản xuất công nghiệp, khai khoáng...

Để hạn chế nguồn rủi ro này, EVERLAND luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong hoạt động đầu tư, kinh doanh. Đối với các dự án thi công xây dựng, ngay từ khâu lập hồ sơ chào thầu, EVERLAND đã xây dựng các biện pháp bảo vệ môi trường một cách cẩn trọng. Trong quá trình thi công, EVERLAND luôn thực hiện đúng các biện pháp bảo vệ môi trường đã được thông qua. Đối với các dự án bất động sản do EVERLAND làm chủ đầu tư, khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng, EVERLAND luôn tuân thủ đúng quy định của pháp luật về lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường (DTM) và thực hiện nghiêm chỉnh các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai dự án.

Bên cạnh đó, EVERLAND còn xây dựng các biện pháp quản lý rủi ro, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường, đồng thời có dự báo định lượng chính xác các rủi ro lớn tiềm ẩn để khi sự cố xảy ra sẽ có ngay các biện pháp ứng phó để giảm thiểu các thiệt hại về môi trường.

PHẦN 2

TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2017:

1.1. Các chỉ tiêu cơ bản hợp nhất: (Bảng 1)

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ thực hiện/KH	So sánh năm 2016
				(%)	(%)
1	Doanh thu BH&CCDV	610.000.000.000	495.623.320.522	81,2	146,2
2	Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	610.000.000.000	494.647.820.511	81,1	145,9
3	Giá vốn hàng bán	537.500.000.000	453.130.346.204	84,3	140,6
4	Lợi nhuận gộp về BH &CCDV	72.500.000.000	41.517.474.307	57,3	248,5
5	Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	12.200.000.000	9.025.779.602	74,0	136,3
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	60.800.000.000	33.920.967.502	55,8	209,6
7	Lợi nhuận trước thuế	60.800.000.000	33.304.383.777	54,8	206,9
8	Thuế TNDN	12.160.000.000	6.871.784.645	56,5	262,8
9	Lợi nhuận sau thuế.	48.640.000.000	26.432.127.531	54,3	205,5
10	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.621	837	51,6	183,2
11	Dự kiến chia cổ tức/vốn *	5%	5%	100	100

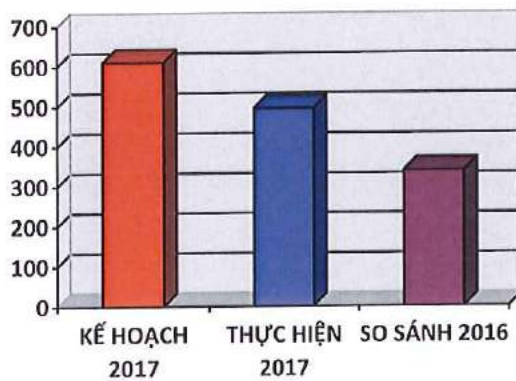
(*)Mức chia cổ tức do HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông quyết định.

1.2. Chỉ tiêu về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu: (Bảng 2).

Khoản mục	Đơn vị tính	2016	2017	2017/2016
Tổng tài sản	Tỷ đồng	388,54	392,003	100,89%
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	323,29	350,86	108,53%

2. Đồ thị so sánh một số chỉ tiêu cơ bản hợp nhất 2017:

2.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: (Biểu đồ 1)

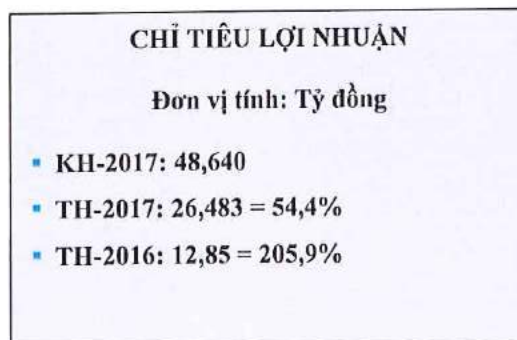


DOANH THU

Đơn vị tính: Tỷ đồng

- KH-2017: 610,0
- TH-2017: 494,64 = 81,1%
- TH-2016: 339,10 = 145,8 %

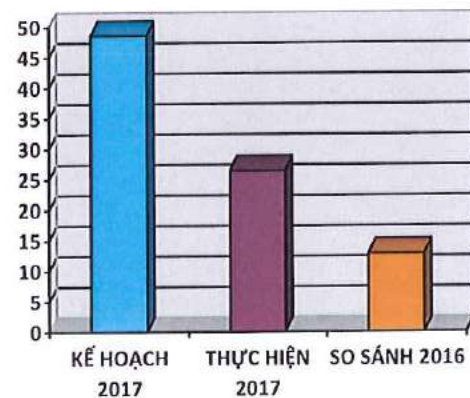
2.2. Lợi nhuận sau thuế: (Biểu đồ 2)



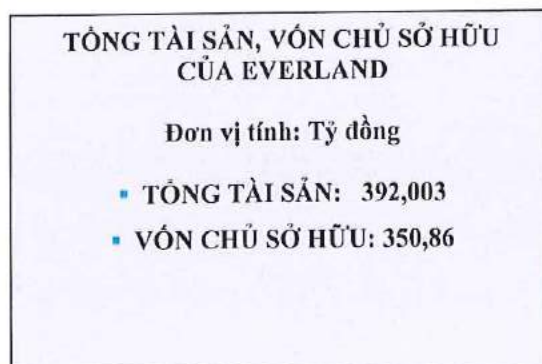
CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: Tỷ đồng

- KH-2017: 48,640
- TH-2017: 26,483 = 54,4%
- TH-2016: 12,85 = 205,9%



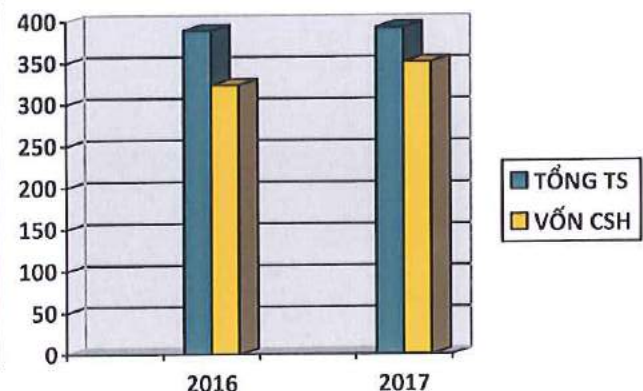
2.3. Tổng tài sản, vốn chủ sở hữu: (Biểu đồ 3)



TỔNG TÀI SẢN, VỐN CHỦ SỞ HỮU CỦA EVERLAND

Đơn vị tính: Tỷ đồng

- TỔNG TÀI SẢN: 392,003
- VỐN CHỦ SỞ HỮU: 350,86



II. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Danh sách Ban điều hành:

1.1. Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Tổng giám đốc

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội

1.2. Ông Lê Đình Tuấn - Phó Tổng giám đốc

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

1.3. Bà Nguyễn Phương Ngân – Kế toán trưởng

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa kế toán - Học viện Tài chính

2. Những thay đổi nhân sự trong Ban điều hành năm 2017:

Không có

3. Tổng số lao động và cơ cấu lao động của Công ty năm 2017:

Bảng 3: Cơ cấu lao động của EVERLAND đến 31/12/2017

Yếu tố	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Tổng số nhân viên	96	100
<i>Phân theo giới tính:</i>		
- Nam	51	53,1
- Nữ	45	46,9
<i>Phân theo trình độ chuyên môn</i>		
- Đại học và Trên đại học	65	62.00
- Cao đẳng	11	10.56
- Trung cấp	08	7.68
- Đối tượng khác	12	11.52

4. Chính sách đối với người lao động:

Toàn bộ nhân sự làm việc tại EVERLAND đều được ký hợp đồng lao động chính thức, được Công ty bảo đảm việc làm ổn định, được trả lương đầy đủ, đúng hạn theo thỏa thuận và được đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.

Các kỹ sư, công nhân trực tiếp làm việc tại công trường, kho bãi, nhà xưởng được Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, được hỗ trợ tiền ăn ca, tiền làm thêm giờ và các khoản phụ cấp khác theo quy định của pháp luật và quy chế hoạt động của Công ty.

Các nhân sự thuộc Khối kinh doanh được Công ty 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.

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.

Ngoài ra, EVERLAND đang hoàn thiện quy chế để triển khai chính sách hỗ trợ tài chính, hỗ trợ tín dụng trong việc mua sắm tài sản, phương tiện cá nhân đối với CBNV làm việc tại Công ty từ

05 năm trở lên.

5. Các khoản đầu tư lớn trong năm 2017:

- ❖ Tháng 7/2017, EVERLAND đầu tư 98 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng 98% cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt, đơn vị được giao làm chủ đầu tư Dự án xây dựng “Trung tâm chăm sóc sức khỏe Y tế cộng đồng” có diện tích 1,021 ha tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Hiện tại Dự án đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai.
- ❖ Tháng 8/2017, EVERLAND đầu tư 17,4 tỷ đồng để cùng với 02 cổ đông khác thành lập Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland (Everland Travel) nhằm đa dạng hóa lĩnh vực hoạt động và đón đầu cơ hội quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng do EVERLAND đầu tư.

6. Hoạt động của các Công ty con:

6.1. Công ty cổ phần Du lịch và giải trí Everland:

Tuy mới ra đời, nhưng với chiến lược phát triển đúng hướng và sự đầu tư mạnh vào yếu tố con người và cơ sở vật chất nên Everland Travel đã nhanh chóng tạo chỗ đứng trên thị trường, cung cấp các sản phẩm, dịch vụ đa dạng cho khách hàng, gồm: Tổ chức tour du lịch in-bound và out-bound (trong đó thế mạnh là các tour du lịch mạo hiểm cho khách nước ngoài đến Việt Nam và các nước Đông Nam Á); đặt phòng lưu trú; đại lý vé máy bay; dịch vụ visa, cho thuê xe du lịch.... Tháng 11/2017, Everland Travel cùng các đối tác là Công ty Luật TNHH Vietthink, Tập đoàn IPP Weath Managers và Công ty Quản lý tài sản QB4 (Úc) đã tổ chức Lễ ký kết Thỏa thuận Hợp tác Đối tác triển khai Chương trình Đầu tư định cư tại Úc (*Investment Immigration Program in Australia – IIPA*). Theo đó, Everland Travel sẽ là đầu mối quảng bá, xúc tiến, tư vấn và tổ chức các Tour du lịch cho người Việt Nam tham quan, tìm kiếm cơ hội đầu tư định cư tại Úc và phối hợp với các đối tác tại Việt Nam và Úc để tiến hành các thủ tục đầu tư định cư tại Úc cho khách hàng có nhu cầu. Đây hứa hẹn sẽ là một sản phẩm du lịch hấp dẫn trong thời gian tới. Trên cơ sở kinh nghiệm và hiệu quả triển khai chương trình đầu tư định cư tại Úc, Everland Travel sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội hợp tác với các đối tác khác để mở rộng sản phẩm này sang các thị trường mới như Hoa Kỳ, Canada và các nước Châu Âu.

Nhờ những nỗ lực nêu trên nên ngay trong 4 tháng cuối năm 2017, Everland Travel đã có doanh thu và lợi nhuận khả quan, qua đó làm gia tăng tổng tài sản của Công ty, cụ thể như sau: **(Bảng 4)**

Đơn vị tính: VND

Doanh thu thuần	Lợi nhuận thuần	Tổng tài sản đến 31/12/2017
3.944.352.289	214.325.802	22.000.182.313

6.2. Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt:

Trước thời điểm EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần, doanh thu và lợi nhuận của Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt không đáng kể do Công ty vừa thực hiện việc chia tách và tập trung hoàn thiện thủ tục đầu tư dự án. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần, EVERLAND đã cử người làm đại diện phần vốn góp; chỉ đạo kiện toàn bộ máy, nhân sự của Công ty và các phòng ban; đồng thời đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của An Việt. Do vậy, kết thúc năm 2017, An Việt đã bắt đầu ghi nhận doanh thu và lợi nhuận khả quan, cụ thể như sau:

(Bảng 5)*Đơn vị tính: VND*

Doanh thu thuần	Lợi nhuận thuần	Tổng tài sản đến 31/12/2017
21.204.785.000	62.851.648	100.070.367.890

7. Tình hình tài chính (Số liệu hợp nhất)**7.1. Tình hình tài chính: (Bảng 6)**

Chỉ tiêu	Năm 2016 (Tỷ đồng)	Năm 2017 (Tỷ đồng)	So sánh 2017/2016
Tổng giá trị tài sản	388,54	392,00	100,9%
Doanh thu thuần	339,10	494,65	145,87%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	16,18	33,92	209,64%
Lợi nhuận khác	(88,96)	(616,58)	693,10%
Lợi nhuận trước thuế	16,09	33,30	206,96%
Lợi nhuận sau thuế	12,86	26,43	205,68%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

7.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu: (Bảng 7)

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	4,48	5,36	
+ Hệ số thanh toán nhanh			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>	3,59	2,76	
Nợ ngắn hạn			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,17	0,10	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,20	0,12	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động.</i>			

+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	3,99	5,60	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,87	1,26	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,04	0,05	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,04	0,08	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,03	0,07	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,05	0,07	

8. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

8.1. Cơ cấu cổ đông (tính đến ngày 26/10/2017): (Bảng 8)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Cổ đông nhà nước	-		-		-	
2. Cổ đông nội bộ: (Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng)	12.153.100	40,51%			12.153.100	40,51%
3. Cổ đông trong Công ty:						
Cổ phiếu quỹ					-	0.00%
Cán bộ công nhân viên	4.052.200	13,50%			4.052.200	13,50%
4. Cổ đông ngoài công ty:						
Cá nhân	13.288.930	44,30%	38.840	0,13%	13.327.770	44,43%
Tổ chức	399.310	1,33%	67.620	0,23%	466.930	1,56%
Tổng	29.893.540	99,64	106.460	0,36%	30.000.000	100,00%

8.2. Thay đổi về vốn cổ đông/vốn góp năm 2017: (Bảng 9)

STT	Họ và tên	Số cổ phiếu năm giữ tại 24/03/2017	Tăng giảm trong kỳ	Số cổ phiếu năm giữ tại 26/10/2017
1	Lê Đình Vinh	7.600.000	0	7.600.000
2	Lê Đình Tuấn	1.500.000	0	1.500.000
3	Nguyễn Thúc Cần	1.500.000	0	1.500.000
4	Dương Thị Vân Anh	1.500.000	0	1.500.000
Tổng		12.100.000	0	12.100.000

8.3. Tổng số cổ phiếu theo từng loại (thường, ưu đãi): (Bảng 10)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu
1	Người nội bộ	6.103.000	6.050.100	12.153.100	40,51%
2	Cổ phiếu quỹ		-	-	
3	Cổ đông khác				
3.1	Trong nước			-	
	Cá nhân		17.341.130	17.341.130	57,80%
	Tổ chức		399.310	399.310	0,33%
3.2	Nước ngoài			-	
	Cá nhân		38.840	38.840	0,13%
	Tổ chức		67.620	67.620	0,23%
	Tổng cộng	6.103.000	23.897.000	30.000.000	100,00%

8.4. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại: (Bảng 11)

Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
Cổ đông tổ chức	4	466.930	1,56
- Trong nước	3	399.310	1,33
- Nước ngoài	1	67.620	0,23
Cổ đông cá nhân	1.330	29.533.070	98,44
- Trong nước	1.324	29.494.230	98,31
- Nước ngoài	6	38.840	0,13
Tổng	1.334	30.000.000	100,00

8.5. Tỷ lệ sở hữu cổ phần/vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ của các Thành viên HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng: (Bảng 12)

Đối tượng	Số cổ phiếu nắm giữ tại 24/03/2017	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 24/03/2017	Số cổ phiếu nắm giữ tại 26/10/2017	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 26/10/2017
HĐQT				
Lê Đình Vinh	7.600.000	25,33%	7.600.000	25,33%
Lê Đình Tuấn	1.500.000	5,000%	1.500.000	5,00%
Nguyễn Thúc Cẩn	1.500.000	5,000%	1.500.000	5,00%
Dương Thị Vân Anh	1.500.000	5,000%	1.500.000	5,00%
Ban kiểm soát				
Vũ Minh Huệ	1.000	0,003%	1.000	0,0003%
Nguyễn Hà Nguyên	1.000	0,003%	1.100	0,0036%
Nguyễn Trọng Phong	1.000	0,003%	1.000	0,0003%
Kế toán trưởng				
Nguyễn Phương Ngân	50.000	0,167%	50.000	0,167%
Tổng cộng	12.153.000	40,510%	12.153.100	40,5103%

9. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

10. Các chứng khoán khác: Không có.

PHẦN 3

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2017:

1. Tổng quan về nền kinh tế năm 2017:

Năm 2017, kinh tế thế giới đã có sự khởi sắc, các nền kinh tế đầu tàu như Mỹ, Trung Quốc, Liên minh châu Âu (EU) đều duy trì tăng trưởng và có tín hiệu phục hồi tốt nhất trong vòng 9 năm trở lại đây. Các yếu tố tích cực giúp kinh tế thế giới phục hồi phải kể đến đó là sự ổn định của tăng trưởng tiêu dùng cá nhân, kéo theo sự phát triển mạnh mẽ, vững bền của đầu tư toàn cầu, lạm phát thấp, tỷ lệ thất nghiệp giảm, và nhất là chỉ số Dow Jones liên tục lập các kỷ lục mới, phản ánh niềm tin của doanh nghiệp và giới đầu tư.

Ở trong nước, năm 2017 cũng ghi nhận sự tăng trưởng ngoạn mục của nền kinh tế. Lần đầu tiên sau nhiều năm, Việt Nam đạt và vượt toàn bộ 13 chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội được Quốc hội thông qua. Cụ thể, GDP đạt 6,81%, là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua; trong đó lĩnh vực công nghiệp, xây dựng và dịch vụ là những thành phần chủ lực đóng góp đến 74% vào quy mô nền kinh tế.

Bên cạnh những mặt tích cực nói trên, năm 2017 vẫn còn tồn tại những khó khăn đối với các doanh nghiệp và nền kinh tế nói chung, như: Thiên tai hoành hành, năng suất lao động thấp, lãi suất tín dụng vẫn ở mức cao, giá cả vật tư và các chi phí đầu vào vẫn có xu hướng tăng, làm đội giá thành sản xuất, giảm sức cạnh tranh và giảm lợi nhuận của các doanh nghiệp. Thị trường bất động sản và xây dựng tuy có phục hồi nhưng còn chậm, cùng với đó là sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt giữa các đối thủ trong lĩnh vực thi công xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Đứng trước những thuận lợi và khó khăn nêu trên, ngay từ đầu năm 2017 HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND đã xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của năm trình ĐHĐCĐ thông qua. Sau khi được ĐHĐCĐ thông qua, HĐQT đã chỉ đạo Ban giám đốc triển khai các giải pháp đồng bộ, quyết liệt để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Nhờ vậy, kết thúc năm 2017, hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND đã đạt được những kết quả khả quan, đem lại sự tăng trưởng tích cực, góp phần làm gia tăng quy mô và các nguồn lực của Công ty so với cùng kỳ năm trước.

2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản của năm 2017:

2.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu cơ bản hợp nhất năm 2017: (Bảng 13)

STT	Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ thực hiện/KH	So sánh năm 2016
				(%)	(%)
1	Tổng doanh thu	610.000.000.000	497.320.423.520	81,53	142,4

2	Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	610.000.000.000	494.647.820.511	81,1	145,8
3	Tổng chi phí		464.016.039.034		
4	Lợi nhuận trước thuế	60.800.000.000	33.304.383.777	54,8	206,9
5	Thuế TNDN	12.160.000.000	6.871.784.645	56,5	262,8
6	Lợi nhuận sau thuế.	48.640.000.000	26.432.127.531	54,3	205,5
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.621	837	51,6	183,2
8	Dự kiến chia cổ tức/vốn *	5%	5%	100	100

(*) Mức chia cổ tức do HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông quyết định.

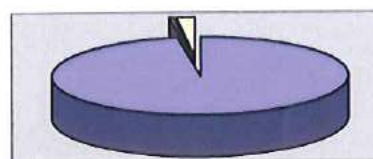
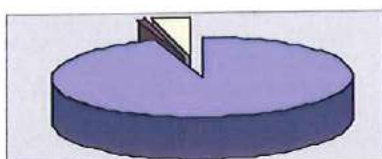
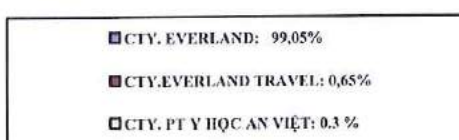
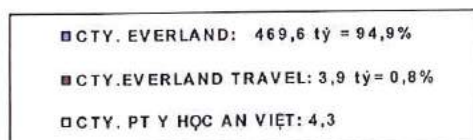
2.2. Chỉ tiêu về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu: (Bảng 14)

Khoản mục	Đơn vị tính	2016	2017	2017/2016
Tổng tài sản	Tỷ đồng	388,54	392,003	100,89%
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	323,29	350,86	108,53%

2.3. Tỷ lệ doanh thu, lợi nhuận của Công ty mẹ và các Công ty con: (Biểu đồ 4)

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Lợi nhuận sau thuế



2.4. Nguyên nhân của việc doanh thu và lợi nhuận đạt thấp hơn chỉ tiêu kế hoạch:

Năm 2017, doanh thu và lợi nhuận của EVERLAND đạt thấp hơn so với chỉ tiêu kế hoạch là bởi các nguyên nhân sau:

2.4.1. Công ty chưa thực hiện tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

Chỉ tiêu doanh thu 610 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 48,64 tỷ đồng của năm 2017 được xây dựng trên cơ sở dự kiến chỉ tiêu vốn điều lệ tăng lên 600 tỷ đồng (gấp đôi so với đầu kỳ). ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 đã thông qua Nghị quyết về việc tăng vốn điều lệ của EVERLAND từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng, dự kiến thực hiện trong năm 2017. Số vốn điều lệ tăng thêm sẽ được sử dụng cho

mục đích đầu tư các dự án bất động sản, đầu tư khai thác mỏ đá và bổ sung vốn lưu động. Tuy nhiên, đến hết năm 2017, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng, vì vậy lượng vốn lưu động phục vụ kinh doanh mà ĐHCĐ đã thông qua không được bổ sung kịp thời điều này đã làm ảnh hưởng đến doanh thu cả năm.

2.4.2. Chưa mở bán sản phẩm bất động sản:

Tại thời điểm lập kế hoạch kinh doanh năm 2017, dự kiến doanh thu từ bán sản phẩm bất động sản thuộc Dự án “Khu Nhà vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận” là 170 tỷ đồng. Tuy nhiên do Chủ đầu tư chưa hoàn thành thủ tục phê duyệt quy hoạch điều chỉnh một số khu chức năng của Dự án theo kế hoạch nên EVERLAND chưa tiến hành mở bán sản phẩm của Dự án này.

2.4.3. Hạn chế trong công tác điều hành:

Bên cạnh những nguyên nhân kể trên, việc doanh thu và lợi nhuận năm 2017 đạt thấp hơn chỉ tiêu kế hoạch còn bắt nguồn từ hạn chế trong công tác điều hành của Ban giám đốc. Cụ thể, Ban giám đốc đã chưa tính đến phương án dự phòng trong kế hoạch sử dụng vốn. Kết thúc năm 2017, tuy không có nợ đọng, nợ xấu, nhưng vòng quay vốn lưu động tại các công trình xây dựng do EVERLAND thi công còn thấp, hiệu quả sử dụng vốn chưa tối ưu.

3. Các lĩnh vực cụ thể:

3.1. Lĩnh vực thi công công trình:

Ngay từ đầu năm 2017, EVERLAND đã tập trung nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ thi công các gói thầu, vừa đáp ứng yêu cầu của các Chủ đầu tư, vừa tiết giảm chi phí quản lý công trường, nhờ đó nhiều gói thầu đã được hoàn thành đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng và bàn giao cho Chủ đầu tư đưa vào sử dụng, như: Khu nghỉ dưỡng và Khách sạn Đông Bắc (Quảng Ninh); Dự án Sunsquare Mỹ Đình; Dự án Season Venus Mỗ Lao....

Ngoài ra, 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).... Nhờ vậy đã góp phần làm tăng doanh thu từ hoạt động xây dựng của Công ty, đồng thời đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho hàng trăm lao động.

3.2. Lĩnh vực thương mại:

Nắm bắt được sự khởi sắc của thị trường bất động sản và xây dựng, năm 2017 EVERLAND tiếp tục đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, đặc biệt là mặt hàng đá tự nhiên và sắt thép xây dựng. Các mặt hàng nhập khẩu chủ lực như đá ốp lát và gạch ngói cũng được Công ty đẩy mạnh để cung ứng cho thị trường trong nước. Do vậy, lĩnh vực này đã đóng góp đáng kể vào tổng doanh thu và lợi nhuận năm 2017 của Công ty. Bên cạnh đó, mặt hàng nông sản cũng được Công ty tiếp tục kinh doanh để duy trì quan hệ với khách hàng và chờ đợi sự phục hồi của thị trường.

3.3. Lĩnh vực bất động sản:

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2017 về việc chuyển trọng tâm hoạt động sang lĩnh vực bất động sản, trong năm 2017, EVERLAND đã triển khai hàng loạt các giải pháp từ việc nghiên cứu, đề xuất lập dự án mới, liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư cùng các đối tác đến việc nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản tiềm năng.

