




CÔNG TY CỔ PHẦN Tập đoàn EVERLAND

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

 **Tel:** (+84 - 24) 6666 8080

 **Fax:** (+84 - 24) 3200 1234

 **Web:** www.everland.vn

 **Email:** info@everland.vn



Tập đoàn EVERLAND

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025

KIẾN TẠO & PHÁT TRIỂN



Chương

01

TỔNG QUAN

I. Thông điệp của Tổng Giám đốc	08
II. Dấu ấn năm 2025	11
III. Những sự kiện của năm 2025	12

Chương

02

GIỚI THIỆU VỀ TẬP ĐOÀN EVERLAND

I. Thông tin về Tập đoàn	20
II. Tâm nhìn – sứ mệnh – giá trị cốt lõi	21
III. Quá trình hình thành và phát triển	22
IV. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	26
V. Tổng quan tình hình tài chính 05 năm (2021 – 2025) của Tập đoàn Everland	27
VI. Danh mục các dự án đang phát triển	28
VII. Một số dự án tiêu biểu	30
VIII. Các thương hiệu thuộc Tập đoàn Everland	42

Chương

03

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

I. Tổng quan nền kinh tế Việt Nam năm 2025 và dự báo năm 2026	46
II. Chiến lược phát triển Tập đoàn Everland trong năm 2026	47
III. Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035	49
IV. Chiến lược phát triển hệ sinh thái kinh doanh của Tập đoàn	52
V. Chiến lược phát triển các chuỗi thương hiệu	53
VI. Các mục tiêu chủ yếu của Tập đoàn	54

Chương

04

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

I. Tổng quan về quản trị Tập đoàn Everland năm 2025 và định hướng năm 2026	58
II. Sơ đồ bộ máy quản trị Tập đoàn Everland	60
III. Báo cáo của Hội đồng quản trị	66
IV. Báo cáo của Ban kiểm soát	71
V. Báo cáo phương hướng hoạt động của HĐQT năm 2026	81
VI. Quản trị rủi ro	84
VII. Tuân thủ pháp luật	86
VIII. Quan hệ nhà đầu tư	87
IX. Báo cáo hoạt động của các công ty con thuộc Tập đoàn	88

Chương

05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

I. Tổng quan chiến lược phát triển bền vững	94
II. Tiếp cận khung quản trị phát triển bền vững (ESG)	94
III. Kết quả thực hành phát triển bền vững	95
Quản trị doanh nghiệp bền vững	
IV. Định hướng phát triển bền vững năm 2026	97

Chương

06

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

I. Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc	100
II. Đánh giá của Ban Tổng giám đốc	111
III. Đánh giá của Hội đồng quản trị	114

Chương

07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

120

Danh mục các từ viết tắt sử dụng trong Báo cáo thường niên

Công ty/Tập đoàn Everland:	Công ty cổ phần Tập đoàn Everland
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT:	Hội đồng quản trị
Ban TGD/TGD:	Ban Tổng giám đốc/Tổng giám đốc
BĐH:	Ban điều hành
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
NLD:	Người lao động
BDS:	Bất động sản
BCTC:	Báo cáo tài chính
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
TTCK:	Thị trường chứng khoán
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
HOSE:	Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
VND:	Việt Nam Đồng





CHƯƠNG

01

Tổng quan

- I. Thông điệp của Tổng Giám Đốc
- II. Những con số ấn tượng năm 2025
- III. Những sự kiện của năm 2025

08

11

12

Thông điệp của Tổng Giám Đốc



Tập đoàn Everland đã trải qua hành trình năm 2025 với nhiều dấu ấn đáng tự hào, góp phần củng cố nội lực, tăng cường nguồn lực, tạo thế và lực mới để Tập đoàn vững tin bước vào thời kỳ phát triển mới trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.



Nguyễn Thúc Cẩn

Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Đối tác và Nhà đầu tư,

Thay mặt HĐQT và Ban Điều hành Tập đoàn Everland, tôi xin gửi đến Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và các Nhà đầu tư lời chào trân trọng cùng những lời chúc tốt đẹp nhất!

Kính thưa Quý vị, năm 2025 Tập đoàn Everland phải thực hiện cùng lúc hai nhiệm vụ: vừa khắc phục các tồn tại từ những năm trước để lại vừa tiếp tục đổi mới, kiến tạo nền móng phát triển tương lai bền vững trong bối cảnh tình hình thế giới và trong nước không mấy thuận lợi. Nhưng với tinh thần đoàn kết, đồng lòng và ý chí quyết tâm của Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV, Tập đoàn đã dành được những thành tựu quan trọng. Phần lớn các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh đều xấp xỉ đạt và vượt so với kế hoạch được ĐHCĐ thường niên năm 2025 thông qua. Trong đó, tổng tài sản hợp nhất đạt 6.385 tỷ đồng, tăng 31,4% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 98,9 tỷ đồng, tăng 193% so với cùng kỳ, tổng dư nợ tín dụng ở mức 1.097 tỷ đồng, giảm so với năm 2024. Qua đó cho thấy bức tranh tài chính và chất lượng tăng trưởng của Tập đoàn đang được cải thiện theo hướng an toàn và bền vững.

Trong lĩnh vực bất động sản, năm 2025 Tập đoàn ghi dấu ấn bằng hàng loạt sự kiện: khởi công xây dựng Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Đắk Lắk; khánh thành Giai đoạn 1 Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (Quảng Ninh); hoàn thành thủ tục giao đất và các điều kiện để khởi công Tổ hợp văn hóa di sản Lý Sơn (Quảng Ngãi); xúc tiến hoàn thiện thủ tục pháp lý để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án khu đô thị tại Hải

Phòng, Phú Thọ, Bắc Ninh... Qua đó đặt nền móng cho sự phát triển tăng tốc lĩnh vực bất động sản trong những năm tới.

Trong lĩnh vực thương mại, Tập đoàn tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh các mặt hàng thương mại truyền thống, chủ lực như vật liệu xây dựng, nông, lâm sản... Bên cạnh đó, các công ty con đã mở rộng kinh doanh sang một số ngành nghề mới như cung ứng thực phẩm, vật tư tiêu hao, nguyên liệu đầu vào cho các khách sạn, khu nghỉ dưỡng. Qua đó duy trì tỷ trọng doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền ổn định từ hoạt động thương mại.

Lĩnh vực du lịch, dịch vụ cũng đạt được những kết quả tích cực. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh du lịch lũy thừa, sản phẩm lưu trú tăng trưởng khá so với năm 2024. Hoạt động kinh doanh vận tải du lịch tiếp tục duy trì với đội tàu ngủ đêm khai thác ổn định trên Vịnh Hạ Long, Vịnh Lan Hạ và khai trương đội tàu du lịch ngày phục vụ khách tham quan Vịnh Bái Tử Long. Tập đoàn cũng đã phối hợp với tỉnh Quảng Ninh và huyện Vân Đồn lập đề án quy hoạch và công bố các hải trình tham quan vịnh Bái Tử Long bằng tàu du lịch cao cấp. Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng đẩy mạnh hợp tác với các hãng du lịch lữ hành, hàng không lớn trong và ngoài nước để mở các tour du lịch in-bound đưa khách đến Vân Đồn, Cô Tô, Nha Trang, Lý Sơn, Xuân Đài, Mũi Né...

Trong năm 2025, công tác quản trị của Tập đoàn Everland tiếp tục được duy trì ổn định và từng bước hoàn thiện theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp. Hệ thống quản trị, kiểm soát nội bộ và điều hành được vận hành hiệu quả, góp phần nâng cao năng lực kiểm soát rủi ro và hiệu quả hoạt động. Đội ngũ nhân sự tiếp tục được kiện toàn cả về số lượng và chất lượng, với mức tăng trưởng cao so

với cùng kỳ. Đây là nền tảng quan trọng cho sự phát triển bền vững của Tập đoàn trong các năm tiếp theo.

Có thể nói, Tập đoàn Everland đã trải qua hành trình năm 2025 với nhiều dấu ấn đáng tự hào, góp phần củng cố nội lực, tăng cường nguồn lực, tạo thế và lực để Tập đoàn vững tin bước vào thời kỳ phát triển mới trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.

Kính thưa quý vị, bước sang năm 2026 Tập đoàn Everland đặt quyết tâm tiếp nối hành trình phát triển với tinh thần “Đổi mới - Vươn xa”. Trọng tâm là thúc đẩy đổi mới sáng tạo và hội nhập, chuyển đổi số và phát triển bền vững. Xác định tầm nhìn và các mục tiêu, chỉ tiêu trung và dài hạn, các nhiệm vụ trọng tâm, giải pháp đột phá và kiên trì thực hiện để thúc đẩy tăng trưởng nhanh, liên tục, thực chất và hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh và thích ứng của Tập đoàn trong bối cảnh tình hình thế giới và trong nước tiếp tục có những diễn biến phức tạp, khó lường.

Thay mặt HĐQT và Ban Điều hành, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc tới Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và Nhà đầu tư đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Tập đoàn trong những chặng đường vừa qua. Đồng thời kính mong tiếp tục nhận được sự đồng hành, hợp tác của Quý vị để cùng với Tập đoàn Everland vượt qua thử thách, chinh phục những thành công mới trên hành trình phát triển.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Trân trọng cảm ơn!

Dấu ấn năm 2025



Tổng tài sản

6.385

tỷ đồng

↑ tăng 31,4%



Lợi nhuận sau thuế

98,9

tỷ đồng

↑ tăng 193%



Dur nợ tín dụng

1.097

tỷ đồng

↓ giảm 3%



Doanh thu bán
bất động sản

>1.000

tỷ đồng



Số dự án
đang phát triển

16

dự án



Số khách du lịch
phục vụ

307.281

lượt khách



Số lượng
cổ đông

7.018

cổ đông



Tổng số lao động

~1.200

người



Thu nhập
bình quân đầu người

>26

triệu đồng/tháng

Những sự kiện của năm 2025



01. Khởi công dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay

Dự án do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (công ty con của Tập đoàn Everland) làm chủ đầu tư, có quy mô 7,32 ha, tổng mức đầu tư 786 tỷ đồng, gồm 01 khách sạn 4 sao quy mô 205 phòng; 30 biệt thự nghỉ dưỡng; 49 bungalow và 32 căn nhà phố thương mại cùng các tiện ích hạ tầng, cảnh quan đồng bộ.

Lễ khởi công dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay được tổ chức ngày 01/4/2025 tại phường

Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên (nay là phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk) đúng vào dịp kỷ niệm 50 năm giải phóng hoàn toàn miền Nam, thống nhất đất nước. Sự kiện có sự tham dự của các lãnh đạo địa phương, nhà đầu tư, khách mời và đông đảo người dân địa phương, thể hiện kỳ vọng dự án sẽ tạo nên điểm đến nghỉ dưỡng cao cấp, góp phần nâng tầm giá trị cảnh quan và thu hút du khách trong và ngoài nước đến vịnh Xuân Đài.

02. Khánh thành Giai đoạn 1 dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn

Ngày 19/12/2025, tại Đặc khu Vân Đồn, Công ty cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con của Tập đoàn Everland) và UBND tỉnh Quảng Ninh long trọng tổ chức Lễ khánh thành Giai đoạn 1 (Tòa tháp A+B) dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và gắn biển "Công trình chào mừng Đại hội đại biểu toàn quốc của Đảng lần thứ XIV". Sự kiện có sự tham dự của đại diện lãnh đạo các Bộ, ngành Trung ương, tỉnh Quảng Ninh, Đặc khu Vân Đồn, các nhà thầu và đông đảo người dân địa phương. Lễ khánh thành Giai

đoạn 1 đánh dấu bước tiến quan trọng về tiến độ triển khai dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, cũng như việc hình thành cơ sở hạ tầng du lịch hiện đại tại Đặc khu thể hệ mới Vân Đồn. Với hệ thống phòng lưu trú khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, các tiện ích cao cấp và không gian nghỉ dưỡng đẳng cấp, Giai đoạn 1 của Dự án góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương và thu hút du khách trong và ngoài nước đến Vân Đồn, vịnh Bái Tử Long.

03. Chính thức bàn giao căn hộ tại dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn

Ngày 3/12/2015, sau hơn 3 năm thi công và hoàn thiện, những căn hộ đầu tiên tại dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đã được Chủ đầu tư bàn giao cho khách hàng. Sự kiện này mang một ý nghĩa quan trọng, đánh dấu bước hoàn thiện và đưa Dự án vào giai đoạn vận hành thực tế. Đây không chỉ là hiện thực hóa cam kết về tiến độ và chất

lượng Dự án, mà còn tạo dựng niềm tin cho khách hàng và nhà đầu tư. Đồng thời, sự kiện cũng góp phần thúc đẩy thị trường du lịch - nghỉ dưỡng tại Vân Đồn phát triển sôi động hơn, gia tăng nguồn cung lưu trú cao cấp và nâng tầm vị thế của khu vực trên bản đồ du lịch trong nước và quốc tế.

04. Hoàn thành thủ tục giao đất và các điều kiện để khởi công dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn

Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Quảng Ngãi) do Công ty cổ phần Đầu tư Anh Thu (thành viên của Tập đoàn Everland) làm chủ đầu tư, có quy mô 3,12ha, tổng mức đầu tư 302 tỷ đồng, mục tiêu phát triển du lịch chất lượng cao gắn với bảo tồn, khai thác và phát huy giá trị văn hóa, lịch sử đặc sắc của đảo Lý Sơn. Việc chủ đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất trong năm 2025 và chuẩn bị khởi công Dự án trong Quý II/2026

mang ý nghĩa quan trọng, là tiền đề để Dự án được thực hiện đúng tiến độ, đồng thời thể hiện quyết tâm của chủ đầu tư trong việc chung tay bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa - lịch sử đặc sắc của Lý Sơn, góp phần phát triển du lịch bền vững, tạo thêm việc làm và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.



05.

Cổ phiếu EVG được Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đưa ra khỏi diện kiểm soát

Ngày 17/4/2025, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã ban hành Quyết định số 238/QĐ-SGDHCM về việc đưa cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (mã EVG) ra khỏi diện kiểm soát kể từ ngày 21/4/2025. Trước đó, cổ phiếu EVG bị HOSE đưa vào diện kiểm soát từ ngày 02/4/2024 do có ý kiến ngoại trừ của kiểm toán trên báo cáo tài chính năm 2023, nhưng sau đó Tập đoàn Everland đã nỗ lực khắc phục các nguyên nhân dẫn đến tình trạng này và có giải trình đầy đủ với UBCKNN và HOSE.

Việc cổ phiếu EVG được đưa ra khỏi diện kiểm soát là sự kiện mang ý nghĩa tích cực, phản ánh sự cải thiện rõ rệt trong tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Everland. Qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư và nâng cao uy tín của Tập đoàn Everland trên thị trường chứng khoán.

06.

Khai trương 02 tàu du lịch cao cấp Crystal Holidays 991 và Crystal Holidays 992 phục vụ du khách tham quan Vịnh Bái Tử Long

Ngày 5/5/2025, tại Bến cảng Quốc tế Ao Tiên, Tập đoàn Everland đã tổ chức Lễ khai trương 02 tàu du lịch cao cấp Crystal Holidays 991 và Crystal Holidays 992 phục vụ du khách tham quan Vịnh Bái Tử Long. Sự kiện này đánh dấu bước phát triển quan trọng trong chiến lược mở rộng hệ sinh thái du lịch nghỉ dưỡng cao cấp của Tập đoàn Everland tại Vân Đồn. Hai con tàu được thiết kế hiện đại, nội thất sang trọng, mang đến

những trải nghiệm đẳng cấp cho du khách khi tham quan vịnh Bái Tử Long. Sự kiện không chỉ góp phần đa dạng hóa sản phẩm du lịch biển đảo mà còn khẳng định quyết tâm của Everland trong việc nâng cao chất lượng dịch vụ trong chuỗi cung ứng du lịch của Tập đoàn, đóng góp vào sự phát triển bền vững của du lịch tại Đặc khu Vân Đồn và tỉnh Quảng Ninh.

07.

Khai trương các hải trình tham quan du lịch trên vịnh Bái Tử Long

Cũng trong ngày 5/5/2025, tại Bến cảng Quốc tế Ao Tiên, Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần Du lịch Crystal Holidays đã khai trương các hải trình tham quan du lịch trên vịnh Bái Tử Long với tên gọi "The Beauty of Van Don". Các hải trình này gồm các tuyến tham quan xuất phát từ Bến cảng Quốc tế Ao Tiên đến các đảo và các điểm tham quan nổi tiếng trong quần thể vịnh Bái Tử Long như: đảo Tây Hoi, hang Phất Cờ, đảo Minh Châu, đảo Bàn Sen, hòn Mèo May Mắn, khu nuôi trồng ngọc trai, v.v... Các tuyến tham quan kết hợp trải nghiệm nghỉ dưỡng sang trọng với khám phá thiên nhiên

hoang sơ, kỳ vĩ của vịnh Bái Tử Long - nơi được Tạp chí du lịch danh tiếng Condé Nast Traveler (Mỹ) vinh danh là 1 trong 7 kỳ quan bậc nhất Đông Nam Á. Sự kiện không chỉ mang đến lựa chọn sản phẩm du lịch hấp dẫn cho du khách mà còn góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ, thúc đẩy du lịch Vân Đồn phát triển bền vững.