- Tháng 7/2017, EVERLAND đã nhận chuyển nhượng 98% cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt, qua đó gián tiếp sở hữu Dự án “*Trung tâm chăm sóc sức khỏe Y tế cộng đồng*” có diện tích 1,021 ha tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Dự án đã hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.
- Tháng 7/2017, Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND, Công ty Quảng Lợi và Công ty cổ phần Bất động sản Trường Phúc Land đã có văn bản đề xuất làm Nhà đầu tư thực hiện Dự án Tuyến đường từ QL1 (Phú Khê) – Trung tâm hành chính mới xã Hòa Tâm – Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, tỉnh Phú Yên theo hình thức Hợp đồng BT, với tổng vốn đầu tư dự kiến 1.800 tỷ đồng, trong đó EVERLAND tham gia 30%. Nguồn vốn thanh toán hoàn vốn cho dự án BT nêu trên bằng quỹ đất ven biển tại xã Hòa Hiệp Bắc (TP. Tuy Hòa) và các quỹ đất khác trên địa bàn tỉnh Phú Yên để Nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển Khu nhà ở đô thị và Khu dịch vụ thương mại. Hiện tại, UBND tỉnh Phú Yên đã có văn bản chấp thuận cho Liên danh Nhà đầu tư thực hiện việc nghiên cứu, đề xuất đầu tư Dự án Tuyến đường từ QL1 (Phú Khê) – Trung tâm hành chính mới xã Hòa Tâm – Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, đồng thời nghiên cứu đề xuất dự án đầu tư đối với quỹ đất được thanh toán cho Liên danh Nhà đầu tư.
- Tháng 8/2017, EVERLAND đã có văn bản đề xuất xin lập Dự án đầu tư “*Khu đô thị và dịch vụ cao cấp cho người nước ngoài*” với quy mô khoảng 100 ha tại xã Thanh Trù, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Dự án đã được Thường trực Tỉnh ủy và UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận chủ trương cho phép triển khai thực hiện. Hiện tại EVERLAND đang phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Vĩnh Phúc tiến hành các thủ tục về đầu tư theo quy định của pháp luật.
- 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.
- Bên cạnh đó, EVERLAND đang tiếp tục nghiên cứu, đề xuất đầu tư một số dự án khác tại Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Khánh Hòa, Ninh Thuận...

Ngoài ra, EVERLAND cũng đang tích cực phối hợp với Công ty cổ phần Bất động sản An Việt để đẩy nhanh tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án “*Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ*”

tại tỉnh Bắc Ninh; phối hợp với Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh để hoàn thành thủ tục xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án “Khu Nhà vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận” tại huyện Phúc Thọ, TP. Hà Nội.

3.4. Lĩnh vực dịch vụ:

Tháng 8 năm 2017, EVERLAND đã đầu tư 17,4 tỷ đồng để thành lập Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland (Everland Travel). Đây là bước đi mang tính chiến lược của EVERLAND nhằm đa dạng hóa lĩnh vực hoạt động và đón đầu cơ hội quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng do Công ty đầu tư. Everland Travel hiện đang cung cấp các sản phẩm, dịch vụ: Tổ chức tour du lịch in-bound và out-bound (trong đó thế mạnh là các tour du lịch mạo hiểm cho khách nước ngoài đến Việt Nam và các nước Đông Nam Á); đặt phòng lưu trú; đại lý vé máy bay; dịch vụ visa, cho thuê xe du lịch.... Ngay trong năm 2017, Everland Travel đã đạt kết quả kinh doanh khả quan, đóng góp vào chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của EVERLAND.

Trong hoạt động môi giới bất động sản, năm 2017 EVERLAND đã môi giới thành công giao dịch chuyển nhượng hàng ngàn mét vuông nhà xưởng, hạ tầng tại các KCN Yên Phong (Bắc Ninh), Đồng Văn (Hà Nam), Tiền Hải (Thái Bình)... cho các nhà đầu tư nước ngoài vào đầu tư tại Việt Nam với trị giá giao dịch lên đến hơn 360 tỷ đồng.

3.5. Hoạt động tài chính, quản trị:

Năm 2017, EVERLAND tiếp tục duy trì và thúc đẩy quan hệ hợp tác với hàng loạt ngân hàng, công ty tài chính, công ty chứng khoán có uy tín như: MB Bank; OCB; BIDV, Agribank, Công ty chứng khoán Ngân hàng Vietinbank (VTBS)... Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty đều tích cực; số dư nợ ngân hàng không đáng kể, không có nợ quá hạn; các khoản phải thu, phải trả khác đều đúng hạn, ở ngưỡng an toàn; Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và tiền đóng bảo hiểm của năm 2017; chỉ số thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) năm 2017 là 874,5 đồng.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2017, ngày 08/6/2017, 30 triệu cổ phiếu của EVERLAND (mã CK: EVG) đã được niêm yết thành công tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE). Sự kiện này là dấu mốc quan trọng đánh dấu sự trưởng thành vượt bậc trong hoạt động kinh doanh và hoạt động quản trị của EVERLAND sau 8 năm xây dựng và phát triển.

3.6. Quảng bá thương hiệu, nhãn hiệu thương mại:

Năm 2017, EVERLAND thường xuyên cử đại diện tham dự các hội chợ, triển lãm về xây dựng và bất động sản trong nước và quốc tế nhằm giới thiệu Công ty và quảng bá sản phẩm, dịch vụ đến các khách hàng và đối tác. Ngoài việc quảng bá thường xuyên trên các phương tiện thông tin đại chúng, EVERLAND còn quảng bá hình ảnh và thương hiệu thông qua việc, đồng tổ chức hoặc tham gia tài trợ các chương trình ca nhạc và một số sự kiện văn hóa...

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

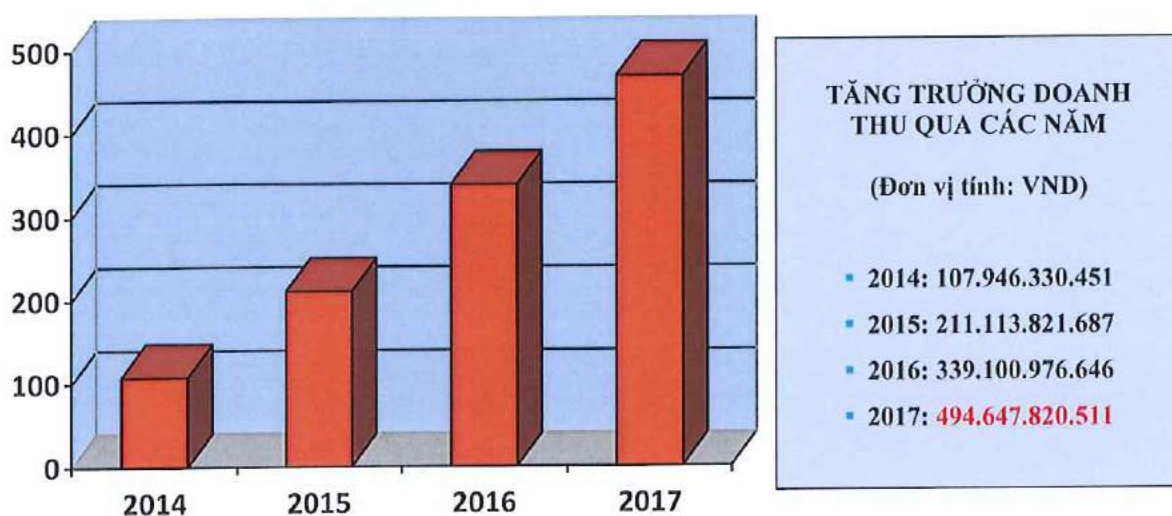
giai đoạn phát triển mới. Logo mới của EVERLAND đã được đăng ký bảo hộ sở hữu trí tuệ.

3.7. Chăm lo đời sống cán bộ, nhân viên:

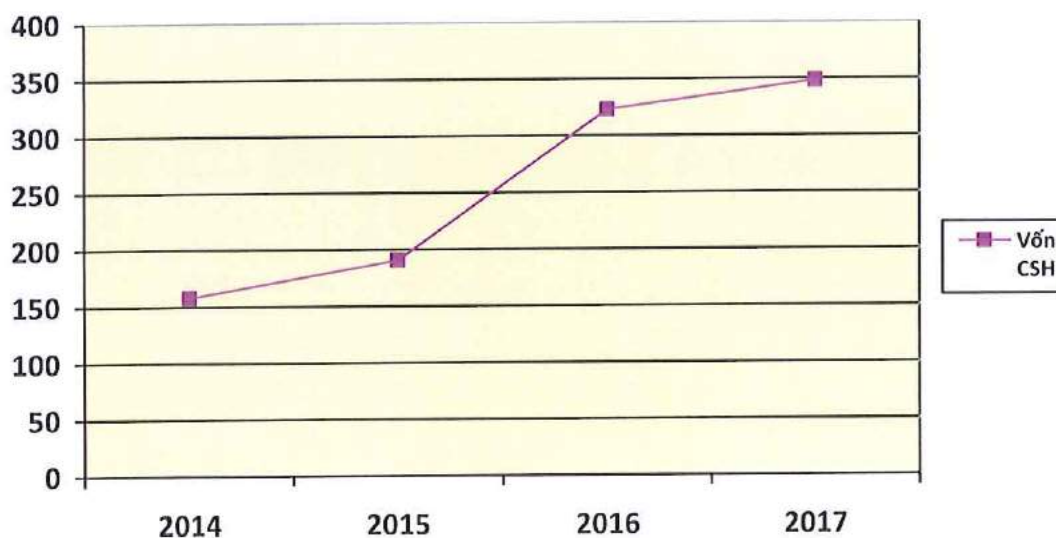
Bên cạnh việc đảm bảo công ăn việc làm và thu nhập ổn định, đời sống tinh thần của CBNV cũng được Ban Lãnh đạo Công ty quan tâm chăm lo thông qua việc thăm hỏi, động viên khi ốm đau hay vào các dịp hiếu, hỉ. Công ty cũng thường xuyên tổ chức các hoạt động tham quan, du lịch, lễ hội nhân các sự kiện và các ngày lễ trong năm. Theo đánh giá của cơ quan Thanh tra, kiểm tra, EVERLAND là một trong số ít các doanh nghiệp trên địa bàn TP. Hà Nội chấp hành tốt các quy định của pháp luật về lao động; không nợ lương người lao động, không nợ bảo hiểm.

4. Những tiến bộ EVERLAND đã đạt được (Từ 2014-2017):

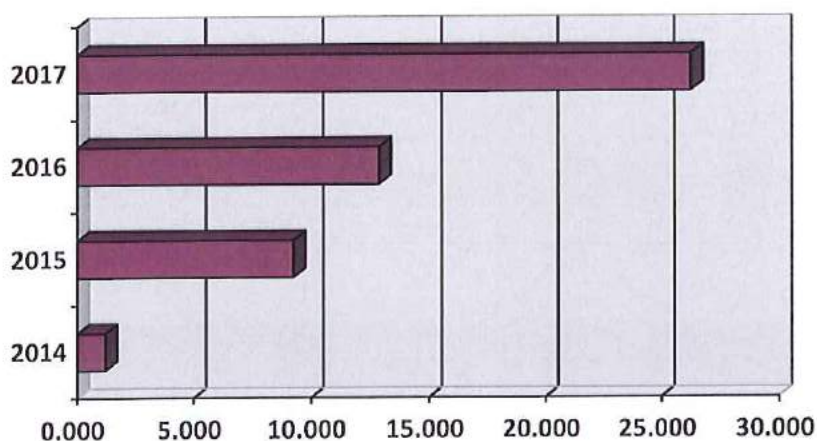
Biểu đồ 5: Tốc độ tăng trưởng Doanh thu qua các năm



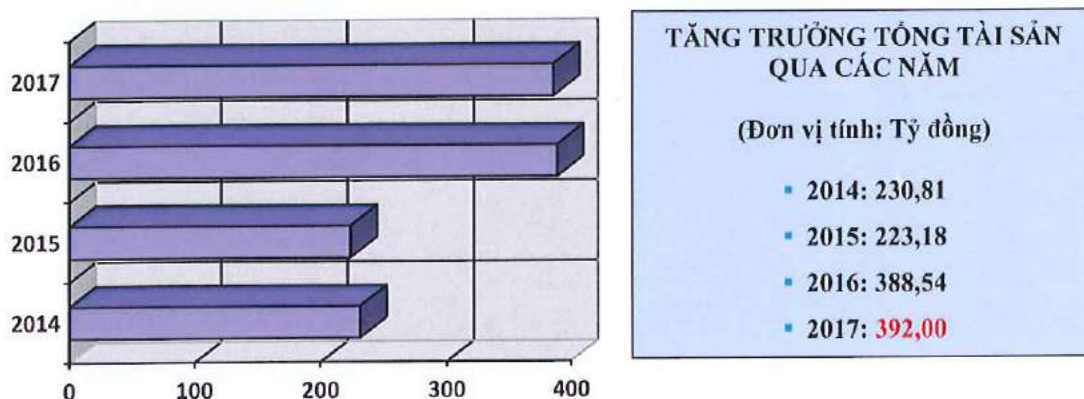
Biểu đồ 6: Tốc độ tăng trưởng về vốn chủ sở hữu qua các năm (DVT: Tỷ đồng)



Biểu đồ 7: Tăng trưởng lợi nhuận qua các năm (DVT: Tỷ đồng)



Biểu đồ 8: Tăng trưởng về tổng tài sản qua các năm (DVT: Tỷ đồng)



5. Tình hình tài chính:

5.1. Tình hình tài sản: (Bảng 15) (Số liệu hợp nhất)

DVT: Triệu đồng

TÀI SẢN	Năm 2017		Năm 2016		Chênh lệch giá trị		Chênh lệch cơ cấu
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Mức tăng	Tỷ trọng (%)	
A. Tài sản ngắn hạn	214.737	54,78%	289.306	74,46%	(74.569)	(19,19)%	
I. Tiền và tương đương tiền	26.826	6,84%	12.719	3,27%	14.107	3,63%	3,21%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	50	0,01%	-	0,00%	50	0,01%	0,0 %
III. các khoản phải thu	82.413	21,02%	218.944	56,35%	(136.531)	(35,14)%	56,16%
IV. Hàng tồn kho	104.453	26,65%	57.313	14, 5%	47.140	12,13%	14,52%
V. Tài sản ngắn hạn khác	995	0,25%	330	0 08%	665	0,17%	0,08%

B. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	177.267	45,22%	99.238	25,54%	78.029	20,08%	
I. Tài sản cố định	1.998	0,5 %	1.772	0,46%	226	0,06%	0,45%
1. Tài sản cố định hữu hình	1.958	0,50%	1.772	0,46%	186	0,05%	0,45%
2. Tài sản cố định thuê tài chính	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
3. Tài sản cố định vô hình	40	0,01%	-	0,00%	40	0,01%	0,00%
II. Đầu tư tài chính Dài Hạn	163.987	41,83%	96.987	24,96%	67.00	17,24%	24,59%
1. Đầu tư vào công ty con	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
2. Đầu tư công ty liên doanh, liên kết	167.100	42, 3%	100.100	25,76%	67.000	1 ,24%	25,39%
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(3.113)	-0,79%	(.113)	-0,80%	-	0,00%	-0,79%
III. Đầu tư dài hạn khác	1.083	0,28%	358	0,09%	725	0,19%	0,09%
IV. Các khoản phải thu dài hạn	660	0,17%	121	0,03%	539	0,14%	0,03%
V. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9.5 0	2,43%	-	0,00%	9.540	2,46%	-0,03%
Tổng cộng tài sản	392.004	100%	388.544	100,00%	3.460	0,89%	

Trong năm 2017, tổng tài sản của EVERLAND tăng 3.460 triệu đồng, tương ứng mức tăng 0,89% so với năm 2016. Trong đó, tài sản ngắn hạn giảm 74.569 triệu đồng, tương ứng mức giảm 19,19%. Nguyên nhân chủ yếu là do giảm các khoản phải thu 136.351 triệu đồng, tương ứng với mức giảm 35,14%. Trong khi đó tài sản dài hạn lại tăng 78.029 triệu đồng, tương ứng với mức tăng 20,08%. Nguyên nhân chủ yếu là do các khoản đầu tư tài chính dài hạn tăng 67.000 triệu đồng, tương ứng với mức tăng 17,24%. Điều này chứng tỏ trong năm 2017 EVERLAND đã thực hiện tốt công tác thu hồi công nợ từ khách hàng và các khoản phải thu từ ủy thác đầu tư. Thay vào đó, Công ty đã dần chuyển dịch sang đầu tư dài hạn vào các công ty con, công ty liên kết, như góp vốn vào Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland, Công ty cổ phần Y học An Việt, Công ty cổ phần Thiên Việt Resort & Spa và vào các dự án tiềm năng khác. Trong năm 2017 không phát sinh các khoản nợ xấu có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của EVERLAND.

Bảng 16: Giá trị hao mòn tài sản cố định (ĐVT: Triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Chênh lệch
Giá trị hao mòn tài sản cố định	1.926	1.382	544
Nguyên giá tài sản cố định	3.930	3.154	776
Hệ số hao mòn tài sản cố định	0,49	0,44	0,05

Bảng 17: Tỷ suất đầu tư và Tỷ suất tài trợ

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Chênh lệch
Tỷ suất đầu tư (Giá trị TSCĐ hiện có/Tổng tài sản)	0,0051	0,0046	0,0005
Tỷ suất tự đầu tư TSCĐ (Vốn chủ sở hữu/ giá trị TSCĐ)	175,63	182,49	-6,86

Cũng trong năm 2017, giá trị tài sản cố định của EVERLAND tăng thêm 186 triệu 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.

5.2. Tình hình nợ phải trả: (Bảng 18)

Tài sản	Năm 2017		Năm 2016		Chênh lệch giá trị		Chênh lệch cơ cấu
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Mức tăng	Tỷ trọng (%)	
A. Nợ ngắn hạn	40.027	97,29%	65.203	99,92%	(25.176)	(38,58)%	
Phải trả người bán ngắn hạn	9.977	24,25%	25.161	38,56%	(15.184)	(23,27)%	47,52%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.179	15,02%	14.230	21,81%	(8.051)	(12,34)%	27,36%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.006	17,03%	3.594	5,51%	3.412	5,23%	11,80%
Phải trả người lao động	1.682	4,09%	1.986	3,04%	(304)	(0,47)%	4,56%
Chi phí phải trả ngắn hạn	363	0,88%	21	0,03%	342	0,52%	0,36%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	275	0,67%	150	0,23%	125	0,19%	0,44%
Phải trả ngắn hạn khác	134	0,33%	1.730	2,65%	(1.596)	(2,45)%	(2,32)%
Vay và nợ thuê tài chính	13.341	32,43%	17.707	27,14%	(4.366)	(6,69)%	5,29%

ngắn hạn							
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.071	2,60%	-	0,00%	1.071	1,64%	2,60%
Nợ dài hạn	1.117	2,71%	50	0,08%	1.067	1,64%	2,63%
Phải trả dài hạn khác	50	0,12%	50	0,08%	-	0,00%	0,04%
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	444	1,08%	-	0,00%	444	0,68%	1,08%
Trái phiếu chuyển đổi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Cổ phiếu ưu đãi	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	623	1,51%	-	0,00%	623	1,51%	1,51%
Dự phòng phải trả dài hạn	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Tổng cộng Nợ phải trả	41.144	100,00%	65.253	100,00%	(24.109)	(36,95)%	

Trong năm 2017, Nợ phải trả của EVERLAND đã giảm 25.716 triệu đồng so với năm 2016, tương ứng với mức giảm 38,58%. Nguyên nhân chủ yếu là do giảm chỉ tiêu Nợ phải trả người bán ngắn hạn 15.184 triệu đồng, tương ứng mức giảm 23,27%; giảm các khoản vay và nợ thuê tài chính 4.366 triệu đồng, tương ứng mức giảm 6,69%. Tình hình thanh toán công nợ của Công ty với các nhà cung cấp cũng đảm bảo đúng tiến độ theo hợp đồng và không có nợ xấu phải trả. Mặt khác, hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2017 là 5,36 lần, cho thấy tiềm lực tài chính của EVERLAND khá tốt, có đủ nguồn lực để thực hiện các hợp đồng có giá trị lớn và các dự án đầu tư.

6. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong giai đoạn từ 2010-2016, do tác động của hậu khủng hoảng kinh tế nên lĩnh vực bất động sản gần như bị đóng băng. Các doanh nghiệp ngành xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng là phải chịu ảnh hưởng nặng nề nhất. Trong bối cảnh đó, EVERLAND vẫn có mức tăng trưởng ổn định; doanh thu, lợi nhuận của Công ty và thu nhập của người lao động ngày càng tăng. Để đạt được thành công trên, ngoài định hướng chiến lược kinh doanh đúng đắn, HĐQT và Ban giám đốc đã không ngừng cải tiến hệ thống quản lý, phù hợp với từng thời kỳ phát triển của Công ty. Bước sang năm 2017, Ban lãnh đạo EVERLAND tiếp tục có những biện pháp nhằm củng cố, tăng cường nhân sự, nâng cao tính chuyên nghiệp và hiệu quả của bộ máy để đón bắt cơ hội từ đà phục hồi kinh tế. Cụ thể như sau:

6.1. Tái lập Phòng kinh doanh; chuyển đổi chức năng nhiệm vụ Phòng dự án:

Phòng kinh doanh được tái lập lại nhằm tập trung thực hiện tốt công tác xâm nhập thị trường, với mục tiêu mở rộng mạng lưới tiêu thụ sản phẩm, đồng thời tăng cường tương tác, tiếp xúc giữa Công ty với khách hàng để có thêm được các hợp đồng, gói thầu giá trị lớn.

Bên cạnh đó, Phòng dự án được kiện toàn lại, tăng cường đội ngũ nhân sự và được giao nhiệm vụ tập trung vào lĩnh vực khai thác các dự án đầu tư, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng để đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện thủ tục và triển khai các dự án.

6.2. Thành lập bộ phận hỗ trợ thi công:

Để đáp ứng với nhu cầu trong giai đoạn mới, Everland đã thành lập bộ phận hỗ trợ thi công để phối hợp với Phòng HC-NS, Phòng Kỹ thuật thi công lập kế hoạch tuyển dụng và huy động nhân lực phục vụ thi công, nhất là lao động tại chỗ nơi có công trình thi công mà Công ty thực hiện nhằm đảm bảo nguồn nhân lực ổn định cho việc thi công các gói thầu.

6.3. Thành lập bộ phận kiểm soát chi phí:

Bộ phận kiểm soát chi phí được thành lập có vai trò kiểm tra, giám sát việc đàm phán giá cả với các nhà cung cấp/thầu phụ sau khi đấu thầu và kiểm soát các chi phí các công trường, nhằm tối đa hóa lợi nhuận của các dự án. Bộ phận kiểm soát chi phí bao gồm nhân sự của các Phòng ban chủ chốt như Kế toán; Vật tư; Kinh Doanh; Kỹ thuật và Pháp chế, đã phối hợp một cách hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí, tìm kiếm, đa dạng hóa nguồn cung vật tư với giá cả cạnh tranh.

6.4. Mở rộng hệ thống kho bãi:

Để đáp ứng nhu cầu lưu giữ và bảo quản hàng hóa, đồng thời tiết giảm các chi phí vận chuyển và chủ động trong việc điều phối vật tư ra các công trường, Trong năm 2017, Everland đã ký hợp đồng thuê dài hạn 2,500m² nhà xưởng tại Thủy Nguyên Hải Phòng để làm nơi tập kết vật tư nhập khẩu qua Cảng Hải Phòng và cung cấp thẳng đến các công trình tại các địa bàn như Hải Phòng, Quảng Ninh, Nam Định, Hưng Yên...

II. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2018

1. Đánh giá tình hình:

1.1. Những mặt thuận lợi:

- Năm 2018, tình hình kinh tế vĩ mô được dự báo sẽ tiếp tục ổn định, tạo tiền đề cho sự phát triển của thị trường bất động sản, xây dựng, tài chính và chứng khoán. Bên cạnh đó, mô hình “Chính phủ kiến tạo phát triển” với những chương hành động cụ thể, quyết liệt đang tạo cảm hứng và động lực mạnh mẽ cho cộng đồng doanh nghiệp.
- Những thành quả hoạt động kinh doanh của năm 2017 và các năm trước đó cùng với uy tín và thương hiệu đã gây dựng được là tiền đề quan trọng và là nguồn lực vững chắc cho sự phát triển của EVERLAND trong năm 2018.
- Việc EVERLAND trở thành công ty đại chúng và niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã tạo cơ hội thuận lợi để Công ty khẳng định thương hiệu và huy động các nguồn lực tài chính cho đầu tư kinh doanh. Cùng với đó, việc mở rộng ngành nghề kinh doanh, hoàn thiện và nâng cao năng lực quản trị của EVERLAND theo mô hình công ty đại chúng, công ty niêm yết sẽ là cú hích để nâng cao hiệu quả đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp và thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư.

1.2. Khó khăn, thách thức:

- 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.
- Sự cạnh tranh trong các lĩnh vực bất động sản, xây dựng, kinh doanh vật liệu xây dựng, xuất nhập khẩu tiếp tục diễn ra một cách khốc liệt.
- Hoạt động theo mô hình công ty đại chúng, công ty niêm yết cũng là một thách thức lớn khi Công ty phải tuân thủ các chuẩn mực tài chính và quản trị và chịu sự giám sát nghiêm ngặt của thị trường, của UBCKNN và của các cổ đông.