08.

Tập đoàn Everland bổ nhiệm ông Maurizio Susan làm Tổng giám đốc Centara Hotel & Residences Vân Đồn

Ngày 26/9/2025 tại Hà Nội, Tập đoàn Everland đã tổ chức Lễ công bố quyết định bổ nhiệm ông Maurizio Susan làm Tổng giám đốc Centara Hotel & Residences Vân Đồn. Đây là bước chuẩn bị quan trọng cho việc khai trương và vận hành Giai đoạn 1 dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn vào Quý II/2026. Sự kiện này có ý nghĩa lớn trong chiến lược nâng cao chất lượng quản

lý, vận hành dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn theo tiêu chuẩn quốc tế, đồng thời khẳng định bước đi chuyên nghiệp, định hướng phát triển bền vững và hội nhập của Tập đoàn Everland trong lĩnh vực du lịch - nghỉ dưỡng cao cấp.



09.

Crystal Holidays Holding và Cảng Hàng không Quốc tế Vân Đồn ký kết hợp tác chiến lược khai thác thị trường du lịch Vân Đồn

Lễ ký kết được tổ chức tại Quảng Ninh ngày 07/7/2025 giữa Công ty cổ phần Crystal Holidays Holding (thành viên Tập đoàn Everland) và Cảng Hàng không Quốc tế Vân Đồn. Theo thỏa thuận được ký kết, hai bên sẽ hợp tác trên ba lĩnh vực: Thứ nhất, phối hợp quảng bá hình ảnh, thương hiệu và sản phẩm du lịch, dịch vụ trên hệ sinh thái truyền thông đa kênh của hai bên, cũng như tại các sân bay, khách sạn, khu nghỉ dưỡng của mỗi bên, quảng bá điểm đến Vân Đồn và vịnh Bái Tử Long. Thứ hai, hợp tác phát triển các sản phẩm du lịch - hàng không tích hợp như combo bay - nghỉ - trải nghiệm, tour charter, gói dịch vụ VIP... Thứ

ba, cùng xây dựng các chương trình ưu đãi liên kết dành cho khách hàng hai bên, liên kết kênh phân phối, tổ chức sự kiện, famtrip, roadshow, chương trình xúc tiến quảng bá du lịch... Sự kiện này không chỉ là dấu mốc quan trọng trong chiến lược hoàn thiện hệ sinh thái du lịch - nghỉ dưỡng cao cấp mà Crystal Holidays Holding và Tập đoàn Everland đang kiến tạo tại Đặc khu Vân Đồn, mà còn mở ra cơ hội khai thác hiệu quả lượng khách inbound đến từ Đông Bắc Á, Trung Quốc, Hàn Quốc bằng đường hàng không.



10.

Xây dựng và ban hành Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035

Việc xây dựng và ban hành Chiến lược đổi mới và phát triển giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035 mang ý nghĩa định hướng quan trọng cho chặng đường phát triển dài hạn của Tập đoàn Everland. Chiến lược không chỉ xác lập các mục tiêu tăng trưởng bền vững, nâng cao năng lực cạnh tranh mà còn thể hiện quyết tâm đổi mới

toàn diện về quản trị, công nghệ và mô hình kinh doanh. Đây là nền tảng để Tập đoàn Everland chủ động thích ứng với xu thế thị trường, mở rộng các lĩnh vực cốt lõi và từng bước khẳng định vị thế trên thị trường trong nước cũng như quốc tế.





CHƯƠNG

02

Giới thiệu về Tập đoàn Everland

I. Thông tin về Tập đoàn	20
II. Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi	21
III. Quá trình hình thành và phát triển	22
IV. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	26
V. Tổng quan tình hình tài chính 05 năm (2021-2025) của Tập đoàn Everland	27
VI. Danh mục các dự án đang phát triển	28
VII. Một số dự án tiêu biểu	30
VIII. Các thương hiệu thuộc Tập đoàn Everland	42

Thông tin về Tập đoàn

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



Mã cổ phiếu:	EVG (HSX).
Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0104228175, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/10/2009, cấp thay đổi lần thứ 26 ngày 23/01/2026.
Vốn điều lệ	2.152.498.360.000 đồng (Hai nghìn một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	2.152.498.360.000 đồng (Hai nghìn một trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng).
Lĩnh vực kinh doanh:	Bất động sản, du lịch, xây dựng, thương mại, dịch vụ.



Tầm nhìn – Sứ mệnh – Giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

Đến năm 2030, Tập đoàn Everland trở thành doanh nghiệp có vị thế trong lĩnh vực bất động sản và du lịch; từng bước hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản - du lịch - dịch vụ và các chuỗi cung ứng; hoàn chỉnh và nâng cao năng lực quản trị, vận hành chuyên nghiệp, hiện đại; phát triển hệ thống và xây dựng thương hiệu uy tín trên thị trường; đồng thời thực hiện theo lộ trình chiến lược chuyển đổi số, chiến lược phát triển bền vững theo định hướng thực thi ESG.

Đến năm 2035: Tập đoàn Everland trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân có uy tín, hoạt động đa ngành có chọn lọc với hệ sinh thái kinh doanh hoàn chỉnh trong các lĩnh vực: bất động sản, xây dựng, sản xuất, du lịch, dịch vụ, thương mại và chuỗi cung ứng; nâng cao vị thế thương hiệu và năng lực cạnh tranh trên thị trường; tiên phong đổi mới sáng tạo và hội nhập; hoàn thành chiến lược chuyển đổi số và thực thi đầy đủ ESG.

Sứ mệnh

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

Kiến tạo và vận hành các chuỗi cung ứng bất động sản và du lịch nhằm tối ưu hóa nguồn lực, đa dạng hóa và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.

Giá trị cốt lõi

Văn hóa: “Gắn kết cùng phát triển”.

Tinh thần: “Sáng tạo, cống hiến”.

Hành động: “Đổi mới – Vươn xa”.

Sản phẩm: “Niềm tin của khách hàng”.

Quá trình hình thành và phát triển

2009 - 2013

2014 - 2016

2017 - 2019

2020 - 2021



- **2009:** Công ty cổ phần Đầu tư Everland được thành lập và đăng ký hoạt động, với ngành nghề kinh doanh chính là cung ứng vật liệu xây dựng, tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.
- **2010:** Thành lập Sàn giao dịch bất động sản Everland, đánh dấu sự tham gia của thương hiệu Everland vào sân chơi bất động sản chuyên nghiệp.
- **2011:** Công ty mở rộng kinh doanh phân phối các sản phẩm vật liệu xây dựng nhập khẩu như: đá ốp lát, gạch, ngói, vật liệu nội ngoại thất cao cấp... thông qua hệ thống siêu thị Luxury Houses tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc.

- **2014:** Everland mở rộng hoạt động sang lĩnh vực thi công hoàn thiện công trình và nhanh chóng trở thành một nhà thầu xây dựng uy tín, chuyên nhận thầu thi công hoàn thiện các công trình dân dụng và trụ sở các cơ quan, đơn vị trên cả nước.
- **2016:** Everland bắt đầu chuyển hướng sang lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản bằng việc hợp tác với các đối tác triển khai dự án bất động sản tại Hà Nội, Bắc Ninh và một số địa phương khác.



- **2017:** Công ty cổ phần Đầu tư Everland được UBCKNN chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng với số vốn điều lệ 300 tỷ đồng. Ngày 26/5/2017, 30 triệu cổ phiếu của Công ty (Mã chứng khoán: EVG) được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).
- **2018:** Công ty thực hiện đợt phát hành và chào bán cổ phiếu ra công chúng để nâng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng. Số vốn thu được từ đợt chào bán sử dụng vào mục đích mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.



- **2020:** Công ty cổ phần Đầu tư Everland đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn Everland. Sự kiện này đánh dấu bước phát triển mới cả về quy mô, lĩnh vực hoạt động và cấu trúc quản trị, chuyển từ mô hình Công ty sang mô hình Tập đoàn, với 3 trụ cột kinh doanh chính là bất động sản, xây dựng và du lịch - dịch vụ. Lĩnh vực du lịch chứng kiến bước đột phá với nhiều thương hiệu mới ra đời như Crystal Holidays Hospitality, Crystal Holidays Marina, Crystal Holidays Cruise, Active Travel Asia, v.v...
- **2021:** Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thực hiện đợt phát hành và chào bán cổ phiếu ra công chúng để nâng vốn điều lệ từ 600 tỷ đồng lên 1.050 tỷ đồng. Số vốn thu được từ đợt chào bán được sử dụng để góp vốn điều lệ Công ty cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con của Tập đoàn Everland) để triển khai dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn.

2022 - 2024



- **2022:** Công ty cổ phần Everland Vân Đồn tổ chức Lễ khởi công dự án Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1 - Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, xã Hạ Long, huyện Vân Đồn (nay là Đặc khu Vân Đồn), tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất 2,6ha, tổng vốn đầu tư hơn 5.600 tỷ đồng, là một trong những dự án du lịch nghỉ dưỡng có quy mô lớn và hiện đại bậc nhất tại Vân Đồn và vùng Đông Bắc tỉnh Quảng Ninh.
- **Tháng 2/2022,** Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thực hiện đợt phát hành và chào bán cổ phiếu ra công chúng để nâng vốn điều lệ từ 1.050 tỷ đồng lên 2.152 tỷ đồng. Số vốn thu được từ đợt chào bán được sử dụng để bổ sung vốn lưu động và đầu tư một số dự án bất động sản của Tập đoàn.

2025



- **2025:** Khởi công dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên (nay là phường Xuân Đài, tỉnh Đak Lăk). Dự án do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (công ty con của Tập đoàn Everland) làm chủ đầu tư, có quy mô 7,32 ha, tổng mức đầu tư 786 tỷ đồng, gồm 01 khách sạn 4 sao quy mô 205 phòng; 30 biệt thự nghỉ dưỡng; 49 bungalow và 32 căn nhà phố thương mại cùng các tiện ích hạ tầng, cảnh quan đồng bộ.
- **Ngày 19/12/2025,** Công ty cổ phần Everland Vân Đồn đã tổ chức Lễ khánh thành Giai đoạn 1 (Tòa tháp A+B) dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và gần biển “Công trình chào mừng Đại hội đại biểu toàn quốc của Đảng lần thứ XIV”.

2026



- **2026:** Khởi công dự án Tổ hợp văn hóa di sản Lý Sơn (Quảng Ngãi) do Công ty cổ phần Đầu tư Anh Thu (thành viên của Tập đoàn Everland) làm chủ đầu tư. Dự án có quy mô 3,02ha, tổng mức đầu tư 302 tỷ đồng, mục tiêu phát triển du lịch chất lượng cao gắn với bảo tồn, khai thác và phát huy giá trị văn hóa, lịch sử đặc sắc của đảo Lý Sơn. Cùng với đó, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên sẽ tham gia đấu thầu, đấu giá hàng loạt dự án khu đô thị mới tại Hải Phòng, Phú Thọ, Bắc Ninh, Đồng Tháp để triển khai trong thời gian tới, đánh dấu một giai đoạn phát triển tăng tốc của Tập đoàn Everland trong lĩnh vực bất động sản.
- **Cũng trong Quý I/2026,** HĐQT đã ban hành Cvhiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035. Chiến lược đã vạch ra tầm nhìn và các mục tiêu, chỉ tiêu trung và dài hạn, các nhiệm vụ trọng tâm, giải pháp đột phá để thúc đẩy tăng trưởng nhanh, liên tục, thực chất và hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh và thích ứng của Tập đoàn, từng bước khẳng định vị thế vững chắc trên thị trường trong nước và quốc tế.

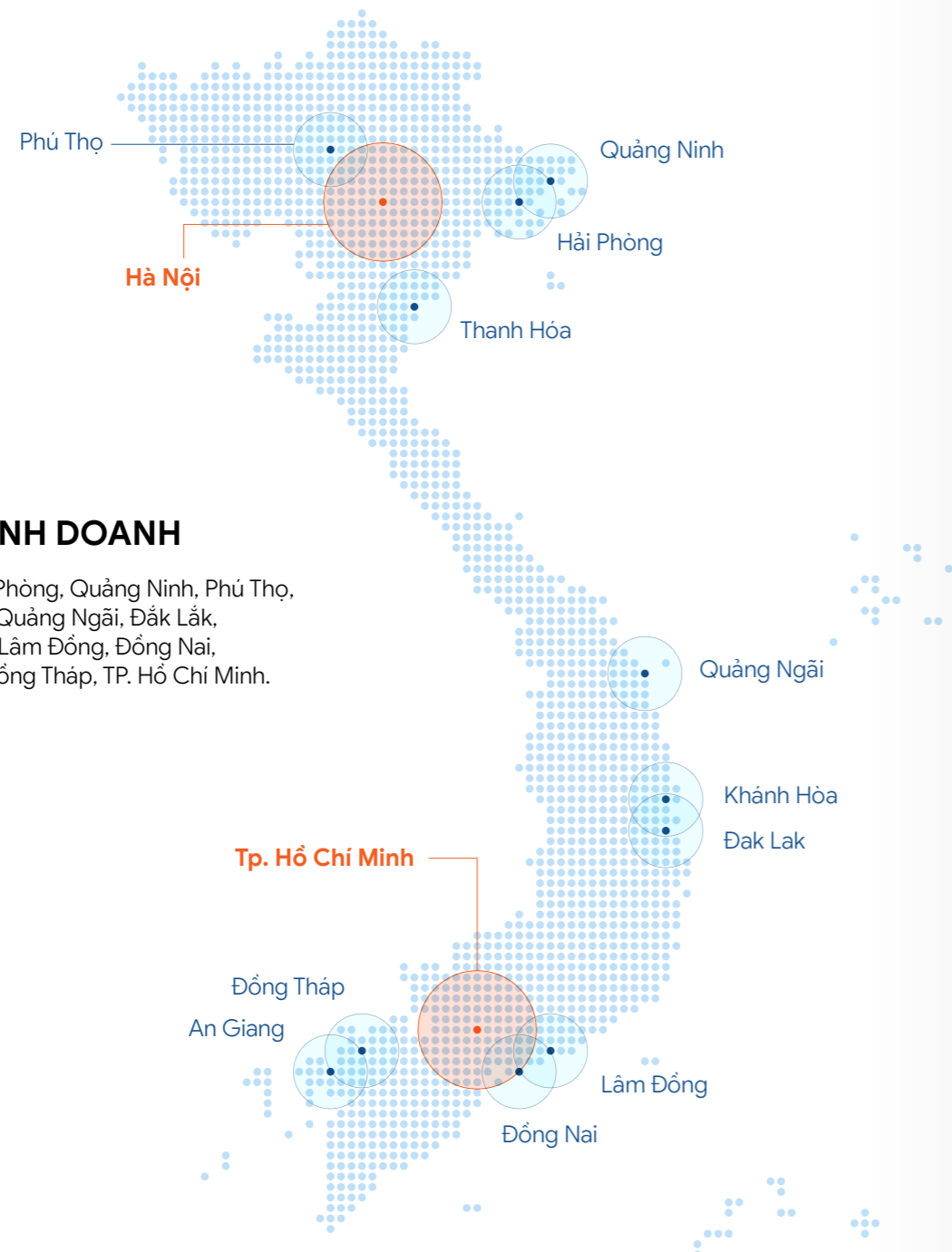
Thông tin về Tập đoàn Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xuất nhập khẩu và kinh doanh thương mại vật tư và thiết bị cho lĩnh vực xây dựng.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Phú Thọ, Thanh Hóa, Quảng Ngãi, Đắk Lắk, Khánh Hòa, Lâm Đồng, Đồng Nai, An Giang, Đồng Tháp, TP. Hồ Chí Minh.

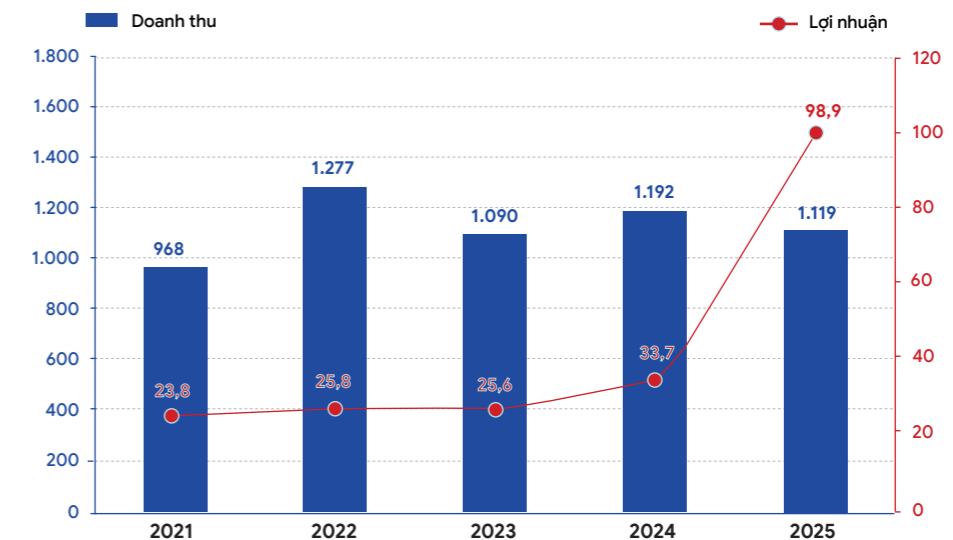


Tổng quan tình hình tài chính 05 năm (2021-2025) của Tập đoàn Everland

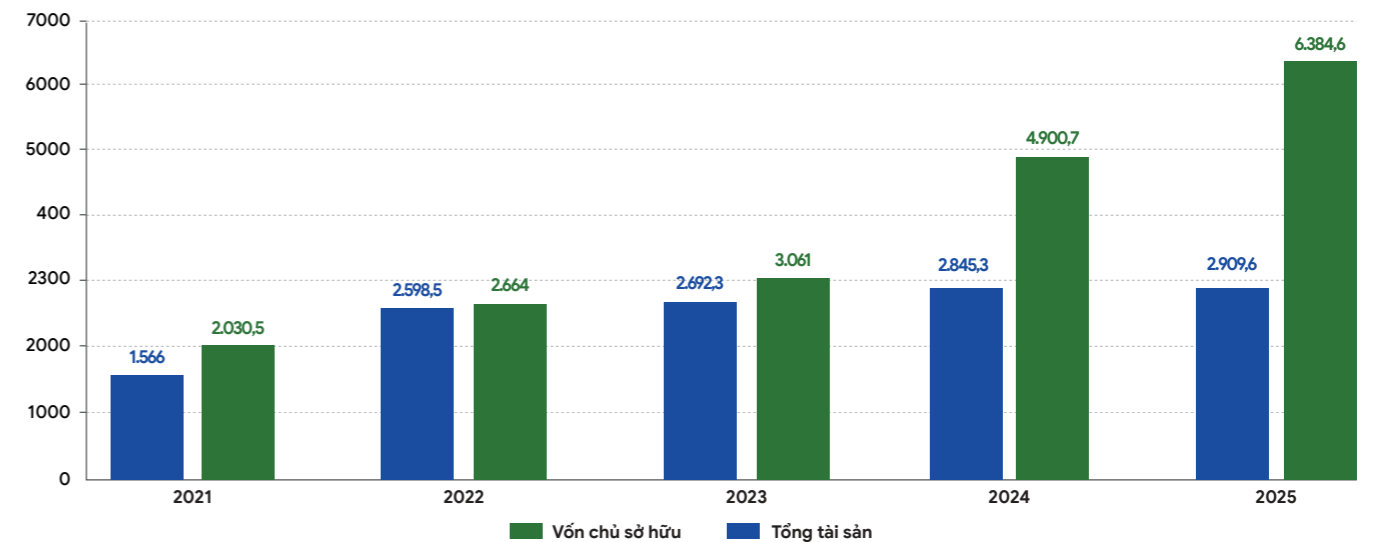
Đơn vị tính: Tỷ đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU / SỐ LIỆU	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu	968	1.277	1.090	1.192	1.119
Lợi nhuận	23,8	25,8	25,6	33,7	98,9
Vốn chủ sở hữu	1.566	2.598,5	2.692,3	2.854,3	2.909,6
Tổng tài sản	2.030,5	2.644	3.061	4.900,7	6.384,6

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN GIAI ĐOẠN 2021-2025



BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG VỐN CHỦ SỞ HỮU VÀ TỔNG TÀI SẢN GIAI ĐOẠN 2021-2025



DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN (*)

STT	TÊN DỰ ÁN	Loại hình	Địa điểm	Diện tích (Hecta)	Quy mô vốn đầu tư (tỷ đồng)	Thời gian triển khai, hoàn thành
1	Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	Nghỉ dưỡng	Vân Đồn, Quảng Ninh	2,60	5.600	2022 - 2027
2	Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	Nghỉ dưỡng	Xuân Đài, Đắk Lắk	7,32	786	2025 - 2028
3	Dự án Tổ hợp du lịch di sản văn hóa Lý Sơn	Nghỉ dưỡng	Lý Sơn, Quảng Ngãi	3,12	302	2026 - 2028
4	Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	Nghỉ dưỡng	Xuân Đài, Đắk Lắk	24,36	1.962	2026 - 2032
5	Dự án Tổ hợp khách sạn Vân Cảng thuộc Phân khu B8 - Dự án Con đường di sản Vân Đồn	Nghỉ dưỡng	Vân Đồn, Quảng Ninh	109	4.984	2026 - 2032
6	Dự án Khu du lịch Everland Park	Nghỉ dưỡng	Ninh Hòa, Khánh Hòa	62	648,9	2026 - 2032
7	Dự án Khu đô thị Bốn Mùa thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc	Đô thị	Sa Đéc, Đồng Tháp	23,2	1.879	-
8	Dự án Khu đô thị mới Hồng Thái	Đô thị	An Hải, Hải Phòng	21,49	2.103	2026 - 2029
9	Dự án Khu đô thị mới Hoa Động - Lâm Động	Đô thị	Thủy Nguyên, Hải Phòng	43,62	8.520	2026 - 2032
10	Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	Đô thị	Vĩnh Yên, Phú Thọ	42,77	3.939	2026 - 2032
11	Dự án Khu đô thị mới Đại Đồng	Đô thị	Vĩnh Hưng, Phú Thọ	38	2.689	2026 - 2030
12	Dự án Khu dân cư Châu Lữ	Nhà ở	Tân Yên, Bắc Ninh	9,64	214	2026-2028
13	Dự án Khu đô thị mới Ngũ Kiên	Đô thị	Vĩnh Phú, Phú Thọ	21,4	980	2026-2032
14	Dự án Khu nhà ở Happy Land	Nhà ở	Vĩnh Phú, Phú Thọ	16	680	2026-2032
15	Dự án Khu đô thị Vĩnh Tường	Đô thị	Vĩnh Tường, Phú Thọ	32	1.248	2026-2032
16	Dự án Khu đô thị mới Nam Sông Lô	Đô thị	Sông Lô, Phú Thọ	50	4.500	2026-2032

(*) Danh mục trên chưa bao gồm một số dự án do các công ty liên kết của Tập đoàn Everland đang đề xuất đầu tư.



Một số dự án tiêu biểu

(1) Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn



Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn là một trong những dự án trọng điểm chiến lược của Tập đoàn Everland, được định vị trở thành điểm đến du lịch đẳng cấp tại Đặc khu thể hệ mới Vân Đồn. Sở hữu vị trí đắc địa tiếp giáp 2 mặt vịnh Bái Tử Long, được quy hoạch bài bản, đồng bộ và được thiết kế, thi công, giám sát bởi các nhà thầu uy tín trong và ngoài nước, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn bao gồm tổ hợp khách sạn và căn hộ du lịch với 2.274 phòng tiêu chuẩn 5*, cùng các công trình phụ trợ cao cấp về nghỉ dưỡng, hội nghị, thể thao, giải trí và mua sắm, được quản lý bởi

Tập đoàn Centara Hotels & Resorts. Crystal Holidays Harbour Vân Đồn được đánh giá là một điểm nhấn kiến trúc giữa kỳ quan vịnh Bái Tử Long, một điểm đến hội tụ tinh hoa thế giới trong lòng di sản đầy hấp dẫn và khác biệt dành cho du khách, thương gia, nhà đầu tư trong nước và quốc tế đến với Vân Đồn. Với định hướng phát triển bền vững, hài hòa giữa kiến trúc, cảnh quan và thiên nhiên, Crystal Holidays Harbour Vân Đồn không chỉ góp phần nâng tầm giá trị du lịch địa phương mà còn khẳng định vị thế và thương hiệu Everland trên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.



(2) Dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay



Dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay được phát triển tại khu vực vịnh Xuân Đài (tỉnh Đắk Lắk) - nơi hội tụ vẻ đẹp nguyên sơ và tiềm năng du lịch nổi bật. Với định hướng trở thành điểm đến nghỉ dưỡng cao cấp gắn với trải nghiệm thiên nhiên và văn hóa bản địa, dự án được quy hoạch đồng bộ, kết hợp hài hòa giữa không gian lưu trú, dịch vụ thương mại và các tiện ích giải trí hiện đại. Từ ý tưởng tôn trọng và bảo tồn tự nhiên, tận dụng lợi thế về địa hình, cảnh quan và các giá trị văn hóa bản địa, Dự án được thiết kế mô phỏng

khung cảnh làng chài Châu Á, với các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp và bungalow giữa lưng chừng núi, khu phố thương mại (shophouse), hồ bơi, nhà hàng 3600 và một khách sạn 4 sao cao 9 tầng, đi kèm các công trình tiện ích như công viên nước, vườn hoa, cây cảnh, đường dạo bộ, bãi biển... Khi đi vào vận hành, Dự án được kỳ vọng góp phần khai thác hiệu quả tiềm năng du lịch khu vực, đồng thời tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.



Một số dự án tiêu biểu (Tiếp)

(3) Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn



Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn được kiến tạo trên nền tảng những giá trị thiên nhiên và địa chất độc đáo bậc nhất của đảo Lý Sơn - vùng đất hình thành từ hoạt động núi lửa hàng triệu năm, sở hữu hệ thống vách đá, miệng núi lửa và cảnh quan biển đảo kỳ vĩ hiếm có. Dự án được định hướng phát triển thành không gian du lịch - nghỉ dưỡng - trải nghiệm mang đậm dấu ấn bản địa, nơi du khách có thể khám phá vẻ

đẹp nguyên sơ, tìm hiểu giá trị địa chất đặc sắc và hòa mình vào chiều sâu văn hóa biển đảo. Với quy hoạch hài hòa giữa bảo tồn và phát triển, dự án không chỉ tôn vinh di sản thiên nhiên mà còn góp phần nâng tầm Lý Sơn trở thành điểm đến khác biệt trên bản đồ du lịch.



(4) Dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm)



Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng Crystal Holidays Marina Phú Yên (Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm) được phát triển tại cửa ngõ danh thắng quốc gia Vịnh Xuân Đài (tỉnh Đắk Lắk) - nơi sở hữu vẻ đẹp hoang sơ, yên bình với bãi biển trong xanh và cảnh quan thiên nhiên hài hòa giữa núi và biển, gắn liền với di tích lịch sử Vũng Lắm. Dự án được định hướng trở thành điểm đến nghỉ dưỡng cao cấp, kết hợp trải nghiệm du lịch sinh thái,

giải trí và dịch vụ hiện đại trong một không gian mở gắn gũi với thiên nhiên. Với quy hoạch đồng bộ, tái hiện khung cảnh làng chài Santorini của vùng Địa Trung Hải, pha trộn với những nét tinh hoa kiến trúc và văn hóa bản địa tạo thành một quần thể kiến trúc độc đáo, một điểm nhấn về cảnh quan và tiện ích đẳng cấp phục vụ khách du lịch trong nước và quốc tế đến với Vịnh Xuân Đài.



Một số dự án tiêu biểu (Tiếp)

(5) Dự án Tổ hợp khách sạn Vân Cảng thuộc Phân khu B8 – Dự án Con đường di sản Vân Đồn

Dự án Tổ hợp khách sạn Vân Cảng thuộc Phân khu B8 – Dự án Con đường di sản Vân Đồn tại Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh là dự án mang tầm nhìn chiến lược của Tập đoàn Everland, được định hướng phát triển trở thành không gian du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ và văn hóa đặc sắc, kết nối và tôn vinh các giá trị di sản của vùng đất Vân Đồn giàu bề dày lịch sử. Lấy cảm hứng từ dòng chảy thương cảng cổ và những dấu ấn giao thương sôi động trong quá khứ, dự án kiến tạo một trục cảnh quan - dịch vụ -

trải nghiệm đậm chất di sản, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc hiện đại và bản sắc truyền thống. Với quy hoạch đồng bộ, hệ sinh thái tiện ích đa dạng cùng vị trí giàu tiềm năng, dự án Tổ hợp khách sạn Vân Cảng thuộc Phân khu B8 – Dự án Con đường di sản Vân Đồn không chỉ góp phần nâng tầm diện mạo đô thị - du lịch khu vực mà còn mở ra cơ hội phát triển bền vững, gia tăng giá trị lâu dài cho cộng đồng và nhà đầu tư.



(6) Dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park



Nằm giữa cung đường Quốc lộ 1A nối thành phố Nha Trang (cũ) và Đặc khu kinh tế Vân Phong, dự án Tổ hợp vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng Everland Park được ví như một dải lụa xanh vắt qua sườn núi chạy về hướng biển, kết nối với Đầm Nha Phu và Vịnh Nha Trang xinh đẹp. Đáp ứng nhu cầu về nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và mua sắm của khách du lịch đến Nha Trang, Dự án được quy hoạch bao gồm quản thể các công trình: Khu biệt thự nghỉ dưỡng trên núi, biệt thự hướng biển, khu phố mua sắm, outlet, khu leo núi, công viên cây xanh, bến du thuyền, dù thể thao và dịch vụ trên biển,... Tất cả đều được thiết kế theo phong cách

mở, hiện đại, chú trọng các tiện ích phục vụ mọi nhu cầu của khách du lịch nhưng vẫn tôn trọng bảo tồn thiên nhiên, cảnh quan môi trường. Khi đi vào vận hành, nơi đây sẽ trở thành một khu nghỉ dưỡng kết hợp vui chơi giải trí và mua sắm uất dành cho khách du lịch trong và ngoài nước đến với Nha Trang và tỉnh Khánh Hòa.



Một số dự án tiêu biểu (Tiếp)

(7) Dự án Khu đô thị Bốn Mùa thuộc Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc



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

Lấy cảm hứng từ danh xưng “Khu vườn của Nam Bộ” mà người Pháp đặt cho mảnh đất này, Tổ hợp Đô thị - Du lịch Flower World Sa Đéc tái hiện khung cảnh khu nhà vườn Đông Dương thơ mộng, kết hợp chức năng du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí nhằm khai thác giá trị cảnh quan và vẻ đẹp của các làng hoa cổ có tuổi đời hàng trăm năm. Dự án bao gồm các sản phẩm đa dạng: resort, khách

sạn, nhà vườn, biệt thự, khu phố thương mại, shophouse, vườn hoa, công viên cây xanh, hồ nước, khu cắm trại, khu trải nghiệm trồng và thu hoạch hoa tươi, v.v... Điểm nhấn trung tâm của dự án là bảo tàng hoa có quy mô lớn nhất cả nước, quảng trường và các khu chuyên để dành cho các hoạt động giao lưu văn hóa, thương mại, tổ chức festival hoa, triển lãm hoa và các làng nghề truyền thống của địa phương.



(8) Dự án Khu đô thị mới Hồng Thái

Dự án Khu đô thị mới Hồng Thái thuộc phường An Hải, thành phố Hải Phòng là một trong những dự án phát triển đô thị tiềm năng của Tập đoàn Everland, được định hướng xây dựng trở thành khu đô thị hiện đại, đồng bộ và đa tiện ích. Sở hữu vị trí thuận lợi về kết nối giao thông, nằm trong khu vực đang có tốc độ đô thị hóa nhanh, dự án được quy hoạch theo hướng kết nối hài hòa giữa không gian ở, thương mại, dịch vụ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội đồng bộ, đáp ứng nhu cầu sống ngày càng cao của cư dân đô thị mới. Với tầm nhìn phát triển bền vững, Khu đô thị Hồng Thái chú

trọng tạo dựng môi trường sống xanh, văn minh, gắn kết cộng đồng, đồng thời góp phần mở rộng không gian đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội phía Tây thành phố Hải Phòng. Nơi đây được kỳ vọng sẽ trở thành một điểm nhấn quan trọng trong chiến lược phát triển đô thị hiện đại của khu vực.



Một số dự án tiêu biểu (Tiếp)

(9) Dự án Khu đô thị mới Hoa Động - Lâm Động

Dự án Khu đô thị mới Hoa Động - Lâm Động tọa lạc tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng được định hướng phát triển trở thành một khu đô thị hiện đại, đồng bộ và giàu bản sắc, góp phần mở rộng không gian đô thị về phía Bắc thành phố Hải Phòng. Sở hữu vị trí chiến lược tại khu vực đang có tốc độ phát triển mạnh mẽ về hạ tầng và kinh tế, dự án được quy hoạch theo mô hình đô thị đa chức năng, kết hợp hài

hòa giữa không gian nhà ở, thương mại - dịch vụ, giáo dục và hệ thống tiện ích công cộng. Với tầm nhìn dài hạn, dự án chú trọng kiến tạo môi trường sống xanh, văn minh và bền vững, đề cao chất lượng không gian sống và sự kết nối cộng đồng. Khi được triển khai, Khu đô thị Hoa Động - Lâm Động không chỉ góp phần nâng cao diện mạo đô thị Thủy Nguyên mà còn tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.



(10) Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên

Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên tọa lạc tại khu vực phát triển đô thị phía Nam cầu Đầm Vạc (phường Vĩnh Yên, tỉnh Phú Thọ), gần với nhà ga đường sắt tốc độ cao Hải Phòng - Lào Cai đang được xây dựng, mang đến lợi thế kết nối giao thông thuận tiện. Được định hướng theo mô hình đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD), Dự án hướng tới kiến tạo một không gian sống hiện đại, văn minh, thuận tiện và bền vững. Với quy hoạch đồng bộ, Khu đô thị mới Nam

Vĩnh Yên phát triển đa dạng các loại hình sản phẩm như nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp thương mại, căn hộ chung cư và khu shophouse sôi động, đi cùng hệ thống tiện ích đầy đủ từ y tế, giáo dục đến vui chơi giải trí, mua sắm. Tất cả tạo nên một môi trường sống khép kín, nơi cư dân có thể tận hưởng trọn vẹn mọi nhu cầu của cuộc sống văn minh hiện đại.