2. Các chỉ tiêu SXKD cơ bản của năm 2018:**2.1. Chỉ tiêu SXKD năm 2018 của Công ty mẹ EVERLAND: (Bảng 19)***Đơn vị tính: VND*

STT	Danh mục chỉ tiêu	Dự kiến	Ghi chú
1	Tổng doanh thu thuần BH&CCDV	660.000.000.000	
	<i>Trong đó:</i>		
1.1	Doanh thu bán sản phẩm bất động sản	160.000.000.000	
1.2	Thi công công trình	180.000.000.000	
1.3	Thương mại	300.000.000.000	
	<i>Trong đó:</i>		
	a. Doanh thu bán VLXD	220.000.000.000	
	b. Các mặt hàng khác	80.000.000.000	
1.3	Dịch vụ	20.000.000.000	
2	Giá vốn hàng bán	599.000.000.000	
3	Lợi nhuận gộp về BH&CCDV	61.000.000.000	
4	Chi phí tài chính	2.500.000.000	
5	Chi phí bán hàng và QLDN	15.500.000.000	
6	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	43.000.000.000	
7	Lợi nhuận trước thuế	43.000.000.000	
8	Thuế TNDN	8.600.000.000	

9	Lợi nhuận sau thuế	34.400.000.000	
10	Lãi cơ bản/cổ phiếu	537.33	
11	Chia cổ tức/vốn dự kiến	5%	
12	Thu nhập bình quân người/tháng	11.000.000	

2.2. Chỉ tiêu SXKD hợp nhất năm 2018: (Bảng 20)

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	KH 2018/ TH 2017
1	Vốn điều lệ	300.000.000.000	600.000.000.000	200.0%
2	Tổng doanh thu thuần	494.647.820.511	808.100.000.000	163,37%
3	Tổng chi phí	462.156.125.806	755.535.000.000	163,48%
4	Lợi nhuận trước thuế	33.304.383.777	52.565.000.000	157,83%
5	Lợi nhuận sau thuế	26.432.127.531	42.052.000.000	159,09%
6	Tổng tài sản	392.003.800.970	700.000.000.000	178.57%

3. Những nhiệm vụ SXKD chính năm 2018:

3.1. Phát triển các dự án bất động sản:

Phát triển các dự án bất động sản được xác định là một lĩnh vực trọng tâm trong chiến lược phát triển của EVERLAND trong những năm tới. Trong năm 2018, EVERLAND dự kiến sẽ tập trung vào các nhiệm vụ chủ yếu sau đây:

- Làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Vĩnh Phúc tiến hành các thủ tục lập, xin phê duyệt và quyết định chủ trương đầu tư Dự án “Khu đô thị và dịch vụ cao cấp cho người nước ngoài” tại xã Thanh Trù, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;
- Hợp tác với Công ty cổ phần Cam Ranh Riviera Resort để triển khai thực hiện Giai đoạn 3 tư Dự án Riviera Residences & Resort tại Bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký giữa hai bên;
- Phối hợp với các thành viên Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND, Công ty Quảng Lợi và Công ty cổ phần Bất động sản Trường Phúc Land nghiên cứu, đề xuất đầu tư Dự án Tuyến đường từ QL1 (Phú Khê) – Trung tâm hành chính mới xã Hòa Tâm – Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2, đồng thời nghiên cứu đề xuất dự án đầu tư đối với quỹ đất được thanh toán cho Liên danh Nhà đầu tư;
- Thông qua công ty con là Công ty cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt nghiên cứu xin chuyển đổi mục tiêu Dự án “Trung tâm chăm sóc sức khỏe Y tế cộng đồng” tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Tiến hành lập, xin phê duyệt và triển khai Dự án sau khi có chấp thuận chủ trương cho phép chuyển đổi;

- Phối hợp với Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh để hoàn thành thủ tục xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án “Khu Nhà vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận” tại huyện Phúc Thọ, TP. Hà Nội; Tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và mở bán sản phẩm thuộc Giai đoạn 2 của Dự án theo Hợp đồng hợp tác đã ký với Chủ đầu tư;
- Phối hợp với Công ty cổ phần Bất động sản An Việt để hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng Dự án “*Khu du lịch văn hóa quan họ Cổ Mễ*” tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;
- Ngoài ra, EVERLAND sẽ tiếp tục nghiên cứu, đề xuất đầu tư một số dự án khác tại Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Khánh Hòa, Ninh Thuận...

3.2. Thi công công trình:

Thi công công trình là một trong những lĩnh vực kinh doanh chính của EVERLAND. Trên cơ sở những kết quả đạt được của năm 2017 và các tiềm năng, thế mạnh sẵn có của Công ty, năm 2018 EVERLAND dự kiến tập trung vào các nhiệm vụ chủ yếu sau đây:

- Tập trung thi công, hoàn thiện các công trình mà Công ty đã trúng thầu trong năm 2017 để bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng;
- Nâng cao năng lực cạnh tranh trong đấu thầu, xây dựng hồ sơ dự thầu để tham gia các gói thầu thi công các công trình lớn tại Hà Nội và các tỉnh thành trong toàn quốc;
- Nâng cao năng lực quản lý và thi công, đầu tư máy móc thiết bị, tăng cường đội ngũ kỹ sư và nhân công để đảm nhận thi công các dự án do EVERLAND làm chủ đầu tư;
- Tăng cường kiểm soát chất lượng thi công, kiểm soát chi phí để tăng hiệu quả hoạt động cho Công ty.

3.3. Kinh doanh thương mại:

- EVERLAND tiếp tục đẩy mạnh và khẳng định lợi thế cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng cao cấp, đặc biệt là nhập khẩu và phân phối đá xây dựng và các vật liệu xây dựng tại thị trường Việt Nam;
- Mở rộng quy mô thị trường cung ứng vật liệu xây dựng trong phạm vi toàn quốc, trong đó tập trung vào các thị trường trọng điểm như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nha Trang... Mở rộng liên kết, phát triển và mở rộng mạng lưới đại lý bán hàng của EVERLAND tại các tỉnh, thành phố. Phấn đấu tăng thị phần của EVERLAND trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu đá tự nhiên và các loại vật liệu xây dựng khác, đặc biệt là các sản phẩm EVERLAND đã ký hợp đồng phân phối độc quyền với khách hàng, trong đó tập trung khai thác các thị trường truyền thống như Trung Quốc, Ấn Độ, Trung Đông và Tây Âu, đồng thời nghiên cứu mở rộng sang các thị trường mới;
- Tiếp tục duy trì hoạt động xuất khẩu các mặt hàng nông sản như sắn lát, dăm gỗ...;
- Nghiên cứu, mở rộng lĩnh vực phân phối sang các mặt hàng khác theo nhu cầu của thị trường.

3.4. Kinh doanh dịch vụ du lịch:

Du lịch là một lĩnh vực mới được EVERLAND triển khai từ năm 2017 nhưng đã cho thấy đây là một lĩnh vực kinh doanh rất tiềm năng và bước đầu đem lại kết quả khả quan. Năm 2018, thông qua công ty con là Công ty cổ phần Du lịch và Giải trí Everland (Everland Travel), EVERLAND dự kiến tập trung vào những nhiệm vụ chủ yếu sau đây:

- Tập trung nguồn lực để xây dựng Everland Travel thành một doanh nghiệp có uy tín và thương hiệu trong lĩnh vực kinh doanh du lịch và có sức cạnh tranh cao;
- Bên cạnh các sản phẩm du lịch truyền thống như du lịch lữ hành (in-bound, out-bound), Công ty sẽ đẩy mạnh xây dựng và cung cấp ra thị trường các gói tour du lịch mới, độc đáo, gắn với thương hiệu Everland Travel, như: Du lịch trải nghiệm, du lịch tâm linh, du lịch tìm hiểu cơ hội đầu tư định cư ở nước ngoài... Tập trung phát triển các sản phẩm du lịch đặc sắc để thu hút khách như: Du lịch leo núi, lặn biển, đua thuyền, lướt ván, nhảy dù, đua mô-tô...;
- Tăng cường các hoạt động dịch vụ gắn với du lịch như: booking khách sạn, bán vé máy bay, bán hàng lưu niệm, vận chuyển hành khách. Công ty sẽ đầu tư mua sắm đội xe vận tải hành khách để phục vụ hoạt động du lịch và dịch vụ chuyên chở hành khách;
- Đẩy mạnh hoạt động liên kết hợp tác với các cơ quan, tổ chức, đối tác trong và ngoài nước trong lĩnh vực hoạt động du lịch để mở rộng thị trường, nâng cao thị phần và quảng bá hình ảnh thương hiệu của Everland Travel trên thị trường du lịch;
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong quản trị và kinh doanh thương mại, ứng dụng triệt để thương mại điện tử trong hoạt động bán hàng, quảng cáo thương hiệu. Ngoài thống website bán hàng online hiện tại như: touroonline.vn, activetravel.asia, activetravelmyanmar.com, activetravellaos.com, activetravelcambodia.com, activetravelvietnam.com, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng các trang bán hàng online mới trên cơ sở cập nhật xu hướng phát triển và các ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại;
- Chuẩn bị năng lực và các điều kiện cần thiết để Everland Travel tiếp quản và khai thác các sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng do Công ty mẹ EVERLAND đầu tư.

3.5. Dịch vụ:

Năm 2018, thông qua Sàn Giao dịch Bất động sản Everland, Công ty tiếp tục duy trì và đẩy mạnh hoạt động môi giới bán sản phẩm nhà ở cho các dự án BĐS, cho thuê BĐS tại các KCN, khu đô thị; khai thác cho thuê kho tập kết, trung chuyển hàng hóa; đầu tư phát triển dịch vụ Logistics. Ngoài ra, Công ty sẽ nghiên cứu phát triển thêm các lĩnh vực dịch vụ mới theo nhu cầu của thị trường.

4. Một số nhiệm vụ khác:

4.1. Hoàn thiện mô hình và cấu trúc Công ty mẹ:

- Tiếp tục hoàn thiện mô hình kinh doanh, mô hình quản trị, cấu trúc vốn, cấu trúc cổ đông phù hợp với mục tiêu, quy mô và chiến lược phát triển của Công ty mẹ EVERLAND trong giai đoạn mới;
- Tiếp tục hoàn thiện tổ chức, bộ máy và năng lực quản trị của Công ty mẹ EVERLAND và các công ty con theo đúng chuẩn mực quản trị của công ty đại chúng, công ty niêm yết;
- Nghiên cứu đầu tư phát triển thêm một số công ty con nhằm đa dạng hóa ngành nghề, nâng cao năng lực cạnh tranh và tối ưu hóa những lợi thế của EVERLAND, phù hợp với năng lực tài chính và chiến lược phát triển của Công ty mẹ;
- Cấu trúc lại ngành nghề, lĩnh vực hoạt động kinh doanh theo hướng Công ty mẹ EVERLAND sẽ tập trung vào các ngành nghề kinh doanh cốt lõi, hỗ trợ và dẫn dắt các công ty con. Các ngành nghề kinh doanh bổ trợ và ngành nghề khác sẽ được chuyển giao và phân cấp cho các công ty con thực hiện.

4.2. Tăng cường quy mô và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực:

- Quy mô nhân sự của EVERLAND tính đến hết năm 2018 dự kiến khoảng 200 người, trong đó nhân sự quản lý và chuyên viên các phòng, ban dự kiến từ 50 đến 60 người. Tổng nhân sự của Công ty mẹ EVERLAND và các công ty con khoảng 300 người, trong đó nhân sự quản lý và chuyên viên các phòng ban dự kiến khoảng 100 người;
- Phát triển đội ngũ nhân lực có chất lượng, trình độ, kỷ cương, kỷ luật, đủ năng lực thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Xây dựng bộ máy nhân sự quản lý Công ty chuyên nghiệp, có đủ năng lực quản trị, điều hành công ty đại chúng và công ty niêm yết;
- Trong năm 2018, xây dựng và ban hành Chiến lược phát triển nguồn nhân lực dài hạn và 5 năm của EVERLAND.

4.3. Đẩy mạnh xây dựng thương hiệu và chiến lược phát triển Công ty:

- Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu hướng đến mục tiêu đưa EVERLAND trở thành một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, thi công công trình và kinh doanh vật liệu xây dựng. Xây dựng những giá trị chuẩn mực để định vị thương hiệu EVERLAND so với các đối thủ cạnh tranh;
- Năm 2018 EVERLAND sẽ tập trung hoàn thiện các website và bộ nhận diện thương hiệu của Công ty mẹ và các công ty con, xây dựng và thực hiện chiến lược truyền thông cho các sự kiện quan trọng của Công ty trong năm 2017;
- Xây dựng và ban hành Chiến lược phát triển dài hạn 5 năm, 10 năm tương xứng với tầm nhìn và mục tiêu phát triển dài hạn của EVERLAND, làm tiền đề cho việc xây dựng và thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng năm, đảm bảo cho Công ty phát triển hiệu quả, đúng hướng và bền vững.

5. Các giải pháp thực hiện:

Để thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ đề ra cho năm 2018, Ban lãnh đạo EVERLAND sẽ triển

khai đồng bộ các nhóm giải pháp cơ bản sau:

5.1. Giải pháp về nhân sự:

- Kiện toàn bộ máy lãnh đạo, bổ nhiệm thành viên HĐQT độc lập; nâng cao vai trò, trách nhiệm của các thành viên HĐQT và BKS; thành lập Ban thư ký giúp việc HĐQT. Tuyển chọn những người có năng lực để bổ nhiệm vào các vị trí nhân sự chủ chốt trong Ban Giám đốc và các Trưởng phòng, ban, bộ phận;
- Tuyển dụng đủ số nhân sự cần thiết, ưu tiên tuyển dụng các nhân sự có chất lượng cao, áp dụng chính sách đào tạo nhân sự phù hợp để thích nghi và đáp ứng tốt yêu cầu công việc;
- Có chính sách động viên, khuyến khích nhân sự tham gia đóng góp cho Công ty. Áp dụng các cơ chế trả lương thưởng hấp dẫn, linh hoạt, tạo ra môi trường làm việc văn hóa và chuyên nghiệp để thu hút đội ngũ nhân sự có chất lượng;
- Tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng thường xuyên, định kỳ nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng nghề nghiệp và ý thức tổ chức kỷ luật cho mọi vị trí.

5.2. Giải pháp về nguồn vốn:

- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu và khoản lợi nhuận thặng dư qua các năm;
- Hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ của Công ty lên 600 tỷ đồng để đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư các dự án bất động sản và bổ sung vốn lưu động cho lĩnh vực thi công công trình và kinh doanh thương mại. Đồng thời, tùy thuộc tình hình thực tế của Công ty, HĐQT sẽ xây dựng và trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch tăng vốn bổ sung để đáp ứng đủ nguồn vốn kinh doanh;
- Trong quá trình kinh doanh, khi cần thiết Công ty sẽ tìm kiếm các nguồn vốn khác hoặc huy động vốn tín dụng Ngân hàng để bổ sung vốn lưu động;
- Tất cả nguồn vốn hiện có hoặc sẽ huy động phải được sử dụng cho hoạt động kinh doanh của Công ty trên nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông;
- Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh hoạt động liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước theo nguyên tắc chia sẻ lợi nhuận và rủi ro để huy động các nguồn vốn bổ sung.