Một số dự án tiêu biểu (Tiếp)

(11) Dự án Khu đô thị mới Đại Đồng, xã Vĩnh Hưng, tỉnh Phú Thọ

Dự án Khu đô thị mới Đại Đồng thuộc xã Vĩnh Hưng, tỉnh Phú Thọ, được quy hoạch tại vị trí chiến lược, nằm dọc theo trục Quốc lộ 2A và tiếp giáp Đường Vành đai 4 tỉnh Phú Thọ, sở hữu lợi thế kết nối giao thông thuận tiện tiếp giáp các khu vực dân cư trù phú. Dự án phát triển đa dạng các loại hình sản phẩm, bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp thương mại, nhà ở xã, cùng hệ thống công trình thương

mại, dịch vụ, trường học và không gian cây xanh, công viên được đầu tư đồng bộ. Với quy hoạch bài bản và cơ cấu sản phẩm linh hoạt, Dự án được kỳ vọng hình thành một khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân và cán bộ, công chức trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.



Các công ty con thuộc Tập đoàn

Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực, ngành nghề	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn Everland
Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Tòa nhà Mai Quyển Paradise, thôn 1, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản; Lưu trú du lịch; Nhà hàng; Đầu tư, quản lý và khai thác bất động sản.	1.200 tỷ đồng	60%
Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng; Lưu trú du lịch.	400 tỷ đồng	91,25%
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng; Đầu tư, quản lý và khai thác bất động sản	250 tỷ đồng	90%
Công ty cổ phần Meta Tour	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lữ hành nội địa và quốc tế; Lưu trú du lịch; Vận tải hành khách	10 tỷ đồng	90%
Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh thương mại	10 tỷ đồng	60%





Các thương hiệu thuộc Tập đoàn Everland





CHƯƠNG

03

Chiến lược phát triển

- I. Tổng quan tình hình kinh tế Việt Nam năm 2025 và dự báo năm 2026 **46**
- II. Chiến lược phát triển của Tập đoàn năm 2026 **47**
- III. Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland (giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035) **49**
- IV. Chiến lược phát triển hệ sinh thái kinh doanh **52**
- V. Chiến lược phát triển các chuỗi thương hiệu **53**
- VI. Các mục tiêu chủ yếu của Tập đoàn **54**

I. Tổng quan tình hình kinh tế Việt Nam năm 2025 và dự báo năm 2026

Năm 2025 là năm cuối cùng trong Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025 của Việt Nam, giữa bối cảnh tình hình thế giới có nhiều biến động do xung đột địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại và chính sách tiền tệ thắt chặt tại các nền kinh tế lớn.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi tích cực và thuộc nhóm các quốc gia tăng trưởng cao trong khu vực. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2025 ước đạt khoảng 8,0% (thực tế đạt 8,02%), trong khi lạm phát được kiểm soát ở mức khoảng 3,2% - 3,3% (thực tế là 3,31%). Các động lực tăng trưởng chính của nền kinh tế Việt Nam trong năm 2025 gồm: Xuất khẩu, thu hút vốn đầu tư FDI, công nghiệp, xây dựng và dịch vụ.

Bên cạnh các thành tựu đạt được, nền kinh tế Việt Nam cũng đối mặt với không ít thách thức do tác động từ biến động kinh tế toàn cầu, bao gồm chính sách thuế quan và suy giảm thương mại quốc tế; áp lực từ thiên tai, biến đổi khí hậu và chi phí đầu vào; tăng trưởng phụ thuộc chủ yếu vào xuất khẩu và vốn FDI, trong khi động lực tăng trưởng nội tại chưa thực sự bền vững; một số thị trường tài sản, trong đó có bất động sản, còn tiềm ẩn rủi ro và cần tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý.

Năm 2026 được coi là năm bản lề của nền kinh tế Việt Nam với mục tiêu tăng trưởng GDP ở mức cao (từ 10% trở lên), đi kèm với đó là yêu cầu nâng cao chất lượng tăng trưởng, kiểm soát rủi ro vĩ mô và thúc đẩy các động lực phát triển bền vững. Động lực

tăng trưởng năm 2026 của nền kinh tế được xác định đến từ: Đầu tư công và phát triển hạ tầng quy mô lớn; dòng vốn FDI tiếp tục duy trì tích cực; phục hồi tiêu dùng nội địa và thị trường bất động sản; chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo và cải thiện năng suất lao động.

Tuy vậy, năm 2026 nền kinh tế Việt Nam có nguy cơ đối mặt với các rủi ro và thách thức vô cùng to lớn: Suy giảm tăng trưởng kinh tế toàn cầu và thương mại quốc tế, dự báo tăng trưởng thương mại chỉ khoảng 2,3%; căng thẳng địa chính trị và biến động giá cả hàng hóa (nhất là giá năng lượng), có thể ảnh hưởng đến chi phí sản xuất và lạm phát; áp lực điều hành chính sách vĩ mô khi phải cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng cao và kiểm soát lạm phát; yêu cầu tái cơ cấu nền kinh tế, chuyển đổi mô hình tăng trưởng sang dựa nhiều hơn vào năng suất và đổi mới sáng tạo.

Đối với các doanh nghiệp bất động sản, bối cảnh này mở ra cơ hội từ đầu tư công, đô thị hóa và phục hồi nhu cầu thị trường, đồng thời cũng đòi hỏi doanh nghiệp phải thích ứng linh hoạt trước biến động lãi suất, dòng vốn và chính sách điều tiết thị trường, áp lực về thanh khoản và dòng tiền (nhất là ở một số phân khúc BĐS đang có sự mất cân đối về cung - cầu) cũng như yêu cầu ngày càng cao về minh bạch, pháp lý và quản trị doanh nghiệp. Mặc dù vậy, nền kinh tế duy trì tốc độ tăng trưởng cao trong năm 2025 và triển vọng tích cực của năm 2026 sẽ là tiền đề quan trọng cho sự phục hồi và phát triển của thị trường BĐS.



II. Chiến lược phát triển của Tập đoàn năm 2026

Về quan điểm định hướng, Tập đoàn Everland xác định năm 2026 là năm bản lề trong việc củng cố nền tảng nội tại, tái cấu trúc danh mục đầu tư và nâng cao chất lượng tăng trưởng, với định hướng phát triển bền vững, an toàn tài chính và tạo giá trị dài hạn cho cổ đông.

Trên quan điểm đó, Chiến lược phát triển của Tập đoàn Everland năm 2026 được xây dựng tập trung vào các mục tiêu dưới đây:

Cải thiện các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh theo hướng an toàn, nâng cao chất lượng tăng trưởng bền vững

- Tổng doanh thu hợp nhất đạt **2.200 tỷ đồng**, tăng **96,57%** so với năm 2025.
- Lợi nhuận sau thuế đạt **170,5 tỷ đồng**, tăng **72,43%** với năm 2025.
- Tổng doanh thu đạt **730 tỷ đồng**, tăng **19,51%** so với năm 2025.
- Lợi nhuận sau thuế đạt **66,8 tỷ đồng**, tăng **77,55%** so với năm 2025.
- Tổng tài sản hợp nhất đạt **8.000 tỷ đồng**, tăng **25,3%** so với năm 2025.
- Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu (D/E) $\leq 1,5$ lần.
- Tổng tài sản đạt **3.115 tỷ đồng**, tăng **26,2%** so với năm 2025.
- Tỷ lệ cổ tức dự kiến **5%**.

Trong đó, các chỉ tiêu của Công ty mẹ Everland như sau:

Đổi mới mục tiêu, phương thức đầu tư các dự án bất động sản

- Phát triển quỹ đất có chọn lọc, ưu tiên các địa bàn có hạ tầng phát triển, pháp lý rõ ràng, khả năng triển khai nhanh và nhu cầu thị trường cao.
- Tập trung triển khai dự án trọng điểm, đẩy nhanh tiến độ thi công và bán hàng tại các dự án hiện hữu nhằm giải phóng vốn đầu tư, tối ưu dòng tiền và hiệu quả đầu tư.
- Tái cấu trúc danh mục đầu tư: Thoái vốn hoặc giãn tiến độ đối với các dự án kém hiệu quả để tập trung nguồn lực phát triển các dự án mới, đặc biệt là các dự án đô thị.

Xây dựng chiến lược tài chính bền vững

- Kiểm soát rủi ro tài chính - tin dụng, quản lý chặt chẽ vay nợ tín dụng và sử dụng đòn bẩy tài chính, cơ cấu lại các khoản nợ và đảm bảo khả năng thanh toán trong mọi kịch bản thị trường.
- Đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư, đẩy mạnh hợp tác với các nhà đầu tư chiến lược trong và ngoài nước. Tăng cường hoạt động M&A dự án. Chủ động tiếp cận các kênh huy động vốn trên thị trường vốn khi điều kiện thuận lợi.
- Quản trị dòng tiền hiệu quả: Ưu tiên nguồn lực cho các dự án có khả năng tạo dòng tiền tốt, thời gian thu hồi vốn nhanh, hạn chế đầu tư dàn trải.

Đẩy mạnh chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản trị

- Triển khai các hệ thống quản trị doanh nghiệp (ERP, CRM) nhằm nâng cao hiệu quả điều hành.
- Tăng cường minh bạch thông tin và quản trị rủi ro theo chuẩn mực công ty đại chúng, hướng đến thực thi các chuẩn mực quốc tế.
- Ứng dụng công nghệ trong quản trị doanh nghiệp và quản lý dự án; kiểm soát chi phí và tiến độ triển khai các dự án.

Theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững theo định hướng thực thi ESG

- Môi trường (E): Tăng cường phát triển các dự án theo tiêu chuẩn xanh, tiết kiệm năng lượng.
- Xã hội (S): Chú trọng phát triển các sản phẩm bất động sản, các sản phẩm và dịch vụ trong các chuỗi cung ứng đáp ứng nhu cầu thực của người dùng, tích cực đóng góp cho cộng đồng địa phương và xã hội.
- Quản trị (G): Nâng cao tính minh bạch trong quản trị, điều hành, bảo vệ quyền lợi dài hạn của cổ đông và các bên liên quan.

Chú trọng phát triển nguồn nhân lực

- Tài cấu trúc bộ máy nhân sự theo hướng tinh gọn, hiệu quả.
- Tăng cường công tác đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho CBNV và người lao động, đặc biệt trong các lĩnh vực pháp lý, tài chính và phát triển dự án.
- Thực thi cả chính sách phù hợp nhằm thu hút và giữ chân đội ngũ nhân sự, nhất là nhân sự chất lượng cao, nhân sự quản lý cấp trung, cấp cao và cấp chiến lược.

Tăng cường kiểm soát rủi ro

Chủ động nhận diện và kiểm soát các nhóm rủi ro chính yếu có ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Tập đoàn, gồm: Rủi ro thị trường và thanh khoản; rủi ro lãi suất và tín dụng; rủi ro pháp lý dự án; rủi ro vận hành và tiến độ triển khai các dự án.



“Năm 2026 là năm bản lề để Tập đoàn Everland củng cố nền tảng tài chính, tái cấu trúc danh mục đầu tư và chuẩn bị cho chu kỳ tăng trưởng mới. Tập đoàn ưu tiên chiến lược phát triển bền vững, tập trung vào giá trị thực và nhu cầu thực của thị trường.”

III. Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035

Quan điểm

Thống nhất nhận thức về yêu cầu đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland, coi đây là yếu tố cốt lõi mang tính chiến lược trong kỷ nguyên mới. Trọng tâm là thúc đẩy đổi mới sáng tạo và hội nhập, chuyển đổi số và phát triển bền vững, đồng thời xây dựng và phát huy giá trị văn hóa doanh nghiệp, tài nguyên thương hiệu, để cao vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu.

Xác định tầm nhìn và các mục tiêu, chỉ tiêu dài hạn, các nhiệm vụ trọng tâm, giải pháp đột phá và kiên trì thực hiện để thúc đẩy tăng trưởng nhanh, liên tục, thực chất và hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh và thích ứng của Tập đoàn. Phát triển hệ sinh thái kinh doanh bền vững dựa trên các trục kinh doanh, các cực tăng trưởng và các chuỗi cung ứng chủ lực. Hình thành các động lực tăng trưởng dựa trên nguồn lực con người, quản trị hiện đại, đổi mới sáng tạo và hội nhập, chuyển đổi số,

phát triển bền vững theo định hướng thực thi ESG.

Xây dựng Everland thành Tập đoàn kinh tế tư nhân phát triển đa ngành có chọn lọc, có tiềm lực và uy tín trên thị trường; các doanh nghiệp thành viên có sự liên kết, gắn kết chặt chẽ về sở hữu, công nghệ, kinh doanh, khách hàng, thị trường, thương hiệu và các chuỗi cung ứng.

Quan điểm phát triển bao trùm và xuyên suốt của Tập đoàn Everland là “Phát triển bền vững”. Tập đoàn luôn đặt yếu tố an toàn pháp lý, tinh tuấn thủ, chuẩn mực và hiệu quả kinh doanh lên hàng đầu, lấy lợi ích của cổ đông, khách hàng, bảo tồn và phát huy các giá trị lịch sử, văn hóa, thiên nhiên, môi trường và đóng góp phát triển cộng đồng làm kim chỉ nam cho mọi hoạt động.



“Chiến lược giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035 của Tập đoàn Everland được định hình trên nền tảng đổi mới sáng tạo, phát triển bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh toàn diện. Tập đoàn hướng tới tối ưu hóa hệ sinh thái hoạt động, đẩy mạnh chuyển đổi số, nâng cao chất lượng quản trị và phát triển nguồn nhân lực, qua đó tạo ra những giá trị khác biệt và bền vững cho khách hàng, đối tác và cộng đồng, từng bước khẳng định vị thế trên thị trường khu vực.”

Mục tiêu tổng quát

Đến năm 2030: Everland trở thành doanh nghiệp có vị thế trong lĩnh vực bất động sản và du lịch; từng bước hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản - du lịch - dịch vụ và các chuỗi cung ứng; hoàn chỉnh và nâng cao năng lực quản trị, vận hành chuyên nghiệp, hiện đại. Phát triển hệ thống và xây dựng thương hiệu uy tín trên thị trường, đồng thời thực hiện theo lộ trình chiến lược chuyển đổi số, chiến lược phát triển bền vững theo định hướng thực thi ESG.

Đến năm 2035: Everland trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân có uy tín, hoạt động đa ngành có chọn lọc với hệ sinh thái kinh doanh hoàn chỉnh trong các lĩnh vực: bất động sản, xây dựng, sản xuất, du lịch, dịch vụ, thương mại và chuỗi cung ứng. Nâng cao vị thế thương hiệu và năng lực cạnh tranh trên thị trường; tiên phong đổi mới sáng tạo và hội nhập; hoàn thành chiến lược chuyển đổi số và thực thi đầy đủ ESG.