5.3. Giải pháp về thị trường và chính sách bán hàng:

- Tiếp tục trung thành với chiến lược đi tắt đón đầu, tập trung vào các phân khúc thị trường hẹp và các sản phẩm, dịch vụ mới, độc đáo trên cơ sở khai thác lợi thế sẵn có của Công ty;
- Tăng cường tham gia hội chợ, triển lãm trong và ngoài nước để tìm hiểu sản phẩm, tìm kiếm đối tác và quảng bá thương hiệu của EVERLAND;
- Tập trung ưu tiên triển khai một số dự án bất động sản để tạo ra các sản phẩm BĐS phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng, không đầu tư dàn trải;
- Xây dựng cơ chế ứng vốn trong xây dựng đối với các chủ đầu tư bất động sản có uy tín nhằm tìm kiếm thêm cơ hội hợp tác, tăng sản lượng, doanh thu trong xây dựng;
- Xây dựng cơ chế linh hoạt trong thanh toán thương mại, thu hút khách hàng nhằm giảm thiểu hàng tồn kho.

5.3 Giải pháp về quản trị:

- Hoàn thiện hóa bộ máy quản lý các phòng ban chuyên môn, sửa đổi, bổ sung bộ quy trình quy chế nội bộ nhằm tạo ra một bộ máy quản lý năng động, hiệu quả;
- Tôn trọng quyền cổ đông và ứng xử bình đẳng giữa các cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài;
- Kịp thời và minh bạch trong công bố thông tin, tạo điều kiện thuận lợi cho các cổ đông và các tổ chức được tiếp cận thông tin Doanh nghiệp theo đúng quy định;
- Xây dựng cơ chế tiếp nhận thông tin phản hồi và tranh thủ các ý kiến đóng góp, sáng kiến của cổ đông cho sự phát triển của Công ty;
- Ứng dụng triệt để công nghệ thông tin và các quy trình, phương thức quản trị tiên tiến, hiện đại trong công tác quản trị Công ty.

PHẦN 4

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG

Năm 2017 tình hình kinh tế vĩ mô vừa có những thuận lợi lẫn thách thức đan xen, tác động nhiều chiều đến đời sống kinh tế - xã hội và hoạt động của các doanh nghiệp. Đối với Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND, năm 2017 là năm có nhiều dấu mốc quan trọng. Công ty vừa phải triển khai các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh do ĐHQĐ thông qua cho năm 2017, vừa phải thực hiện kế hoạch niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó Công ty còn phải tập trung thực hiện hàng loạt nhiệm vụ khác như: củng cố, kiện toàn về tổ chức bộ máy và mô hình quản trị theo chuẩn mực của công ty đại chúng, xây dựng thương hiệu, nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả sản xuất kinh doanh để đáp ứng kỳ vọng của các cổ đông. Trong bối cảnh đó, Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND đã luôn đoàn kết, sáng tạo, kiên trì tận dụng mọi cơ hội và vượt qua mọi khó khăn, thách thức trong kinh doanh. Nhờ vậy, kết thúc năm 2017 Công ty đã đạt được những kết quả quan trọng trên nhiều lĩnh vực, góp phần làm tăng quy mô kinh doanh và nguồn lực tài chính, tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển lâu dài, bền vững của EVERLAND.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU SXKD

1. Chỉ tiêu về sản lượng, doanh thu và lợi nhuận: (Bảng 21)

Số liệu đã kiểm toán; Đơn vị tính: VND

Stt	Danh mục chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện năm 2017	Tỉ lệ thực hiện/KH	So sánh năm 2016
				(%)	(%)
1	Tổng doanh thu thuần về BH&CCDV	610.000.000.000	494.647.820.511	81,1	145,8
2	Lợi nhuận trước thuế	60.800.000.000	33.304.383.777	54,8	206,9
3	Thuế TNDN	12.160.000.000	6.871.784.645	56,5	262,8
4	Lợi nhuận sau thuế	48.640.000.000	26.432.127.531	54,34	205,5
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.621	837	51,6	183,2
6	Dự kiến chia cổ tức/vốn *	5%	5%	100	100

2. Chỉ tiêu về tổng tài sản và vốn chủ sở hữu: (Bảng 22)

Khoản mục	Đơn vị tính	2016	2017	2017/2016
Tổng tài sản	Tỷ đồng	388,54	392,003	100,89%
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	323,29	350,86	108,53%

Cùng với việc thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh nêu trên, năm 2017 Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND còn thực hiện thành công hàng loạt các nhiệm vụ quan trọng khác như: Mở rộng thêm nhiều lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh mới; kiện toàn cơ cấu bộ máy, nhân sự theo đúng chuẩn mực của công ty đại chúng; hoàn thành thủ tục niêm yết 30 triệu cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE); đầu tư vốn mua lại cổ phần và thành lập mới các công ty con; ký kết hàng loạt văn bản thỏa thuận, hợp đồng với các đối tác trong và ngoài nước, v.v...

III. ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG ĐIỀU HÀNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Trong năm 2017, Ban giám đốc EVERLAND đã có nhiều nỗ lực trong công tác điều hành, góp phần quan trọng vào việc thực hiện thắng lợi nhiệm vụ quả sản xuất kinh doanh cũng như các mặt hoạt động khác của Công ty. Những kết quả nổi bật trong hoạt động điều hành của Ban Giám đốc năm 2017 bao gồm:

- Xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 trình HĐQT xem xét và trình ĐHĐCĐ thường niên 2017 thông qua. Kế hoạch sản xuất kinh doanh của EVERLAND do Ban Giám đốc xây dựng cơ bản phù hợp với định hướng chiến lược phát triển và tình hình thực tế của Công ty, bám sát nhu cầu thị trường.
- Tổ chức triển khai thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh, các nghị quyết, quyết định do ĐHĐCĐ và HĐQT ban hành bằng những kế hoạch và giải pháp cụ thể, đồng bộ;
- Nỗ lực trong chỉ đạo triển khai các gói thầu thi công công trình do EVERLAND trúng thầu. Trong năm 2017, các gói thầu cơ bản đều đảm bảo tiến độ, chất lượng và tiết kiệm chi phí, đem lại hiệu quả kinh tế cao cho Công ty;
- Tích cực đẩy mạnh công tác phát triển ngành nghề kinh doanh mới, đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ, mở rộng thị trường, tìm kiếm khách hàng, tìm kiếm các gói thầu, thúc đẩy đàm phán và ký kết hợp đồng với các đối tác;
- Chăm lo kiện toàn cơ cấu tổ chức bộ máy, nhân sự của Công ty theo chuẩn mực của công ty đại chúng; chăm lo công tác tuyển dụng và đào tạo nhân sự;
- Tạo việc làm ổn định, thường xuyên và chăm lo tốt đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ, nhân viên và người lao động làm việc tại Công ty. Năm 2017, mức thu nhập bình quân của người lao động được nâng lên rõ rệt so với năm 2016;

- Chỉ đạo thực hiện tốt công tác tài chính, kế toán của doanh nghiệp, công tác thu hồi công nợ với khách hàng. Điều hành hoạt động lưu chuyển tiền tệ tốt, đảm bảo hệ số quay vòng vốn lưu động hợp lý, cải thiện khả năng thanh toán với khách hàng. Năm 2017 Công ty không có nợ quá hạn, nợ xấu;
- Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác của Công ty với Nhà nước.

Bên cạnh những mặt tích cực nêu trên, trong công tác điều hành của Ban Giám đốc vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như: Trong xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh còn chưa tính toán kỹ nguồn vốn dự phòng; công tác dự báo thị trường chưa được làm tốt; một số khâu điều hành còn chậm trễ, chưa quyết liệt; sự phân công, phối hợp công việc giữa các thành viên Ban Giám đốc còn chông chéo, chưa thực sự hợp lý, v.v... Mặt khác, số lượng các Phó Tổng giám đốc còn ít, chưa đáp ứng đủ nhu cầu thực tế điều hành công việc trên tất cả các lĩnh vực nên dẫn đến tình trạng quá tải công việc của Tổng Giám đốc. Cán bộ chủ chốt của các phòng ban cũng còn thiếu, chất lượng còn hạn chế, chưa được bổ sung kịp thời. Bộ máy giúp việc cho Ban Giám đốc chưa được kiện toàn. Những hạn chế nói trên cần được rút kinh nghiệm nghiêm túc và nhanh chóng khắc phục để công tác điều hành của Ban Giám đốc trong năm 2018 đạt kết quả tốt hơn.

PHẦN 5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

1.1. Ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch HĐQT

- Năm sinh: 1972
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn:
 - + Tiến sỹ Luật học - Trường ĐHTH Kyushu (Nhật Bản)
 - + Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh (DBA) - Trường ĐH European University (Thụy Sĩ)
- Quá trình công tác:
 - + Từ 7/1995 - 7/2008: Giảng viên Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường ĐH Luật Hà Nội
 - + Từ 8/2008 - 9/2010: Phó Trưởng ban - Ban thư ký Lãnh đạo Bộ Tư pháp
 - + Từ 8/2010 - 2/2014: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC
 - + Từ 9/2011 - nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland
- 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

1.2. Ông Nguyễn Thúc Cẩn - Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- Năm sinh: 1972
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Quản trị kinh doanh, Trường ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - + Từ 10/1998 - 3/1999: Nhân viên kinh doanh Xí nghiệp giao nhận - Kho vận và Vận tải, thuộc Công ty XNK Vật tư đường biển
 - + Từ 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
 - + Từ 8/2008 - 2/2009: Phó phòng Kế hoạch kinh doanh - Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetraco), thuộc Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp

(VEAM) - Bộ Công thương

- + Từ 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
- + Từ 3/2011 - 8/2014: Phó Giám đốc Công ty cổ phần Vận tải và Thương mại VEAM (Vetranco), thuộc Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp (VEAM) - Bộ Công thương
- + Từ 9/2014 - 11/2014: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland
- + Từ 12/2014 - nay: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Y học An Việt

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

- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính - Kế toán, Trường ĐH Thăng Long, Hà Nội
- Quá trình công tác :
 - + Từ 1/2001 - 8/2003: Chuyên viên Phòng Kinh doanh - Công ty TNHH Sữa Dutch Lady Việt Nam
 - + Từ 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)
 - + Từ 9/2006 - 4/2011: Phụ trách Tổng đại lý phân phối gạch men ốp lát nhập khẩu của Viglacera tại Hải Phòng
 - + Từ 4/2011 - 12/2014: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland
 - + Từ 12/2014 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Everland
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

1.4. Bà Dương Thị Vân Anh - Thành viên HĐQT

- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Chuyên ngành Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - + Từ 9/2007 - 2/2016: Chuyên viên Tư vấn sở hữu trí tuệ - Công ty TNHH Tầm nhìn và Liên danh
 - + Từ 12/2016 - nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Everland
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Truyền thông LegalFix

1.5. Bà Trần Thúy An - Thành viên HĐQT

- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Chuyên ngành Kế toán – Trường ĐH Kinh tế Quốc dân Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - + Từ 12/1996 - 11/2013: Chuyên viên Ban QLDA; Chánh văn phòng Dự án QL3 Hà Nội - Ban Quản lý các Dự án 18 - Bộ Giao thông Vận tải
 - + Từ 12/2013 - 7/2014: Chuyên viên Phòng kế hoạch - Công ty cổ phần Việt Nhật (VJEC)
 - + Từ 8/2014 - 1/2017: Cán bộ Phòng kế hoạch - Trung tâm Khí tượng thủy văn Quốc gia – Bộ Tài nguyên và Môi trường
 - + Từ 3/2017 - nay Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu Tư Everland
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

2. Tỷ lệ sở hữu cổ phần/vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ của các thành viên HĐQT, Ban điều hành: (Bảng 23)

Đối tượng	Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 24/03/2017	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại ngày 24/03/2017	Số cổ phiếu nắm giữ tại ngày 26/10/2017	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại ngày 26/10/2017
HĐQT				
Lê Đình Vinh	7.600.000	25,33%	7.600.000	25,33%
Lê Đình Tuấn	1.500.000	5,00%	1.500.000	5,00%
Nguyễn Thúc Cẩn	1.500.000	5,00%	1.500.000	5,00%
Dương Thị Vân Anh	1.500.000	5,00%	1.500.000	5,00%
KTT				
Nguyễn Phương Ngân	50.000	0,167%	50.000	0,167%
Tổng cộng	12.150.000	40,497%	12.150.000	40,497%

3. Tiểu ban thuộc HĐQT: Không có**4. Hoạt động của HĐQT năm 2017:****4.1. Hoạt động quản lý, chỉ đạo:**

Trong năm 2017, HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của HĐQT được quy định bởi Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Cụ thể:

- HĐQT luôn bám sát Nghị quyết của ĐHĐCĐ để chỉ đạo chặt chẽ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thực hiện tốt các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- HĐQT đã chỉ đạo triển khai thực hiện công tác chuẩn bị nội dung, tài liệu, triệu tập và chủ trì ĐHĐCĐ thường niên 2017 để thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2017, thông qua nghị quyết về việc niêm yết cổ phiếu của EVERLAND; chỉ đạo thực hiện thành công kế hoạch niêm yết cổ phiếu EVERLAND tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh;
- Xây dựng cơ chế kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua việc tham dự các cuộc giao ban định kỳ hoặc bất thường khi cần thiết để đưa ra các biện pháp giải quyết kịp thời đáp ứng yêu cầu về đầu tư và SXKD của Công ty nhằm đảm bảo đúng định hướng chiến lược đã đề ra theo Quyết định HĐQT và Đại hội đồng cổ đông năm 2017 đã thông qua;
- HĐQT đã theo dõi sát sao diễn biến hoạt động kinh doanh của Công ty, xúc tiến tìm kiếm các cơ hội đầu tư, đảm bảo cân đối nguồn vốn theo đề xuất của Ban Giám đốc, duy trì ổn định tình hình sản xuất kinh doanh, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty, qua đó đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty và quyền lợi của các cổ đông;
- HĐQT đã chỉ đạo đổi mới cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý, tài chính doanh nghiệp, cơ cấu lại lĩnh vực sản xuất kinh doanh và lĩnh vực đầu tư, chuyển hướng trọng tâm hoạt động của EVERLAND vào lĩnh vực bất động sản, xây dựng và kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến bất động sản, xây dựng;
- Phối hợp nhịp nhàng hoạt động giữa HĐQT, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát trong việc chỉ đạo, điều hành, kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty, đảm bảo hoạt động và phát triển ổn định, bền vững cho Công ty.