Các chỉ tiêu chính

- **Giai đoạn 2026-2030:**
 - Quy mô vốn chủ sở hữu của Tập đoàn tăng trung bình 19,2%/năm, đạt khoảng 7.000 tỷ đồng vào năm 2030. Trong đó, quy mô vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ Everland tăng trung bình 14,5%/năm, đạt khoảng 4.500 tỷ đồng vào năm 2030.
 - Quy mô tổng tài sản của Tập đoàn tăng trung bình 25,1%/năm, đạt khoảng 19.600 tỷ đồng vào năm 2030. Trong đó, quy mô tổng tài sản của Công ty mẹ Everland tăng trung bình 26,2%/năm, đạt khoảng 8.000 tỷ đồng vào năm 2030.
 - Quy mô nhân sự của Tập đoàn tăng trung bình 15,8%/năm, đạt khoảng 2.500 người vào năm 2030.
 - Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn tăng tối thiểu 31,8%/năm, đạt tối thiểu 4.500 tỷ đồng vào năm 2030. Tỷ trọng doanh thu bất động sản chiếm khoảng 60-65% tổng doanh thu hợp nhất, tương đương đạt tối thiểu 2.700-2.925 tỷ đồng/năm vào năm 2030. Trong đó, doanh thu của Công ty mẹ Everland tăng tối thiểu 23,8%/năm, đạt tối thiểu 1.800 tỷ đồng vào năm 2030. Tỷ trọng doanh thu bất động sản chiếm khoảng 40-45% doanh thu của Công ty mẹ, tương đương đạt khoảng 720-810 tỷ đồng/năm vào năm 2030.
 - Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn tăng trung bình 37,8%/năm, đạt khoảng 490 tỷ đồng/năm vào năm 2030, tương đương ROE 7%/năm. Trong đó, lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ Everland tăng trung bình 36,7%/năm, đạt khoảng 180 tỷ đồng/năm vào năm 2030.
 - Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) của Tập đoàn đạt trung bình 7%/năm. Trong đó, ROE của nhóm doanh nghiệp bất động sản đạt trung bình 9%/năm. Đối với các nhóm ngành khác: ROE đạt ngang bằng tỷ lệ trung bình của các doanh nghiệp cùng ngành và cùng quy mô.
- Tỷ lệ nợ/Vốn chủ sở hữu (D/E) của nhóm doanh nghiệp bất động sản ≤ 1,8 lần; nhóm doanh nghiệp sản xuất, xây dựng, thương mại, dịch vụ ≤ 1,3 lần.
- Chi phí cho hoạt động nghiên cứu phát triển (R&D) hàng năm chiếm khoảng 0,5-0,7% tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn; chỉ tiêu cụ thể có thể thay đổi tùy theo từng nhóm ngành và từng doanh nghiệp thành viên.
- Chỉ số xếp hạng ESG của Công ty mẹ Everland phần đầu đạt mức B theo đánh giá của các tổ chức xếp hạng như FiinRatings hoặc MSCI.
- Mức độ số hóa doanh nghiệp đạt cấp độ 3 vtheo Bộ Chỉ số đánh giá mức độ chuyển đổi số doanh nghiệp (DBI) của Bộ Khoa học và Công nghệ. (Cấp 3 - Hình thành: Quy trình vận hành cốt lõi đã được số hóa; dữ liệu được kết nối giữa các phòng, ban).
- **Giai đoạn 2031-2035:**
 - Quy mô vốn chủ sở hữu của Tập đoàn tăng trung bình 20,8%-23,3%/năm, đạt khoảng 18.000-20.000 tỷ đồng vào năm 2035. Trong đó, quy mô vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ Everland tăng trung bình 12,2%-17,3%/năm, đạt khoảng 8.000-10.000 tỷ đồng vào năm 2035.
 - Quy mô tổng tài sản của Tập đoàn tăng trung bình 12,3-15,3%/năm, đạt khoảng 35.000-40.000 tỷ đồng vào năm 2035. Trong đó, quy mô tổng tài sản của Công ty mẹ Everland tăng trưởng trung bình 17,6-20,1%/năm, đạt khoảng 18.000-20.000 tỷ đồng vào năm 2035.
 - Quy mô nhân sự của Tập đoàn tăng trung bình 12,4%-15%/năm, đạt khoảng 4.500 - 5.000 người vào năm 2035.
 - Tổng doanh thu hợp nhất của Tập

- đoàn tăng trung bình 21,9%-25,5%/năm, đạt khoảng 12.000-14.000 tỷ đồng/năm vào năm 2035. Tỷ trọng doanh thu bất động sản chiếm khoảng 50% Tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn, tương đương đạt khoảng 6.000-7.000 tỷ đồng/năm vào năm 2035. Trong đó, doanh thu của Công ty mẹ Everland tăng trung bình 22,7%-26,8%/năm, đạt khoảng 5.000-6.000 tỷ đồng/năm vào năm 2035. Tỷ trọng doanh thu bất động sản chiếm khoảng 50% doanh thu của Công ty mẹ, tương đương đạt 2.500-3.000 tỷ đồng/năm vào năm 2035.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tập đoàn tăng trung bình 24,1%-26,7%/năm, đạt khoảng 1.440-1.600 tỷ đồng/năm vào năm 2035. Trong đó, lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty mẹ Everland tăng trung bình 17,3%-22,7%/năm, đạt khoảng 400-500 tỷ đồng/năm vào năm 2035.
- Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) của Tập đoàn đạt trung bình 8%/năm. Trong đó, ROE nhóm doanh nghiệp bất động sản đạt trung bình 10%/năm. Đối với các nhóm ngành khác: ROE đạt ngang bằng hoặc cao hơn tỷ lệ trung bình của các doanh nghiệp cùng ngành và cùng quy mô.
- Tỷ lệ nợ/Vốn chủ sở hữu (D/E) của nhóm doanh nghiệp bất động sản ≤ 1,5 lần (được coi là mức an toàn phổ biến của nhóm ngành bất động sản); nhóm doanh nghiệp sản xuất, xây dựng, thương mại, dịch vụ ≤ 1,0 lần (được coi là mức an toàn phổ biến của nhóm ngành này).
- Chi phí cho hoạt động nghiên cứu phát triển (R&D) hàng năm chiếm khoảng 1,0% tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn; chỉ tiêu cụ thể có thể thay đổi tùy theo từng nhóm ngành và từng doanh nghiệp thành viên.
- Chỉ số xếp hạng ESG của Công ty mẹ Everland phần đầu đạt mức A theo đánh giá của các tổ chức xếp hạng như FiinRatings, MSCI hoặc nằm trong Chỉ số phát triển bền vững (VNSI) của HOSE.
- Mức độ số hóa doanh nghiệp đạt cấp độ 4 theo Bộ Chỉ số DBI. (Cấp 4 - Nâng cao: Tối ưu hóa toàn bộ quy trình dựa trên dữ liệu; bắt đầu ứng dụng AI, Big Data vào kinh doanh).

[Các chỉ tiêu còn lại được nêu tại “Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035” do Hội đồng quản trị ban hành].



IV. Chiến lược phát triển hệ sinh thái Kinh doanh của Tập đoàn

Giai đoạn 2026-2030:

Các trục kinh doanh chính của Tập đoàn gồm bất động sản và du lịch. Trong đó, bất động sản là trục xương sống, du lịch là trục kinh doanh động lực. Các lĩnh vực kinh doanh bổ trợ gồm: thương mại, dịch vụ, xây dựng và tài chính.

Các cực tăng trưởng chủ lực gồm doanh thu và lợi nhuận từ bán và cho thuê sản phẩm bất động sản (nghỉ dưỡng, đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội...), cung

ứng dịch vụ du lịch và kinh doanh thương mại.

Từng bước xây dựng, phát triển các chuỗi cung ứng du lịch và bất động sản.

Động lực tăng trưởng của Tập đoàn trong giai đoạn này là nguồn lực con người, quản trị hiện đại, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

Giai đoạn 2031-2035:

Các trục kinh doanh chính của Tập đoàn gồm: bất động sản, sản xuất, du lịch, tài chính. Trong đó, bất động sản và sản xuất là các trục xương sống, du lịch và tài chính là các trục kinh doanh động lực. Các lĩnh vực kinh doanh bổ trợ gồm: xây dựng, thương mại, dịch vụ.

Các cực tăng trưởng chủ lực gồm doanh thu và lợi nhuận từ bán và cho thuê sản phẩm bất động sản (đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội...), sản xuất, đầu tư tài chính, cung ứng dịch vụ du lịch.

Hoàn thiện và vận hành các chuỗi cung ứng du lịch, bất động sản; đồng thời bước đầu hình thành chuỗi sản xuất và xuất khẩu.

Động lực tăng trưởng của Tập đoàn trong giai đoạn này là nguồn lực con người, quản trị hiện đại, đổi mới sáng tạo và hội nhập, chuyển đổi số, phát triển bền vững theo định hướng thực thi ESG.



Chủ tịch HĐQT Lê Đình Vinh:

“Tập đoàn Everland định hướng phát triển dài hạn theo chiến lược đa ngành, lấy bất động sản, du lịch - dịch vụ và sản xuất làm trụ cột, gắn với phát triển bền vững và giá trị lâu dài. Tập đoàn chú trọng mở rộng quy mô, nâng cao năng lực quản trị và hợp tác quốc tế, hướng tới xây dựng thương hiệu uy tín và gia tăng giá trị bền vững cho xã hội và cổ đông.”



V. Chiến lược phát triển các chuỗi thương hiệu

Trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn Everland định vị vững chắc thương hiệu là “Nhà phát triển bất động sản bền vững”, tiên phong đón đầu các xu hướng mới của thế giới về phát triển bất động sản, xây dựng, kiến trúc, cảnh quan theo định hướng xanh và thân thiện với môi trường; kiến tạo những dự án, công trình hiện đại và khác biệt; đem đến không gian sống, làm việc, vui chơi giải trí đẳng cấp cho cư dân và cộng đồng.

Trong lĩnh vực kinh doanh du lịch, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên theo đuổi chiến lược phát triển hệ sinh thái du lịch thông minh “all-in-one”, tiên phong khai mở những vùng đất giàu tiềm năng về du lịch, phát triển những dự án bất động sản nghỉ dưỡng đẳng cấp, kết hợp cung cấp các sản phẩm, dịch vụ, tiện ích du lịch thông minh “all-in-one”. Qua đó làm tăng trải nghiệm cho du khách, góp phần đưa Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn về du lịch, xứng tầm khu vực và thế giới.



VI. Các mục tiêu chủ yếu của Tập đoàn

Mục tiêu kinh tế

Tập đoàn Everland phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu SXKD hàng năm được ĐHCĐ thông qua; thực hiện và hoàn thành và các mục tiêu, chỉ tiêu và nhiệm vụ giải pháp được đề ra tại “Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035” do Hội đồng quản trị ban hành. Phấn đấu kết

quả SXKD đạt tăng trưởng ổn định, năm sau cao hơn năm trước; góp phần gia tăng nguồn lực một cách vững chắc để tạo đà cho sự phát triển nhanh, mạnh, bền vững của Tập đoàn và các công ty thành viên, gia tăng đóng góp nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Mục tiêu sản phẩm và khách hàng

Tập đoàn Everland và các công ty thành viên tập trung phát triển các chuỗi cung ứng gắn với các trục kinh doanh chủ lực của Tập đoàn là bất động sản và du lịch - dịch vụ. Cùng với đó, Tập đoàn Everland tăng cường mở rộng mạng lưới khách hàng, nhất là những khách hàng thân thiết, thường xuyên sử dụng các sản

phẩm, dịch vụ của Tập đoàn. Đồng thời không ngừng cải tiến chất lượng sản phẩm, dịch vụ và chính sách bán hàng để gia tăng trải nghiệm và giá trị thụ hưởng cho khách hàng.

Mục tiêu xã hội

Tập đoàn Everland tập trung xây dựng và củng cố thương hiệu Everland là “Nhà phát triển bất động sản bền vững” và thương hiệu các công ty thành viên trong từng lĩnh vực về du lịch, dịch vụ, xây dựng; định hướng phát triển, marketing và đưa các sản phẩm, dịch vụ do Tập đoàn và các công ty thành viên kinh doanh đến với đông đảo khách hàng trong nước và từng

bước vươn ra thị trường thế giới. Thông qua đó thúc đẩy và hỗ trợ hoạt động đầu tư kinh doanh của Tập đoàn, tạo việc làm và thu nhập ổn định cho CBNV và người lao động, tích cực tham gia các hoạt động từ thiện, thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, vì sự phát triển cộng đồng.

Mục tiêu quản trị

Tập đoàn Everland phấn đấu từng bước xây dựng và hoàn thiện mô hình quản trị, điều hành doanh nghiệp chuyên nghiệp, hiện đại, thông minh dựa trên nền tảng đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ thông tin vào tất cả các khâu của quy trình SXKD và quản lý doanh

nh nghiệp. Bên cạnh đó, Tập đoàn Everland cũng chú trọng đầu tư, xây dựng văn hóa doanh nghiệp và xây dựng hình ảnh, thương hiệu Everland gắn liền với môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, gắn kết và đề cao tính hiệu quả.

Mục tiêu chính trị

Thông qua các hoạt động SXKD và triển khai các dự án bất động sản và du lịch tại các địa phương, Tập đoàn Everland hướng đến xây dựng hình ảnh một nhà đầu tư có trách nhiệm, uy tín, thân thiện và xây dựng mối quan hệ hợp tác, đối tác sâu rộng với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như với cộng đồng cư dân bản địa. Đồng thời, bằng năng lực và kinh nghiệm

của mình, Tập đoàn Everland sẽ tích cực tham gia và có những đóng góp thiết thực, hiệu quả vào công cuộc xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật của Đảng và Nhà nước cũng như của các địa phương nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về thể chế, pháp luật, thúc đẩy kinh tế - xã hội không ngừng phát triển.

Mục tiêu tài chính

Tập đoàn Everland hướng đến mục tiêu quản trị tài chính minh bạch, an toàn và bền vững; huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đáp ứng tốt nhất nhu cầu đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn và

các công ty thành viên, đồng thời tăng cường khả năng thích ứng linh hoạt với các diễn biến của thị trường.



CHƯƠNG

04

Quản trị doanh nghiệp

I. Tổng quan về quản trị Tập đoàn Everland năm 2025 và định hướng năm 2026

58

II. Sơ đồ bộ máy quản trị Tập đoàn Everland

60

III. Báo cáo của Hội đồng quản trị

66

IV. Báo cáo của Ban kiểm soát

71

V. Báo cáo phương hướng hoạt động của HĐQT năm 2026

81

VI. Báo cáo về quản trị rủi ro

84

VII. Tuân thủ pháp luật

86

VIII. Quan hệ nhà đầu tư

87

IX. Báo cáo hoạt động của các công ty con thuộc Tập đoàn

88

I. Tổng quan về quản trị Tập đoàn Everland năm 2025 và định hướng năm 2026

Tổng quan về quản trị Tập đoàn năm 2025

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland tiếp tục duy trì và củng cố hệ thống quản trị doanh nghiệp theo các tiêu chuẩn quản trị công ty đại chúng, đồng thời từng bước tiếp cận các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp tiên tiến trên thế giới.

HDQT đã thực hiện tốt vai trò định hướng chiến lược và giám sát hoạt động của Tập đoàn. Ban TGD đã chủ động triển khai các nghị quyết của ĐHCĐ và HDQT, đảm

bảo hoạt động SXKD diễn ra liên tục, hiệu quả và tăng trưởng bền vững. Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro tiếp tục được hoàn thiện, tăng cường; các quy trình, quy chế về quản trị nội bộ tiếp tục được cập nhật, hoàn thiện. Tập đoàn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định, đảm bảo tính minh bạch và kịp thời.



“Nhìn chung, trong năm 2025 công tác quản trị của Tập đoàn Everland tiếp tục được củng cố theo hướng chuyên nghiệp và minh bạch hơn, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, kiểm soát rủi ro và tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định của Tập đoàn.”

Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn một số tồn tại trong công tác quản trị cần được nhận diện và tiếp tục cải thiện trong thời gian tới, như: Cần nâng cao hơn nữa vai trò của thành viên HDQT độc lập; hoàn thiện

hệ thống quản trị rủi ro theo hướng định lượng; đẩy mạnh công tác dự báo và lập kế hoạch; tăng cường ứng dụng công nghệ trong hoạt động quản trị, điều hành.

Định hướng quản trị Tập đoàn năm 2026

Bước sang năm 2026, trong bối cảnh tình hình thế giới và trong nước diễn biến phức tạp và khó lường, Tập đoàn Everland xác định mục tiêu không ngừng nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, hiệu quả và bền vững, nhằm thúc đẩy sự phát triển của Tập đoàn, bảo vệ quyền lợi cổ đông, tăng cường năng lực cạnh tranh và tạo giá trị dài hạn cho các bên liên quan.

Các nhiệm vụ trọng tâm trong công tác quản trị doanh nghiệp năm 2026 được Tập đoàn Everland xác định bao gồm:

Hoàn thiện mô hình quản trị theo thông lệ quản trị công ty đại chúng

- Tiếp tục rà soát, cập nhật hệ thống quản trị của Tập đoàn phù hợp với quy định về quản trị công ty đại chúng niêm yết và hướng đến tiếp cận các chuẩn mực quốc tế về quản trị doanh nghiệp.
- Cập nhật, hoàn thiện hệ thống quy trình, quy chế, quy định nội bộ của Tập đoàn cho phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ phát triển trong giai đoạn mới.
- Tăng cường vai trò và hiệu quả hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.
- Đẩy mạnh phân công, phân nhiệm, đổi mới cơ chế làm việc nhằm nâng cao quả hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị.
- Tăng cường công tác dự báo, đánh giá tình hình, lập kế hoạch phát triển trung và dài hạn của Tập đoàn.

Nâng cao hiệu quả giám sát và quản trị rủi ro

- Hoàn thiện khung quản trị rủi ro và các công cụ quản trị rủi ro theo hướng định lượng và hiệu quả.
- Tăng cường hoạt động kiểm soát các rủi ro trong hoạt động SXKD, nhất là rủi ro về tài chính, pháp lý và thị trường.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm toán nội bộ, hướng tới hoạt động độc lập và chuyên nghiệp.

Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản trị doanh nghiệp

- Nghiên cứu, đầu tư và ứng dụng các hệ thống quản trị doanh nghiệp (ERP, BI, dữ liệu số).
- Nâng cao chất lượng các báo cáo quản trị và khả năng ra quyết định dựa trên dữ liệu số hóa và chuyển đổi số.
- Tăng cường kết nối thông tin giữa Công ty mẹ Everland và các đơn vị thành viên trong Tập đoàn thông qua dữ liệu số hóa và nền tảng số.

Tăng cường tính minh bạch, tuân thủ và quan hệ nhà đầu tư

- Tuân thủ các quy định về quản trị công ty đại chúng và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Cải thiện chất lượng công bố thông tin theo hướng đầy đủ, kịp thời và dễ tiếp cận.
- Tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư chuyên nghiệp.
- Nâng cao uy tín và hình ảnh của Tập đoàn Everland trên thị trường vốn, thị trường tài chính trong nước và quốc tế.