Bên cạnh những thành công nêu trên, hoạt động của HĐQT trong năm 2017 cũng còn một số tồn tại, hạn chế như: Quy chế làm việc của HĐQT đã được ban hành nhưng còn những điểm chưa phù hợp, chưa phát huy được hiệu quả tối đa trong hoạt động của HĐQT; chưa có sự phân công, phân nhiệm cụ thể theo từng lĩnh vực phụ trách giữa các thành viên HĐQT; chưa phát huy hiệu quả của cơ chế thành viên HĐQT độc lập; việc chưa hoàn thành kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ ngoài những nguyên nhân khách quan còn có một phần trách nhiệm của HĐQT. Trong năm 2018 HĐQT cần rút kinh nghiệm và khắc phục những tồn tại nêu trên, đồng thời tiếp tục kiện toàn, đổi mới phương thức hoạt động, đề cao tinh thần trách nhiệm tập thể và

trách nhiệm của từng cá nhân thành viên HĐQT để công tác quản trị Công ty đạt hiệu quả cao hơn.

4.2. Hoạt động giám sát đối với Ban giám đốc:

- HĐQT thường xuyên theo dõi, giám sát chặt chẽ hoạt động điều hành của Ban Giám đốc, kịp thời đôn đốc, nhắc nhở về phong cách và chất lượng điều hành công việc của Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc; nhờ vậy năm 2017 Công ty đã đạt được những kết quả sản xuất kinh doanh rất đáng ghi nhận;
- HĐQT thường xuyên cử người tham dự các cuộc họp giao ban do Ban Giám đốc chủ trì để nắm bắt tình hình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh và kịp thời đưa ra các ý kiến chỉ đạo, tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho Ban Giám đốc và các đơn vị thuộc Công ty;
- Tích cực chỉ đạo công tác rà soát, sửa đổi, bổ sung hoàn thiện các quy trình, quy chế hoạt động của Công ty để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành của Ban Giám đốc, đồng thời theo dõi, giám sát chặt chẽ Ban Giám đốc và các phòng ban của Công ty trong việc thực hiện quy trình, quy chế hoạt động;
- Thường xuyên tổ chức các cuộc họp giao ban, kiểm điểm và rút kinh nghiệm của Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và có ý kiến chỉ đạo, chấn chỉnh kịp thời đối với những sai sót, vi phạm;
- Thường xuyên theo dõi, giám sát việc chấp hành pháp luật của Nhà nước, các quy định của UBCKNN, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và Điều lệ, nội quy, quy chế của Công ty trong hoạt động điều hành của Ban Giám đốc;
- Trong năm 2017, HĐQT không nhận được bất kỳ khiếu nại, tố cáo hay ý kiến phản ánh nào liên quan đến công tác điều hành của Ban Giám đốc.

4.3. Số lượng và Nội dung các cuộc họp của Hội đồng quản trị năm 2017: (Bảng 24)

TT	Ngày	Nội dung
1	20/01/2017	Thảo luận và thông qua việc ban hành Quy trình công bố thông tin của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
2	20/01/2017	Thảo luận và thông qua việc ban hành Quy chế tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
3	20/01/2017	Thảo luận và thông qua việc ban hành Quy chế quản trị nội bộ của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
4	03/03/2017	Thảo luận và thông qua việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
5	22/05/2017	Thảo luận và thông qua việc xác định giá cổ phiếu EVG tại ngày giao dịch đầu tiên
6	30/05/2017	Thảo luận và thông qua việc xác định ngày giao dịch và giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu EVG

7	01/06/2017	Thảo luận và thông qua việc Thành lập Ban tổ chức và các Tiểu ban chuyên môn chuẩn bị cho Lễ niêm yết cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND
8	13/06/2017	Thảo luận và thông qua việc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Phát triển Y học An Việt
9	17/07/2017	Thảo luận và thông qua việc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND góp vốn cùng các cổ đông khác để thành lập Công ty cổ phần Du lịch và giải trí Everland
10	30/10/2017	Thảo luận và thông qua việc Công ty cổ phần Đầu tư EVERLAND ký 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 Residencer & Resort tại lô D4b khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa
11	25/11/2017	Thảo luận 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 21/03/2017
12	12/12/2017	Thảo luận và thông qua việc cử người đại diện đứng tên chủ tài khoản Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công
13	13/12/2017	Thảo luận và thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của đợt phát hành tăng vốn theo phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017

II. BAN KIỂM SOÁT

1. Nhân sự Ban kiểm soát:

1.1. Ông Nguyễn Trọng Phong – Trưởng Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn:
 - + Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh - ĐH Irvine & Khoa Quản trị kinh doanh – Trường ĐH Quốc gia Hà Nội
 - + Cử nhân Lý luận chính trị cao cấp - Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh
 - + Cử nhân Luật – Trường ĐH Luật Hà Nội

1.2. Ông Nguyễn Hà Nguyên – Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn:

- + Cử nhân Quản lý đất đai – Trường ĐH Quốc gia Hà Nội
- + Cử nhân ngôn ngữ Anh – Trường ĐH Ngoại ngữ Hà Nội

1.3. Bà Vũ Minh Huệ – Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1980
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn:
 - + Cử nhân Quản lý hành chính – Học viện Hành chính Quốc gia
 - + Cử nhân Ngôn ngữ Anh – Trường ĐH Ngoại ngữ Hà Nội.

2. Tỷ lệ sở hữu cổ phần/vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ của các Thành viên Ban kiểm soát: (Bảng 25)

Đối tượng	Số cổ phiếu nắm giữ tại 24/03/2017	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại 24/03/2017	Số cổ phiếu nắm giữ tại 26/10/2017	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu tại 26/10/2017
BKS				
Vũ Minh Huệ	1.000	0,003%	1.000	0,0003%
Nguyễn Hà Nguyên	1.000	0,003%	1.100	0,0036%
Nguyễn Trọng Phong	1.000	0,003%	1.000	0,0003%
Tổng cộng	3.000	0,009%	3.100	0,0096%

3. Hoạt động của Ban kiểm soát:

3.1. Hoạt động thường xuyên của Ban kiểm soát:

Năm 2017, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau :

- Cập nhật tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017, xem xét tiến độ thực hiện các Dự án đầu tư Bất động sản.
- Xem xét các yếu tố có ảnh hưởng đến hoạt động SXKD như tình hình hàng tồn kho, công nợ phải thu, chính sách bán hàng, công nợ phải thu phải trả.
- Xem xét báo cáo tài chính hợp nhất trước khi gửi Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Điều lệ Công ty và các văn bản của Ban lãnh đạo.
- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, thảo luận, đề xuất ý kiến nhằm tăng cường hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Tổ chức 2 cuộc họp BKS để thực hiện các chức năng, trách nhiệm của mình theo đúng quy định và trình tự, các thành viên tham dự đầy đủ.

3.2. Kết quả giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Thông qua hoạt động giám sát của mình, Ban Kiểm soát cho rằng trong năm, hoạt động của Công ty đã được đảm bảo phát triển an toàn bền vững và tuân thủ theo đúng Pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của Đại hội Cổ đông.
- Tổng kết năm 2017, Công ty đạt 494,64 tỷ đồng doanh thu, chỉ đạt 81,1% so với kế hoạch nhưng lại bằng 145,8% so với 2016; Tương tự lợi nhuận chỉ đạt 54,4% so với kế hoạch nhưng lại bằng 205,95% so với 2016.
- Việc không đạt chỉ tiêu Doanh thu và lợi nhuận theo kế hoạch của năm là do Công ty chưa tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng kịp thời theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Những kết quả Công ty đạt được là một sự nỗ lực và cố gắng, nó khẳng định sự đúng đắn trong chiến lược phát triển bền vững mà Ban lãnh đạo đã thực hiện trong nhiều năm qua.

3.3. Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính năm 2017:

- Ban kiểm soát đã nhận được Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2017, trên cơ sở kiểm tra số liệu và giải trình chi tiết của Ban điều hành, Ban kiểm soát có ý kiến như sau:
- Số liệu báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực, khách quan, đầy đủ và hợp lý trên khía cạnh trọng yếu tính hình tài chính, kế toán của Công ty.
- Báo cáo tài chính được lập đầy đủ, kịp thời, các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng đáp ứng được yêu cầu của các nhà đầu tư.
- Các chỉ tiêu tài chính được phản ánh tại báo cáo, Ban kiểm soát đã kiểm tra, soát xét và chấp thuận.

3.4. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, Ban giám đốc, HĐQT và cổ đông:

- Trong năm, Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp tốt với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, nắm bắt và kiểm soát được tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Các thành viên Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp thường kỳ của HĐQT tổ chức trong năm và được cung cấp đầy đủ và kịp thời các thông tin, tài liệu, biên bản... liên quan đến nội dung các cuộc họp. Các ý kiến đóng góp của Ban Kiểm soát tại cuộc họp đã được Hội đồng quản trị xem xét, thảo luận và thông qua những ý kiến phù hợp với định hướng phát triển sản xuất kinh doanh.
- Trong năm, Ban kiểm soát đã thực hiện đúng vai trò kiểm tra, giám sát đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ theo đúng quy định của Pháp luật, điều lệ Công ty và các nghị quyết mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.
- Trong năm, Ban Kiểm soát không nhận được yêu cầu chính thức nào từ phía các Cổ đông về việc kiểm tra, giám sát các hoạt động cụ thể của Công ty.

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

1. Lương, thù lao của HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát: (Bảng 26)

Họ và tên	Chức danh	Lương/năm	Thù lao/năm	Lợi ích khác
Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	0	60.000.000	0
Nguyễn Thúc Cẩn	Thành viên HĐQT-TGD	480.000.000	36.000.000	0
Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT-Phó TGD	300.000.000	36.000.000	0
Dương Văn Anh	Thành viên HĐQT	0	36.000.000	0
Trần Thúy An	Thành viên HĐQT	144.000.000	36.000.000	0
Nguyễn Trọng Phong	Trưởng BKS	0	36.000.000	0
Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	0	24.000.000	0
Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	0	24.000.000	0

2. Thông tin về các giao dịch/chuyển nhượng cổ phiếu của thành viên HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và những người liên quan: (Bảng 27)

Người thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu ngày 07/6/2017	Tỷ lệ	Số cổ phiếu sở hữu ngày 08/6/2017	Tỷ lệ
Thành viên BKS				
Nguyễn Hà Nguyên	1.000	0,003%	1.100	0,0036%

3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có.

PHẦN 6

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

I. TỔNG QUAN

Với xu thế chung của toàn cầu hiện nay, các doanh nghiệp muốn duy trì sự tăng trưởng ổn định, hiệu quả thì tất yếu phải quan tâm đến vấn đề phát triển bền vững. Phát triển bền vững là mô hình phát triển với sự lồng ghép giữa quá trình sản xuất với bảo toàn tài nguyên và nâng cao chất lượng môi trường. Phát triển bền vững cần phải đáp ứng các nhu cầu của thế hệ hiện tại mà không phương hại đến khả năng của chúng ta đáp ứng các nhu cầu của các thế hệ tương lai.

Là doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư các Dự án bất động sản, vừa là nhà thầu thi công xây dựng các công trình dân dụng, với sứ mệnh kiến tạo nên các công trình xây dựng, các dự án bất động sản mang phong cách kiến trúc độc đáo, thân thiện và hài hòa với thiên nhiên, kết hợp ứng dụng những loại vật liệu bền, đẹp trong nước và nhập khẩu, góp phần tạo nên những không gian sống và làm việc sang trọng, tiện nghi cho cộng đồng. EVERLAND luôn thấu hiểu và mong muốn xây dựng một chính sách phát triển bền vững xoay quanh các trục cốt lõi bao gồm: “ Quản lý nguyên liệu - Bảo vệ môi trường - Lợi ích người lao động - Trách nhiệm cộng đồng”

1. Về quản lý nguồn nguyên liệu, tiêu thụ điện, nước:

Với đặc thù của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công công trình, các vật tư nguyên liệu đầu vào chủ yếu có nguồn gốc từ tài nguyên khoáng sản (xi măng, sắt, thép, đá, cát, sỏi, nước...), EVERLAND luôn áp dụng quy trình sản xuất, thi công một cách nghiêm ngặt, có sự tính toán kỹ lưỡng trong mọi khâu của quy trình để tận dụng, hạn chế tối đa sự hao hụt về vật tư, nguyên liệu trong quá trình sản xuất, thi công. Bên cạnh đó, tất cả các phụ phẩm, phế phẩm trong quá trình sản xuất, thi công đều được EVERLAND tận dụng và sử dụng vào các mục đích hợp lý để tiết kiệm chi phí, tăng hiệu quả kinh doanh cho Công ty.

Các xưởng gia công chế biến vật tư của EVERLAND cũng được bố trí vận hành một cách khoa học để các máy móc, thiết bị có thể tăng cường hoạt động vào các giờ thấp điểm, hạn chế hoạt động trong các giờ cao điểm nhằm tiết kiệm chi phí điện năng. Việc sử dụng nguồn nước cũng được Công ty quản lý chặt chẽ để giảm chi phí và góp phần tiết kiệm nước sạch.

Khối văn phòng cũng được đầu tư xây dựng theo phương châm tiết kiệm năng lượng. Các thiết bị điện, điện tử tiết kiệm năng lượng được khuyến khích sử dụng. Công ty luôn nhắc nhở, quán triệt cán bộ nhân viên về ý thức tiết kiệm điện, như hạn chế sử dụng các thiết bị tiêu tốn nhiều năng lượng điện trong giờ cao điểm, duy trì nhiệt độ điều hòa ở mức phù hợp để tiết kiệm điện, tắt các thiết bị điện, điện tử khi rời văn phòng...

2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Quy trình sản xuất và thi công được áp dụng tại EVERLAND luôn đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt yêu cầu bảo vệ môi trường, kiểm soát và hạn chế tối đa các nguồn phát thải gây ô nhiễm

môi trường, hạn chế tiếng ồn, rác thải, nước thải và các chất thải độc hại khác từ quá trình sản xuất và thi công. Đồng thời luôn có phương án dự phòng để ứng phó và xử lý kịp thời khi có sự cố xảy ra có thể gây ô nhiễm môi trường.

Đối với văn phòng làm việc và xưởng sản xuất, EVERLAND tuyên truyền và quán triệt sâu rộng đến toàn thể CBNV trong công tác giữ gìn vệ sinh môi trường, tại khu vực sản xuất thi công, nước thải được xử lý trước khi đưa ra môi trường, chất thải rắn được tập kết chuyển đến đúng các địa điểm quy định, bụi được che chắn đảm bảo cho môi trường xung quanh. Ngoài ra Everland còn tham gia ký cam kết với các đơn vị có liên quan về công tác bảo vệ môi trường tại nơi thi công, sản xuất. Nhờ vậy, trong năm 2017 EVERLAND không có bất kỳ hành vi vi phạm nào về môi trường và không bị xử phạt do vi phạm pháp luật về môi trường.

Các dự án bất động sản do EVERLAND làm chủ đầu tư hoặc tham gia đầu tư cũng đều theo định hướng phát triển bền vững, thân thiện với môi trường, bảo tồn và tôn tạo cảnh quan thiên nhiên sẵn có, hạn chế đến mức thấp nhất sự tác động làm thay đổi môi trường. Công tác lập quy hoạch luôn đảm bảo tuân thủ đúng các chỉ tiêu quy hoạch về cảnh quan, môi trường và các dịch vụ công cộng, đảm bảo cho người dân có một môi trường sống thực sự trong lành, an toàn và thân thiện.

3. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Với phương châm coi yếu tố con người là trung tâm của sự phát triển, EVERLAND luôn quan tâm phát triển đội ngũ nhân sự và tập trung các chính sách và nguồn lực để chăm lo và bảo đảm quyền lợi vật chất và tinh thần, các chế độ phúc lợi của người lao động làm việc tại Công ty.

- Chính sách về an toàn lao động: Người lao động làm việc tại Công ty được trang bị đầy đủ các trang thiết bị, công cụ, dụng cụ bảo hộ lao động theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, Công ty luôn coi trọng việc tuyên truyền, phổ biến các quy định về an toàn, vệ sinh lao động và yêu cầu người lao động phải tuyệt đối chấp hành.
- Chính sách tiền lương, bảo hiểm và phúc lợi: Công ty luôn quan tâm bảo đảm việc làm và thu nhập ổn định để đảm bảo cuộc sống của người lao động. Tất cả người lao động đều được xét tăng lương theo đúng quy định của pháp luật và nội quy lao động của Công ty. Người lao động cũng được tham gia đầy đủ các loại bảo hiểm theo quy định như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp. Chính sách khám chữa bệnh định kỳ đối với cán bộ, nhân viên và người lao động theo chế độ bảo hiểm được Công ty luôn duy trì. Ngoài ra, Ban lãnh đạo EVERLAND còn luôn chăm lo bảo đảm các chế độ phúc lợi và quyền lợi chính đáng khác cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật và quy chế hoạt động của Công ty.
- Chính sách về đào tạo, tập huấn: Người lao động vào làm việc tại Công ty được tham gia các buổi tập huấn để làm quen với yêu cầu công việc, môi trường làm việc và văn hóa Công ty, được phổ biến đầy đủ các nội quy, quy chế của Công ty. Công ty cũng thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo tại chỗ và cử nhân sự tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng nhằm nâng cao tay nghề, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ.

4. Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Ý thức rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với sự phát triển của cộng đồng, bên cạnh nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, EVERLAND luôn quan tâm và tích cực thực hiện trách nhiệm của mình đối với cộng đồng địa phương và xã hội.

Các sản phẩm, dịch vụ do EVERLAND cung cấp luôn được xây dựng phù hợp với nhu cầu, tập quán dân cư của từng vùng, miền, đảm bảo sự thân thiện, gần gũi với người tiêu dùng của địa phương. Đặc biệt, văn hóa và tập quán bản địa luôn được nghiên cứu, chắt lọc để đưa vào ý tưởng thiết kế các dự án bất động sản, nhằm tạo ra các sản phẩm vừa độc đáo, thân thiện với môi trường, vừa gần gũi với cộng đồng địa phương.

Đối với các dự án, công trình thi công đòi hỏi sử dụng nhiều lao động, EVERLAND luôn có chính sách thu hút và ưu tiên sử dụng lực lượng lao động tại chỗ, qua đó vừa tiết giảm chi phí nhân công vừa tạo ra công ăn việc làm cho người dân địa phương.

Ngoài ra, EVERLAND luôn nghiêm túc chấp hành đầy đủ nghĩa vụ thuế với nhà nước, các nghĩa vụ tài chính với địa phương và chăm lo thực hiện đầy đủ trách nhiệm xã hội với địa phương trên các địa bàn đầu tư, kinh doanh của mình.

II. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, TẦM NHÌN 2025

Muốn tạo ra và đóng góp những giá trị bền vững cho nền kinh tế và xã hội, EVERLAND trước hết phải là một doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả, duy trì mức tăng trưởng ổn định và bền vững. Chúng tôi nhận thức sâu sắc rằng doanh nghiệp là một tế bào của nền kinh tế, doanh nghiệp có phát triển bền vững thì nền kinh tế mới phát triển bền vững, ngược lại, một khi nền kinh tế phát triển bền vững sẽ tạo môi trường và động lực để doanh nghiệp phát triển bền vững hơn. Vì vậy, chiến lược phát triển bền vững của EVERLAND đến năm 2025 và tầm nhìn 2030 sẽ xoay quanh 4 mục tiêu sau: *“Tăng trưởng bền vững - Phát triển nhân sự - Trách nhiệm xã hội - Bảo vệ môi trường”*.

1. Tăng trưởng bền vững:

Trên cơ sở chiến lược xuyên suốt là phát triển bền vững, EVERLAND phấn đấu thực hiện mục tiêu tăng trưởng liên tục và bền vững cho giai đoạn từ nay đến 2025, tầm nhìn 2030. Sự tăng trưởng bền vững không chỉ thể hiện qua các chỉ tiêu tài chính và kinh doanh tăng trưởng ổn định, năm sau cao hơn năm trước, mà còn thể hiện ở việc không ngừng tìm tòi, sáng tạo để tạo ra những sản phẩm, dịch vụ mới ngày càng ưu việt, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của cả nền kinh tế. Đồng thời cần kiểm soát tốt các mặt quản trị, tài chính và kinh doanh để ngăn ngừa và hạn chế những rủi ro có thể phát sinh, đảm bảo sự phát triển ổn định và an toàn của doanh nghiệp. Tăng trưởng bền vững còn bao gồm cả khía cạnh bảo đảm hài hòa giữa sự phát triển của Công ty và việc chăm lo bảo đảm quyền lợi cho các cổ đông và người lao động cũng như đóng góp ngày càng nhiều cho ngân sách nhà nước.

2. Phát triển nhân sự:

Trong chính sách phát triển từ nay đến năm 2025, tầm nhìn 2030, EVERLAND tiếp tục coi trọng chính sách phát triển con người, với mục tiêu xây dựng một đội ngũ nhân sự có chất lượng và ngày càng chuyên nghiệp.

Chính sách tuyển dụng nhân sự được quan tâm đổi mới nhằm thu hút được đội ngũ nhân sự thực sự có chất lượng làm việc tại Công ty. Cùng với đó là việc quan tâm đến việc làm, thu nhập ổn định và đảm bảo các chế độ phúc lợi, chính sách đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ, chính sách thi đua, khen thưởng... để động viên, khuyến khích người lao động yên tâm làm việc và cống hiến cho Công ty, đồng thời mỗi người lao động đều có cơ hội định năng lực bản thân và thăng tiến trong Công ty.

Ngoài ra, EVERLAND cũng tiếp tục quan tâm và đầu tư nguồn lực để xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tiện nghi, hiện đại, kích thích sự sáng tạo cá nhân, đồng thời xây dựng văn hóa Công ty dựa trên các yếu tố nền tảng: thân thiện, gắn kết và chia sẻ.

3. Trách nhiệm xã hội:

EVERLAND tiếp tục phần đầu thực hiện tốt trách nhiệm xã hội của mình bằng việc không ngừng tạo ra các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng, đáp ứng nhu cầu xã hội và vì sự phát triển cộng đồng. Các dự án, công trình do EVERLAND đầu tư, thi công đều phải gắn với tiêu chí phục vụ cộng đồng, gắn kết hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và lợi ích của cộng đồng dân cư và toàn xã hội, góp phần cải thiện môi trường xã hội và tạo sự chuyển biến tích cực đối với địa phương.

Bên cạnh đó, EVVERLAND tiếp tục thể hiện là một doanh nghiệp có trách nhiệm với cộng đồng, thông qua việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình với nhà nước, với địa phương và cộng đồng dân cư tại các địa bàn đầu tư, kinh doanh của mình. Trong khả năng của mình, tích cực tham gia công tác xã hội và phát triển cộng đồng, vì sự phát triển và tiến bộ chung của đất nước.

4. Bảo vệ môi trường:

EVERLAND tiếp tục quan tâm đặc biệt đến công tác bảo vệ môi trường trong chính sách phát triển của mình. Các quy trình sản xuất, thi công công trình sẽ tiếp tục được nghiên cứu, cải tiến và hợp lý hóa để không ngừng tiết giảm chi phí vật tư, điện, nước. Đồng thời kiểm soát hiệu quả hơn nữa các nguồn phát thải gây ô nhiễm môi trường từ quá trình sản xuất, thi công, kiểm soát tốt các loại chất thải ảnh hưởng trực tiếp đến không khí, đất, nước, cây trồng, vật nuôi...

Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường trong công tác quản lý các dự án đầu tư và thi công xây dựng.

Tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh, các sản phẩm dịch vụ chất lượng cao, ít gây ô nhiễm môi trường như du lịch, dịch vụ, khách sạn... Đồng thời, thông qua các lĩnh vực hoạt động này, EVERLAND sẽ góp phần quảng bá, tuyên truyền cho khách hàng, đối tác về nâng cao nhận thức và sự hiểu biết về bảo vệ môi trường.

PHẦN 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN 2017

I. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất:

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

2. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất:

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thúc Cẩn (Đã ký)

II. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

1. Xác nhận của Kiểm toán độc lập:

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA HANOI) đã tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland được lập ngày 20/02/2018, trình bày từ trang 06 đến trang 45 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Trách nhiệm của Ban Giám đốc:

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

nhằm lẫn.

3. Trách nhiệm của kiểm toán viên:

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

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

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

4. Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Everland cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

III. THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

- Tên đơn vị: **Công ty Kiểm toán và Kế toán Hà Nội (CPA Hà Nội)**
- Trụ sở: Số 3, Ngõ 1295, Đường Giải Phóng, P. Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 024.39745080/81/81 Fax: 024.39745083
- Website: www.cpahanoi.com

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ EVERLAND**



Lê Đình Vinh