Gắn chiến lược quản trị doanh nghiệp với mục tiêu phát triển bền vững theo định hướng thực thi ESG

- Tích hợp các yếu tố môi trường, xã hội vào chiến lược phát triển dài hạn, chiến lược quản trị và hệ thống quy trình, quy chế nội bộ của Tập đoàn.
- Nâng cao trách nhiệm xã hội và tính bền vững của các dự án đầu tư của Tập đoàn.
- Nghiên cứu và từng bước áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế về phát triển bền vững.
- Tiếp cận khung Báo cáo phát triển bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế, tiến tới lập Báo cáo phát triển bền vững độc lập.

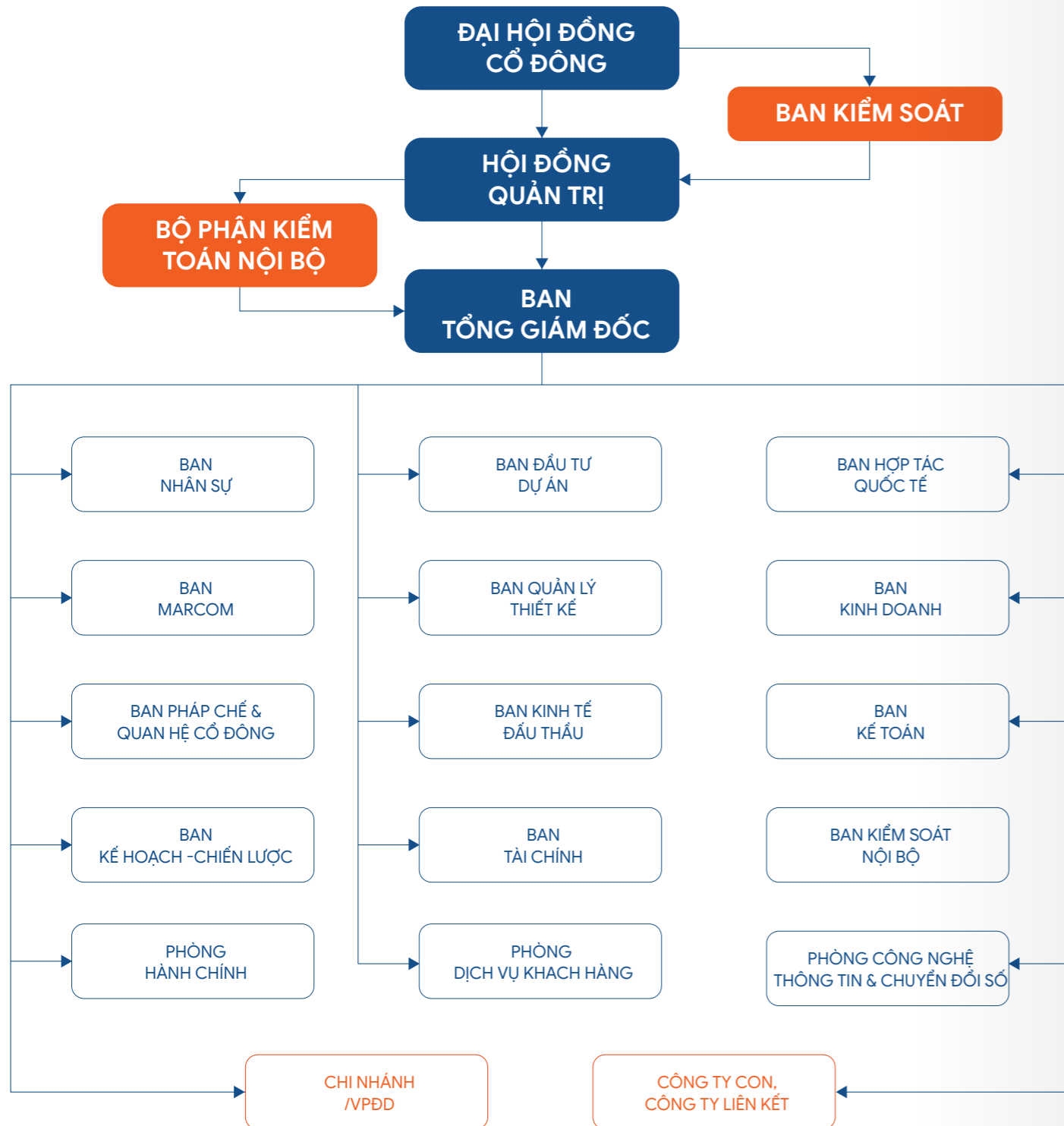


“Tập đoàn Everland cam kết không ngừng nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, hiệu quả và bền vững, nhằm bảo vệ quyền lợi cổ đông, tăng cường năng lực cạnh tranh và tạo giá trị dài hạn cho các bên liên quan.”



II. Sơ đồ bộ máy quản trị Tập đoàn Everland

SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ



Giới thiệu về Hội đồng quản trị



ÔNG LÊ ĐÌNH VINH
Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Đình Vinh là thành viên sáng lập và đóng vai trò dẫn dắt Tập đoàn Everland với tầm nhìn chiến lược sắc bén cùng tư duy đổi mới mạnh mẽ. Với nền tảng học thuật vững chắc về luật và quản trị kinh doanh cùng nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong các cơ quan nhà nước và trong lĩnh vực kinh tế, đầu tư và phát triển doanh nghiệp, ông đã định hướng Tập đoàn Everland từng bước khẳng định vị thế trên thị trường, đặc biệt trong các lĩnh vực bất động sản, du lịch và dịch vụ. Dưới sự lãnh đạo của ông, Tập đoàn Everland không chỉ theo đuổi mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững mà còn chú trọng gắn kết lợi ích kinh doanh với trách nhiệm xã hội, tạo dựng giá trị lâu dài cho cổ đông, đối tác và cộng đồng.

Kinh nghiệm công tác: 31 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 17 năm.

Trình độ học vấn: Tiến sĩ Luật học - Trường Đại học Tổng hợp Kyushu (Nhật Bản), Tiến sĩ Quản trị kinh doanh - Trường Đại học European University (Thụy Sĩ).

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Everland: 26,33%.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Giám đốc Công ty Luật TNHH Vietthink.
- Phó chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty cổ phần Everland Văn Đồn.
- Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Văn Đồn Heritage Road.
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Heritage Holdings.

ÔNG NGUYỄN THỨC CẨN
Phó Chủ tịch HĐQT / Tổng giám đốc

Gia nhập Tập đoàn Everland từ năm 2015, ông Nguyễn Thức Cẩn trở thành một trong những lãnh đạo điều hành chủ chốt của Tập đoàn Everland, giữ vai trò quan trọng trong việc tổ chức triển khai chiến lược và định hướng phát triển của Tập đoàn. Với kiến thức học vấn về kinh tế cùng kinh nghiệm quản trị sâu rộng tích lũy được trong quá trình làm quản lý tại các doanh nghiệp nhà nước và tư duy điều hành linh hoạt, ông đã dẫn dắt Ban Tổng Giám đốc triển khai hiệu quả các kế hoạch sản xuất kinh doanh, đảm bảo sự ổn định và tăng trưởng của Tập đoàn trong bối cảnh thị trường nhiều biến động. Dưới sự điều hành của ông, Tập đoàn Everland không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động, tối ưu hóa nguồn lực và thúc đẩy phát triển các dự án trọng điểm, qua đó từng bước củng cố vị thế và uy tín trên thị trường.

Kinh nghiệm công tác: 28 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 11 năm.

Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế - Trường Đại học Kinh tế quốc dân Hà Nội.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Everland: 7,5%.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Phú Yên.
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay.
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Đông Sơn.
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Everland Đông Bắc.

ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN
Thành viên HĐQT/Phó Tổng giám đốc

Tham gia từ những ngày đầu thành lập Tập đoàn Everland, ông Lê Đình Tuấn - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc hiện là một trong những nhân sự chủ chốt, đóng vai trò quan trọng trong công tác quản trị và điều hành của Tập đoàn Everland. Với kiến thức và kinh nghiệm thực tiễn trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư, ông tham gia tích cực vào việc hoạch định chiến lược, đồng thời tham gia chỉ đạo, triển khai các lĩnh vực SXKD và các dự án của Tập đoàn. Tinh thần trách nhiệm và kinh nghiệm làm việc của ông đã góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, tối ưu hóa nguồn lực và thúc đẩy tiến độ các chương trình đầu tư, qua đó đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững và gia tăng giá trị của Tập đoàn Everland.

Kinh nghiệm công tác: 25 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 16 năm.

Trình độ học vấn: Cử nhân Tài chính - Kế toán - Trường Đại học Thăng Long (Hà Nội).

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Everland: 3,03%.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ quốc tế CRH.
- Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Anh Thu.
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Huỳnh Gia Huy.
- Tổng giám đốc Công ty cổ phần Everland An Giang.
- Tổng giám đốc Công ty cổ phần DCP Châu Á.

ÔNG NGÔ VIỆT HƯNG
Thành viên HĐQT độc lập

Là người có học vấn bài bản về luật và trải qua nhiều môi trường làm việc tại các cơ quan nhà nước và doanh nghiệp lớn như Tập đoàn Bưu chính Viễn Thông Việt Nam, ông Ngô Việt Hưng tham gia thành viên Hội đồng Quản trị độc lập của Tập đoàn Everland từ năm 2024. Với cương vị thành viên Hội đồng quản trị độc lập, ông Hưng có vai trò và tiếng nói quan trọng trong việc đảm bảo tính minh bạch, khách quan và hiệu quả trong công tác quản trị Tập đoàn Everland. Với kinh nghiệm và góc nhìn độc lập trong quản trị, ông Hưng tham gia tích cực vào việc giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, góp phần nâng cao chất lượng ra quyết định, tăng cường kiểm soát rủi ro và tuân thủ các chuẩn mực quản trị công ty đại chúng.

Kinh nghiệm công tác: 30 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 02 năm.

Trình độ học vấn: Cử nhân Luật - Trường Đại học Luật Hà Nội.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Everland: 0,00002%.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có.

ÔNG ĐỖ THANH NGHỊ
Thành viên HĐQT

Năm 2025 ông Nguyễn Thanh Nghị tham gia Hội đồng quản trị Tập đoàn Everland. Với kinh nghiệm quản lý lâu năm tại các đơn vị như Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Hợp tác đầu tư Giao thông vận tải (Tracimexco), Công ty cổ phần Đào tạo và Phát triển Công nghệ Hà Nội, Công ty TNHH Roca Việt Nam, v.v... cùng tư duy sắc bén trong kinh doanh, sự góp mặt của ông Nguyễn Thanh Nghị trong Hội đồng quản trị mang đến những quan điểm đa chiều và cách tiếp cận thực tiễn trong công tác quản trị Tập đoàn. Đồng thời ông Nghị đã đóng góp tích cực vào việc hoàn thiện cơ chế giám sát, nâng cao chất lượng phản biện và đảm bảo các quyết sách của Hội đồng quản trị Tập đoàn Everland được cân nhắc trên cơ sở hài hòa lợi ích giữa Tập đoàn và các bên liên quan.

Kinh nghiệm công tác: 29 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 01 năm.

Trình độ học vấn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh - Trường Đại học American Liberty.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Everland: 0%.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Tổng giám đốc Công ty TNHH Roca Việt Nam.
- Viện trưởng, Chủ tịch Hội đồng Viện Đào tạo Khởi nghiệp và Ứng dụng Khoa học Công nghệ cao.
- Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Vùng cao.

Giới thiệu Ban kiểm soát



BÀ CAO THỊ HÒA

Trưởng ban Kiểm soát

Được đào tạo bài bản về chuyên môn Luật và ngoại ngữ, từng đảm nhiệm các vị trí quản lý tại các doanh nghiệp như Công ty Luật TNHH Vietthink, Công ty cổ phần Tập đoàn An Phát Holdings, v.v..., bà Cao Thị Hòa giữ vai trò Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn Everland từ năm 2021 đến nay. Ban Kiểm soát dưới sự điều hành của bà Cao Thị Hòa là nhân tố quan trọng trong việc đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ và an toàn trong toàn bộ hoạt động của Tập đoàn. Với kinh nghiệm và sự cẩn trọng trong công tác kiểm tra, giám sát, bà Hòa đã cùng Ban Kiểm soát thực hiện hiệu quả chức năng kiểm soát nội bộ, đánh giá hoạt động tài chính và việc chấp hành các quy định pháp luật, quy chế của Tập đoàn.

Kinh nghiệm công tác: 14 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 5 năm.

Trình độ học vấn: Thạc sĩ Luật học - Trường Đại học Luật Hà Nội; Cử nhân ngoại ngữ - Trường Đại học Hà Nội.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Everland: 0%.

ÔNG NGUYỄN HÀ NGUYÊN

Kiểm soát viên

Là thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn Everland từ năm 2017, ông Nguyễn Hà Nguyên đóng vai trò tích cực trong việc duy trì kỷ cương, nâng cao tính tuân thủ và hiệu quả giám sát trong hoạt động của Tập đoàn. Với kinh nghiệm phong phú khi tham gia quản lý các doanh nghiệp như CEN Group, Tập đoàn FECON, cùng kiến thức chắc chắn về pháp lý và tài chính - kế toán, phong cách làm việc cẩn trọng và đề cao tính độc lập, ông Nguyễn tham gia sâu vào quá trình rà soát, đánh giá các hoạt động tài chính - quản trị, qua đó kịp thời đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống kiểm soát hoạt động của Tập đoàn. Những đóng góp của ông Nguyễn góp phần củng cố nền tảng quản trị minh bạch, hạn chế rủi ro và hỗ trợ Tập đoàn phát triển an toàn, hiệu quả.

Kinh nghiệm công tác: 23 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 9 năm.

Trình độ học vấn: Cử nhân Quản lý đất đai - Trường Đại học Quốc gia Hà Nội; Cử nhân ngôn ngữ Anh - Trường Đại học Ngoại ngữ, Đại học Quốc gia Hà Nội.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Everland: 0,00054%.

BÀ VŨ MINH HUỆ

Kiểm soát viên

Bà Vũ Minh Huệ là Thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn Everland, tham gia tích cực vào việc tăng cường hiệu lực của hệ thống kiểm soát và giám sát nội bộ. Với sự tỉ mỉ, trách nhiệm và tư duy đánh giá khách quan, bà góp phần quan trọng trong việc theo dõi, phân tích và kiến nghị hoàn thiện các quy trình quản trị, đảm bảo hoạt động của Tập đoàn tuân thủ đúng quy định và hướng tới chuẩn mực minh bạch cao hơn. Những đóng góp của bà không chỉ giúp nâng cao chất lượng kiểm soát mà còn hỗ trợ Tập đoàn duy trì sự ổn định, phát triển an toàn và bền vững trong dài hạn.

Kinh nghiệm công tác: 24 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 9 năm.

Trình độ học vấn: Cử nhân Quản lý hành chính - Học viện Hành chính Quốc gia; Cử nhân Ngôn ngữ Anh - Trường Đại học Ngoại ngữ, Đại học Quốc gia Hà Nội.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Tập đoàn Everland: 0,000049%.

Người phụ trách bộ phận kiểm toán nội bộ của Tập đoàn



BÀ LƯƠNG THỊ BÍCH HẠNH

Bà Lương Thị Bích Hạnh là cán bộ có thâm niên về tài chính - kế toán, từng làm việc trong môi trường các doanh nghiệp như Công ty May Xuất khẩu Thanh Trì, Công ty cổ phần Ứng dụng Công nghệ Môi trường Việt Nam. Từ năm 2022 đến nay bà Hạnh được bổ nhiệm là người phụ trách bộ phận Kiểm toán nội bộ của Tập đoàn Everland, giữ vai trò quan trọng trong việc nâng cao tính minh bạch và hiệu quả của hệ thống quản trị. Với chuyên môn vững vàng và tư duy kiểm soát hệ thống, bà đã tổ chức triển khai công tác kiểm toán nội bộ Tập đoàn một cách bài bản, tập trung vào việc đánh giá rủi ro, rà soát quy trình và đưa ra các khuyến nghị thiết thực nhằm cải thiện hiệu quả vận hành.

Kinh nghiệm công tác: 27 năm.

Kinh nghiệm làm việc tại Everland: 4 năm.

Trình độ học vấn: Cử nhân Kinh tế - Trường Đại học Tài chính Kế toán Hà Nội.

III. Báo cáo của Hội đồng quản trị

BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG SXKD CỦA TẬP ĐOÀN NĂM 2025

Năm 2025, trong bối cảnh tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, tiềm ẩn nhiều bất ổn và rủi ro, song với sự điều hành chủ động, linh hoạt và hiệu quả của Chính phủ, cùng các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh và hoàn thiện thể chế, nền kinh tế Việt Nam đã đạt được những kết quả tích cực. Tốc độ tăng trưởng GDP cả năm đạt 8,02%, đưa Việt Nam tiếp tục là một trong những nền kinh tế tăng trưởng cao hàng đầu khu vực.

Trong bối cảnh đó, Tập đoàn Everland đã nỗ lực vượt qua thách thức, tận dụng cơ hội để duy trì đà tăng trưởng và phát triển ổn định. Dưới sự chỉ đạo sát sao của HĐQT và Ban TGD, cùng sự đoàn kết, nỗ lực của toàn thể CBNV và người lao động, Tập đoàn đã triển khai hiệu quả các định hướng, mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp đã

BÁO CÁO VỀ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TẬP ĐOÀN EVERLAND

- Với chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, HĐQT đã phát huy vai trò định hướng, quản trị và giám sát, bảo đảm hoạt động của Tập đoàn Everland được triển khai đồng bộ, thống nhất và hiệu quả. Trong năm 2025, HĐQT đã tập trung chỉ đạo các công việc, nhiệm vụ trọng tâm của Tập đoàn, cụ thể:
- Chỉ đạo tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên năm 2025 và triển khai đầy đủ các nghị quyết được ĐHCĐ thường niên thông qua.
- Chỉ đạo, theo dõi việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025, bảo đảm bám sát mục tiêu và định hướng chiến lược của Tập đoàn.
- Chỉ đạo kiện toàn bộ máy tổ chức, nâng cao năng lực quản trị và chất lượng nguồn nhân lực tại Tập đoàn Everland và các công ty thành viên.
- Chỉ đạo rà soát, sửa đổi bổ sung, hoàn thiện hệ thống quy trình, quy chế, quy định nội bộ của Tập đoàn cho sát thực với yêu cầu, nhiệm vụ của Tập đoàn trong giai đoạn mới.
- Chỉ đạo xây dựng “Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035” và HĐQT đã ban hành vào Quý I/2026.

được ĐHCĐ thường niên năm 2025 thông qua.

Kết thúc năm 2025, phần lớn các chỉ tiêu tài chính và SXKD hợp nhất của Tập đoàn đều xấp xỉ đạt kế hoạch đề ra và có mức tăng đáng kể so với năm 2024; quy mô tổng tài sản tiếp tục được mở rộng, nguồn lực tài chính được củng cố, các lĩnh vực SXKD, quản trị và nhân sự đều có sự chuyển biến tích cực, tạo tiền đề quan trọng cho việc triển khai thực hiện chiến lược phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn tiếp theo. Những kết quả đạt được có sự đóng góp quan trọng của HĐQT thông qua vai trò định hướng, giám sát và ban hành quyết sách kịp thời, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và bảo đảm sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

- Chỉ đạo, theo dõi và đôn đốc tiến độ triển khai các dự án bất động sản, trực tiếp nghe báo cáo về tình hình thực hiện dự án và chỉ đạo các giải pháp, biện pháp đẩy nhanh tiến độ thi công dự án.
- Chỉ đạo về quản trị tài chính, kiểm soát chi phí SXKD và đầu tư xây dựng; quản lý chặt chẽ các nguồn vốn, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
- Theo dõi sát sao tình hình hoạt động và tài chính thông qua báo cáo định kỳ và đột xuất, kịp thời đưa ra các chỉ đạo điều hành phù hợp.
- Chỉ đạo Ban TGD quan tâm, thực hiện đầy đủ chế độ, chính sách, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động.

Nhờ sự chỉ đạo xuyên suốt và quyết liệt của HĐQT đối với BĐH, hoạt động SXKD năm 2025 của Tập đoàn Everland đã đạt những kết quả tích cực; các chỉ tiêu tài chính, SXKD duy trì tăng trưởng ổn định và có mức tăng đáng kể so với năm 2024, tạo tiền đề quan trọng cho sự phát triển nhanh và bền vững của Tập đoàn trong những năm tiếp theo.

[Chi tiết được trình bày tại **Chương VI. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH** của Báo cáo thường niên].

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bên cạnh chức năng quản trị và định hướng phát triển chung, HĐQT cũng thực hiện nhiệm vụ giám sát Ban TGD trong công tác điều hành hoạt động SXKD và các lĩnh vực liên quan của Tập đoàn. Qua hoạt động giám sát, HĐQT ghi nhận công tác điều hành của Ban TGD năm 2025 đạt được một số kết quả tích cực như sau:

- Điều hành hoạt động SXKD của Tập đoàn và các công ty thành viên theo đúng định hướng và có hiệu quả; phần lớn các chỉ tiêu tài chính, SXKD đều xấp xỉ đạt và vượt kế hoạch đề ra, đồng thời có mức tăng trưởng đáng kể so với năm 2024.
- Điều hành công tác triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn, đảm bảo tiến độ triển khai các gói thầu, tiến độ thi công, nghiệm thu, thanh toán cho các nhà thầu. Trong đó, dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đã tổ chức Lễ khánh thành Giai đoạn 1 (Tòa tháp A+B) vào ngày 19/12/2025; dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay đã tổ chức Lễ khởi công vào ngày 01/4/2025 và hiện đang đẩy nhanh thi công hạ tầng cảnh quan và các hạng mục xây dựng. Dự án Tổ hợp du lịch di sản văn hóa Lý Sơn đã hoàn thành việc giao đất và các thủ tục pháp lý để tổ chức khởi công trong Quý II/2026.
- Chỉ đạo, điều hành công tác triển khai thủ tục đầu tư các dự án mới tại Hải Phòng, Phú Thọ, Bắc Ninh và Đông Tháp; trong đó, các dự án tại Hải Phòng, Phú Thọ và Bắc Ninh dự kiến hoàn thành thủ tục lựa chọn nhà đầu tư trong năm 2026 và đầu năm 2027.
- Điều hành công tác bán sản phẩm bất động sản tại dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, đôn đốc việc thu hồi công nợ sau bán hàng, ghi nhận một phần doanh thu và lợi nhuận từ việc bán căn hộ du lịch thuộc Dự án; tổ chức bàn giao một phần số căn hộ của Dự án cho khách hàng.

- Điều hành lĩnh vực kinh doanh du lịch - dịch vụ; triển khai hoàn thiện hệ sinh thái du lịch đồng bộ, khép kín của Tập đoàn, bao gồm cơ sở lưu trú, hạ tầng, sản phẩm và dịch vụ, qua đó nâng cao giá trị gia tăng dịch vụ du lịch và năng lực cạnh tranh trên thị trường.
- Điều hành công tác kiện toàn tổ chức, bộ máy và phát triển nguồn nhân lực theo hướng chuyên nghiệp, tăng cường đội ngũ quản lý và nhân sự chất lượng cao, cán bộ quản lý cấp trung và cấp cao của Tập đoàn; bảo đảm việc làm, thu nhập ổn định và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của CBNV và NLD.
- Điều hành công tác rà soát, sửa đổi bổ sung, hoàn thiện hệ thống quy trình, quy chế, quy định nội bộ của Tập đoàn và xây dựng “Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035” (được HĐQT ban hành trong Quý I/2026).
- Điều hành công tác tài chính, kế toán và kiểm toán theo đúng quy định và chuẩn mực hiện hành; bảo đảm cân đối dòng tiền, duy trì khả năng thanh toán, kiểm soát chặt chẽ công nợ, không để phát sinh nợ quá hạn, nợ xấu; đồng thời thực hiện nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước đầy đủ, kịp thời.

Kết quả hoạt động SXKD của Tập đoàn được trình bày chi tiết trong Báo cáo của Tổng giám đốc trình ĐHCĐ thường niên năm 2026 và tại CHƯƠNG VI. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH của Báo cáo thường niên.

Các cuộc họp Hội đồng quản trị; các nghị quyết/quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành năm 2025

Năm 2025, HĐQT đã tổ chức 14 cuộc họp định kỳ và đột xuất theo quy định để xem xét, thông qua và ban hành các nghị quyết/quyết định về những vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và những nội dung quan trọng khác.

Họ, tên thành viên HĐQT	Số lần tham dự họp HĐQT	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
Ông Lê Đình Vinh	14/14	100%	Không có
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	14/14	100%	Không có
Bà Dương Thị Vân Anh	0/14	0	Bà Dương Thị Vân Anh được ĐHĐCĐ miễn nhiệm thành viên HĐQT ngày 28/5/2025. Trước đó, vì lý do cá nhân nên bà Vân Anh không tham dự các cuộc họp HĐQT từ Tháng 1 đến Tháng 5/2025
Ông Lê Đình Tuấn	14/14	100%	Không có
Ông Ngô Việt Hưng	14/14	100%	Không có
Ông Đỗ Thanh Nghị	10/14	71,43%	Ông Đỗ Thanh Nghị được ĐHĐCĐ bầu làm Thành viên HĐQT từ ngày 28/5/2025



Các nghị quyết/quyết định của HĐQT ban hành trong năm 2025

NGÀY	NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT	TỶ LỆ THÔNG QUA
12/02/2025	Thông qua tiến độ thực hiện các dự án trọng điểm của Tập đoàn Everland trong năm 2025.	100%
12/03/2025	Thông qua việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Sản xuất Nội thất Tâm Việt vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với dự án khu đô thị The New City (Châu Đốc).	100%
02/04/2025	Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
28/04/2025	Thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, thông qua nội dung, chương trình và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông.	100%
11/06/2025	Trao đổi, thảo luận về giải pháp đẩy nhanh tiến độ thi công xây dựng dự án Tổ hợp Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và dự án Tổ hợp Xuân Đài Bay.	100%
23/06/2025	Chấp thuận các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với người có liên quan của Công ty.	100%
26/06/2025	Thông qua việc lựa chọn tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
14/07/2025	Thông qua việc bổ nhiệm ông Chu Văn Khanh giữ chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
15/09/2025	Thông qua việc bổ nhiệm ông Dương Đức Việt Dũng giữ chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
07/10/2025	Thông qua chủ trương Công ty cổ phần Tập đoàn Everland thanh lý Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/8/2023 và ký Hợp đồng hợp tác phát triển dự án tại Ô đất HH5 - Khu đô thị mới Bắc An Khánh.	100%
09/10/2025	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng kiêm Trưởng ban Kế toán đối với ông Phạm Văn Trọng, bổ nhiệm bà Nguyễn Thu Ngân giữ chức danh Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
15/11/2025	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc đối với ông Dương Đức Việt Dũng và bổ nhiệm ông Đặng Quang Hải giữ chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.	100%
25/11/2025	Thông qua kế hoạch triển khai các dự án của Tập đoàn Everland.	100%
25/12/2025	Thông qua phương án sử dụng vốn cho hoạt động kinh doanh giai đoạn năm 2025-2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, thông qua việc vay vốn và sử dụng tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Agribank - Chi nhánh Vĩnh Phúc II.	100%

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Trong năm 2025, thành viên độc lập HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và thực hiện chức năng giám sát độc lập, khách quan đối với công tác quản trị Tập đoàn theo đúng quy định. Nội dung giám sát tập trung chủ yếu vào các vấn đề sau đây:

- Theo dõi việc triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025; kiểm tra, rà soát tính tuân thủ pháp luật và tính phù hợp trong hoạt động SXKD.
- Giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban TGD trên các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn.
- Kiểm tra, đánh giá tình hình tài chính thông qua báo cáo của Ban TGD, bảo đảm tính minh bạch và trung thực của các hoạt động SXKD và số liệu về tài chính.
- Theo dõi công tác quản trị rủi ro và hệ thống kiểm soát nội bộ tại Tập đoàn và các công ty thành viên.
- Tham gia ý kiến, biểu quyết độc lập đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT, đồng thời đưa ra các khuyến nghị nhằm nâng cao hiệu quả quản trị.

ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP

Trong năm 2025, hoạt động quản trị doanh nghiệp của Tập đoàn Everland về cơ bản được triển khai theo đúng nguyên tắc minh bạch, tuân thủ và phù hợp với thông lệ quản trị doanh nghiệp hiện đại. HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò định hướng chiến lược, giám sát và thông qua các quyết định quan trọng, đảm bảo cân bằng lợi ích giữa các cổ đông và các bên liên quan. Công tác công bố thông tin, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro từng bước được cải thiện, góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong hoạt động quản trị.

Tuy nhiên, Tập đoàn cần lưu ý tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo hướng chuẩn hóa, tăng cường tính độc lập và hiệu quả trong hoạt động giám sát; đồng thời nâng cao chất lượng công tác đánh giá, dự báo rủi ro và hiệu quả thực thi các nghị quyết, quyết định của HĐQT tại các công ty thành viên.



Ông Ngô Việt Hưng - Thành viên độc lập HĐQT: Trong năm 2025 không phát sinh các rủi ro trọng yếu ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động của Tập đoàn Everland và các công ty thành viên; hệ thống kiểm soát nội bộ và các biện pháp quản trị rủi ro được triển khai tương đối đầy đủ và phù hợp”.



IV. Báo cáo của Ban kiểm soát

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2025, BKS đã tiến hành các hoạt động kiểm soát và giám sát thường xuyên theo chức năng, nhiệm vụ được quy định trong Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

- Kiểm soát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Tập đoàn theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng các dự án của Tập đoàn, đảm bảo quản lý chặt chẽ chi phí, đúng tiến độ và đáp ứng yêu cầu về chất lượng.
- Xem xét, rà soát Báo cáo tài chính và công tác quản trị của Tập đoàn.
- Đánh giá hiệu quả quản lý, hoạt động của HĐQT, Ban TGD và tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn thông qua Báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ của HĐQT, Ban TGD.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT.
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ của BKS theo quy định.

CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, ngoài việc cử nhân sự tham gia các cuộc họp của HĐQT thì BKS đã chủ động tổ chức 02 cuộc họp để xem xét, thảo luận và đưa ra ý kiến độc lập về các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động quản trị, điều hành của Tập đoàn.

Tỷ lệ tham dự các cuộc họp của thành viên Ban Kiểm soát

Ngày	Số lần tham dự họp của thành viên BKS	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
Bà Cao Thị Hòa	2/2	100%	Không có
Ông Nguyễn Hà Nguyên	2/2	100%	Không có
Bà Vũ Minh Huệ	2/2	100%	Không có

Nội dung các cuộc họp của thành viên Ban Kiểm soát

Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
26/3/2025	Công tác thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty, Phương hướng, nhiệm vụ công việc năm 2025 của Ban Kiểm soát.	100%
16/9/2025	Xem xét, đánh giá việc lập và soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 của Công ty. Kiểm tra, phối hợp và giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.	100%

BÁO CÁO VỀ GIAO DỊCH LIÊN QUAN VÀ THÙ LAO, CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ CỦA CÔNG TY

Báo cáo về các giao dịch giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, công ty con, công ty do Công ty cổ phần Tập đoàn Everland nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, thành viên BKS, Ban TGD, các cán bộ quản lý và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland với công ty trong đó thành viên HĐQT, thành viên BKS là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

CHƯƠNG 4:

I. Giao dịch giữa Công ty và người có liên quan

Tên tổ chức, cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Định danh cá nhân/ Mã số doanh nghiệp/ Số Đăng ký hoạt động	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
Công ty CP Everland Vân Đồn	Công ty con	Mã số doanh nghiệp: 5701987961	Tòa nhà Mai Quyển Paradise, thôn 1, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh	Trong năm 2025	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 và số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 23/6/2025	Hợp đồng thuê văn phòng số 017-01/HĐTVP-EVG-EVD ngày 01/7/2022. Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Vân Đồn thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 595.668.976 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Everland Phú Yên	Công ty con	Mã số doanh nghiệp: 0107514311	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Trong năm 2025	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 và số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 23/6/2025	Hợp đồng thuê văn phòng số 017-04/HĐTVP-EPY ngày 01/7/2022. Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Phú Yên thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 472.754.469 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty Luật TNHH Vietthink	Người có liên quan của Người nội bộ	Số 01020366/TPĐKHĐ do Sở Tư pháp thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/9/2008	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Trong năm 2025	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 và số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 23/6/2025	(1) Hợp đồng thuê xe ô tô số 02/2022/HĐTX/EVG-VT ngày 30/6/2022. Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty Luật TNHH Vietthink thuê xe ô tô và dịch vụ kèm theo. Giá trị phát sinh trong kỳ là 720.000.000 đồng (chưa bao gồm VAT) (2) Hợp đồng cho thuê văn phòng số 017-02/HĐTVP-EVG-VT ngày 01/7/2022 và phụ lục hợp đồng số 01 ký ngày 01/7/2023. Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty Luật TNHH Vietthink thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 2.971.354.626 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Everland Đông Bắc	Người có liên quan của Người nội bộ.	Mã số doanh nghiệp: 0108107527	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Trong năm 2025	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 và số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 23/6/2025	Hợp đồng thuê văn phòng số 017-06/HĐTVP-EVG-EVLVP ngày 01/7/2022: Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Everland Đông Bắc thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 202.474.132 VND (chưa bao gồm VAT)

Tên tổ chức, cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Định danh cá nhân/ Mã số doanh nghiệp/ Số Đăng ký hoạt động	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Công ty con	Mã số doanh nghiệp: 0106800084	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Trong năm 2025	Nghị quyết của HĐQT số 35/2022/NQ-HĐQT-EVG ngày 30/6/2022 và số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 23/6/2025	Hợp đồng thuê văn phòng số 017-05/HĐTVP-EVG-XDB ngày 01/7/2022: Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 539.616.220 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Meta Tour	Công ty con	Mã số doanh nghiệp: 0110017006	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Trong năm 2025	Nghị quyết của HĐQT số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 26/3/2024 và số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 23/6/2025	(1) Hợp đồng thuê văn phòng số 025-01/HĐTVP-EVG-METATOUR ngày 02/5/2024: Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Meta Tour thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 267.446.996 VND (chưa bao gồm VAT) (2) Hợp đồng cho thuê tàu số 2306/2025/HĐTT/EVL-META ngày 23/6/2025: Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Meta Tour thuê 02 tàu du lịch tại Vịnh Bái Tử Long, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Giá trị phát sinh trong kỳ là 2.007.885.296 VND (chưa bao gồm VAT) (3) Hợp đồng mua bán vật tư, thiết bị số 2406/2025/HĐKT/EVG-META ngày 24/6/2025: Công ty CP Tập đoàn Everland cung cấp vật tư, thiết bị phục vụ 02 tàu du lịch cho Công ty CP Meta Tour. Giá trị phát sinh trong kỳ là 2.245.031.462 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Kingsun Việt Nam	Công ty con	Mã số doanh nghiệp: 0105285472	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Trong năm 2025	Nghị quyết của HĐQT số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 26/3/2024 và số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 23/6/2025	Hợp đồng thuê văn phòng số 025-02/HĐTVP-EVG-KINGSUN ngày 02/5/2024. Công ty CP Tập đoàn Everland cho Công ty CP Kingsun Việt Nam thuê văn phòng làm việc và cung cấp dịch vụ liên quan tại Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị phát sinh trong kỳ là 200.585.248 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam	Công ty do thành viên HĐQT là Giám đốc trong thời gian ba năm trở lại đây	Mã số doanh nghiệp: 0108801679	Tầng 4, Tháp T2 Tòa nhà Times Tower, số 35 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Trong năm 2025	Nghị quyết của HĐQT số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 26/3/2024 và số 32/2025/NQ-HĐQT ngày 23/6/2025	(1) Hợp đồng số 1311/2024/HĐ/EVG-FONTE ngày 13/11/2024. Công ty CP Tập đoàn Everland cung cấp hàng hóa và lắp đặt hệ thống bồn sục của tàu chèo khách cho Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam. Giá trị phát sinh trong kỳ là 1.461.562.000 VND (chưa bao gồm VAT) (2) Hợp đồng số 2111/2024/HĐMB/EVG-FONTE ngày 21/11/2024: Công ty CP Tập đoàn Everland cung cấp vật tư tàu cho Công ty TNHH Một thành viên Fonte Việt Nam. Giá trị phát sinh trong kỳ là 686.568.300 VND (chưa bao gồm VAT)

CHƯƠNG 4:

Tên tổ chức, cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Định danh cá nhân/ Mã số doanh nghiệp/ Số Đăng ký hoạt động	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết của HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Đầu tư Toàn Cầu	Công ty do thành viên HĐQT là Tổng giám đốc trong thời gian ba năm trở lại đây	Mã số doanh nghiệp: 0110506582	Biệt thự TT34.04, Khu đô thị Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội	23/10/2025		Công ty CP Tập đoàn Everland chuyển tiền cho Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Đầu tư Toàn Cầu vay vốn theo Hợp đồng vay vốn số 2310/2025/HDVV/EVG-TC ngày 23/10/2025, số tiền 40.000.000.000 VND
				19/12/2025		Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Đầu tư Toàn Cầu trả tiền gốc vay cho Công ty CP Tập đoàn Everland theo Hợp đồng vay vốn số 2310/2025/HDVV/EVG-TC ngày 23/10/2025, số tiền 40.000.000.000 VND
				19/12/2025		Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Đầu tư Toàn Cầu trả tiền lãi vay cho Công ty CP Tập đoàn Everland theo Hợp đồng vay vốn số 2310/2025/HDVV/EVG-TC ngày 23/10/2025, số tiền 279.452.055 VND

II. Giao dịch giữa người nội bộ công ty, bên có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát

Bên thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số Định danh cá nhân/ Mã số doanh nghiệp/ Số Đăng ký hoạt động	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-	Tổng giám đốc	-	-	Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	13/3/2025	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay, số tiền 30.000.000.000 VND
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 2500713669	Thôn Dấu, xã Vĩnh Phú, tỉnh Phú Thọ	Công ty CP Everland Phú Yên	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Lãi vay phải trả của Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên cho Công ty CP Everland Phú Yên theo Hợp đồng cho vay số 2510/HDVPEY-PU ngày 25/10/2024 phát sinh trong kỳ năm 2025 là 1.800.000.000 VND
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-	Tổng giám đốc	-	-	Công ty CP Everland Phú Yên	12/3/2025	Ông Nguyễn Thúc Cẩn hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty CP Everland Phú Yên, số tiền 20.000.000.000 VND

Bên thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số Định danh cá nhân/ Mã số doanh nghiệp/ Số Đăng ký hoạt động	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Bên có liên quan của bà Lương Thị Bích Hạnh	-	Mã số doanh nghiệp: 2500728626	Tổ dân phố Phương Viên, xã Thổ Tang, tỉnh Phú Thọ	Công ty CP Everland Phú Yên	06/6/2025	Công ty CP Everland Phú Yên chuyển tiền cho vay theo Hợp đồng vay số 066/2025/HDV/EPY-DT ngày 06/6/2025 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 26/6/2025 cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn, số tiền 81.000.000.000 VND
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Bên có liên quan của bà Lương Thị Bích Hạnh	-	Mã số doanh nghiệp: 2500728626	Tổ dân phố Phương Viên, xã Thổ Tang, tỉnh Phú Thọ	Công ty CP Everland Phú Yên	Từ 25/6 đến 16/12 năm 2025	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn trả tiền gốc vay theo Hợp đồng cho vay số 066/2025/HDV/EPY-DT ngày 06/6/2025 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 26/6/2025 cho Công ty CP Everland Phú Yên, số tiền 81.000.000.000 VND
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Bên có liên quan của bà Lương Thị Bích Hạnh	-	Mã số doanh nghiệp: 2500728626	Tổ dân phố Phương Viên, xã Thổ Tang, tỉnh Phú Thọ	Công ty CP Everland Phú Yên	Từ 25/06 đến 31/12 năm 2025	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn trả tiền lãi vay theo Hợp đồng vay số 066/2025/HDV/EPY-DT ngày 06/06/2025 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 26/6/2025 cho Công ty CP Everland Phú Yên, tổng số tiền 800.753.425 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 0110574800	Ô 16.19, lô TT16, khu nhà ở sinh thái Xuân Phương, đường Xuân Phương, phường Xuân Phương, thành phố Hà Nội	Công ty CP Everland Phú Yên	08/7/2025	Công ty CP Everland Phú Yên chuyển tiền cho vay theo Hợp đồng vay số 087/2025/HDV/EPY-PL ngày 08/7/2025 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 29/10/2025 cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc, số tiền 75.000.000.000 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 0110574800	Ô 16.19, lô TT16, khu nhà ở sinh thái Xuân Phương, đường Xuân Phương, phường Xuân Phương, thành phố Hà Nội	Công ty CP Everland Phú Yên	23/12/2025	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc trả tiền gốc vay theo Hợp đồng vay số 087/2025/HDV/EPY-PL ngày 08/7/2025 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 29/10/2025 cho Công ty CP Everland Phú Yên, số tiền 75.000.000.000 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 0110574800	Ô 16.19, lô TT16, khu nhà ở sinh thái Xuân Phương, đường Xuân Phương, phường Xuân Phương, thành phố Hà Nội	Công ty CP Everland Phú Yên	23/12/2025	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc trả tiền gốc vay theo Hợp đồng vay số 087/2025/HDV/EPY-PL ngày 08/7/2025 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 29/10/2025 cho Công ty CP Everland Phú Yên, số tiền 851.506.000 VND

CHƯƠNG 4:

Bên thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số Định danh cá nhân/ Mã số doanh nghiệp/ Số Đăng ký hoạt động	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
Ông Phạm Văn Trọng	-	Kế toán trưởng	-	-	Công ty CP Everland Vân Đồn	03/01/2025	Công ty CP Everland Vân Đồn chuyển tiền cho vay theo Hợp đồng vay số 03014/2025/HDV/EVD-PVT ngày 03/01/2025 cho ông Phạm Văn Trọng, số tiền 28.000.000.000 VND
Ông Phạm Văn Trọng	-	Kế toán trưởng	-	-	Công ty CP Everland Vân Đồn	21/3/2025	Ông Phạm Văn Trọng trả tiền gốc vay cho Công ty CP Everland Vân Đồn theo Hợp đồng vay số 03014/2025/HDV/EVD-PVT ngày 03/01/2025, số tiền là 28.000.000.000 VND
Ông Phạm Văn Trọng	-	Kế toán trưởng	-	-	Công ty CP Everland Vân Đồn	Từ tháng 1 đến tháng 3 năm 2025	Ông Phạm Văn Trọng trả tiền lãi vay cho Công ty CP Everland Vân Đồn theo Hợp đồng vay số 03014/2025/HDV/EVD-PVT ngày 03/01/2025, số tiền 227.375.342 VND
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 0107930713	Tầng 9, Tòa nhà Eurowindow Office, số 02 Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội	Công ty CP Everland Vân Đồn	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH cho thuê xe và cung cấp các dịch vụ kèm theo cho Công ty CP Everland Vân Đồn theo Hợp đồng số 01/2024/HDTX/CRH-EVD ký ngày 01/07/2024, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 276.000.000 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 0107930713	Tầng 9, Tòa nhà Eurowindow Office, số 02 Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội	Công ty CP Everland Vân Đồn	19/11/2025	Công ty CP Everland Vân Đồn thanh toán tiền phòng lưu trú cho Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH, số tiền 2.925.926 VND (chưa bao gồm VAT)
Bà Lương Thị Bích Hạnh	-	Người phụ trách kiểm toán nội bộ	-	-	Công ty CP Meta Tour	11/6/2025	Công ty CP Meta Tour chuyển tiền cho vay theo Hợp đồng vay số 090625/HDV/META-LTBH ngày 09/6/2025 cho bà Lương Thị Bích Hạnh, số tiền 3.600.000.000 VND
Bà Lương Thị Bích Hạnh	-	Người phụ trách kiểm toán nội bộ	-	-	Công ty CP Meta Tour	12/8/2025	Bà Lương Thị Bích Hạnh trả tiền gốc vay cho Công ty CP Meta Tour theo Hợp đồng vay số 1506/HDV/META-LTBH ngày 15/6/2024, số tiền 5.000.000.000 VND
Bà Lương Thị Bích Hạnh	-	Người phụ trách kiểm toán nội bộ	-	-	Công ty CP Meta Tour	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Lãi vay của bà Lương Thị Bích Hạnh phải trả Công ty CP Meta Tour theo Hợp đồng vay số 1506/HDV/METATOUR-LTBH ngày 15/6/2024 và Hợp đồng vay số 090625/HDV/META-LTBH ngày 09/6/2025, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 277.849.314 VND

Bên thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số Định danh cá nhân/ Mã số doanh nghiệp/ Số Đăng ký hoạt động	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 0107930713	Tầng 9, Tòa nhà Eurowindow Office, số 02 Tôn Thất Tùng, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội	Công ty CP Everland Vân Đồn	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty cổ phần Meta Tour cung cấp vé máy bay cho Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH theo Hợp đồng dịch vụ vé máy bay số 1810/2023/HDVMB/METATO UR-CRH ngày 18/10/2023, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 948.431.150 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 3400432095	Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Nè, tỉnh Lâm Đồng	Công ty CP Meta Tour	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Meta Tour cung cấp dịch vụ vé máy bay cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 22.225.260 VND (chưa bao gồm VAT).
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 3400432095	Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Nè, tỉnh Lâm Đồng	Công ty CP Meta Tour	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Meta Tour cung cấp dịch vụ phòng lưu trú cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy theo Hợp đồng đại lý ngày 01/01/2025, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 50.308.152.268 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty Luật TNHH Vietthink	Bên có liên quan của ông Lê Đình Vinh	-	Số 01020366/TP/DKH Đ do Sở Tư pháp thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/9/2008	Tầng 3, Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội	Công ty CP Meta Tour	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Meta Tour cung cấp dịch vụ vé máy bay cho Công ty Luật TNHH Vietthink, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 354.372.055 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 3400432095	Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Nè, tỉnh Lâm Đồng	Công ty CP Kingsun Việt Nam	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Kingsun Việt Nam cung cấp hóa chất và thiết bị bể bơi cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy theo Hợp đồng số 0108/HĐNT/KS-HGH ngày 01/8/2024, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 440.130.000 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 3400432095	Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Nè, tỉnh Lâm Đồng	Công ty CP Kingsun Việt Nam	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Kingsun Việt Nam cung cấp thực phẩm, nguyên liệu chế biến cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy theo Hợp đồng số 26022024/HĐNT/KS ngày 26/02/2024, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 30.156.768.384 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 3400432095	Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Nè, tỉnh Lâm Đồng	Công ty CP Kingsun Việt Nam	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Kingsun Việt Nam cung cấp khí hóa long cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy theo Hợp đồng số 1009/HĐNT/KS-HGH/2024 ngày 10/09/2024 cho Công ty CP Meta Tour, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 528.360.148 VND (chưa bao gồm VAT)

Bên thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại Công ty	Số Định danh cá nhân/ Mã số doanh nghiệp/ Số Đăng ký hoạt động	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do Everland nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, giá trị giao dịch
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 3400432095	Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng	Công ty CP Kingsun Việt Nam	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Kingsun Việt Nam cung cấp dịch vụ giặt ủi cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy theo Hợp đồng số 1206/HDGU/2024/KS-HGH ngày 12/06/2024, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 7.051.195.661 VND (chưa bao gồm VAT).
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 3400432095	Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng	Công ty CP Kingsun Việt Nam	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Kingsun Việt Nam cung cấp dịch vụ kiểm soát động vật gây hại cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy theo Hợp đồng số 02P/2025 ngày 26/4/2025, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 715.542.906 VND (chưa bao gồm VAT)
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan của ông Lê Đình Tuấn	-	Mã số doanh nghiệp: 3400432095	Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng	Công ty CP Meta Tour	Từ 01/01 đến 31/12 năm 2025	Công ty CP Kingsun Việt Nam cung cấp dịch vụ kiểm soát mối mọt cho Công ty CP Huỳnh Gia Huy theo Hợp đồng số 2006/HDM/KS-HGH ký ngày 20/6/2025, giá trị phát sinh trong kỳ năm 2025 là 1.601.542.800 VND (chưa bao gồm VAT)

Báo cáo về thù lao, chi phí hoạt động và lợi ích của thành viên HĐQT và BKS, tiền lương của Ban TGD trong năm 2025

Thù lao, chi phí hoạt động và lợi ích của thành viên HĐQT và BKS

Tổng số tiền thù lao chi trả cho các thành viên HĐQT và BKS trong năm 2025 là 492.000.000 đồng, chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao (VND)
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
Ông Nguyễn Thúc Căn	Phó Chủ tịch HĐQT	60.000.000
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	25.000.000
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT	60.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT	60.000.000
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT	35.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng BKS	60.000.000
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Kiểm soát viên	36.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Kiểm soát viên	36.000.000
Tổng cộng		492.000.000

Trong năm 2025 không phát sinh chi phí hoạt động cho HĐQT và BKS, các thành viên HĐQT và BKS không có khoản lợi ích nào khác từ Tập đoàn ngoài khoản thù lao nêu trên.

Tiền lương của Ban TGD trong năm 2025

Tổng số tiền lương của TGD và các thành viên Ban TGD trong năm 2025 là 2.101.025.166 đồng. Tiền lương của Ban TGD được Tập đoàn chi trả trên cơ sở hợp đồng lao động và thời gian đảm nhiệm công việc thực tế của từng thành viên, được trình bày tại Báo cáo tài chính năm 2025 của Tập đoàn đã được kiểm toán.



Báo cáo tình hình thực hiện một số nội dung tại nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và các năm trước

Về việc lựa chọn tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland:

Căn cứ danh sách các tổ chức kiểm toán đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 27/2025/NQ- ĐHĐCĐ ngày 28/5/2025 và tình hình thực tế, HĐQT đã thống nhất lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế là tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế đã ký Hợp đồng

kiểm toán và tiến hành công việc kiểm toán BCTC năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland theo quy định và các chuẩn mực kế toán, chuẩn mực kiểm toán hiện hành. BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đã được kiểm toán chấp nhận toàn phần và được phát hành đúng thời hạn.

Về việc ban hành Điều lệ sửa đổi và đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty:

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 27/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/5/2025, HĐQT đã ban hành Điều lệ sửa đổi của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland, đồng thời chỉ đạo Tổng giám đốc

thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh để bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty theo nội dung được ĐHĐCĐ thông qua và quy định của pháp luật.

Về tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận năm 2025, phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và các năm tiếp theo

Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận và phương án phân chia lợi nhuận năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland được trình bày tại Báo cáo của Tổng giám đốc và các Tổ trình của HĐQT trình ĐHĐCĐ thường

niên năm 2026. Trong đó trình bày chi tiết về bối cảnh, kết quả đạt được, đánh giá các nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận so với kế hoạch đề ra.

Về công tác phối hợp hoạt động, trao đổi thông tin giữa HĐQT, Ban kiểm soát và cổ đông

Trong năm 2025, công tác phối hợp và trao đổi thông tin giữa HĐQT, Ban Kiểm soát và cổ đông được thực hiện đồng bộ, bảo đảm tinh minh bạch và hiệu quả trong quản trị, cụ thể:

HĐQT phối hợp thường xuyên với Ban Kiểm soát trong việc giám sát triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, bảo đảm hoạt động điều hành tuân thủ định hướng, quy định pháp luật và mục tiêu bảo toàn, phát triển vốn.

Trước khi ban hành các nghị quyết, quyết định thuộc thẩm quyền, HĐQT tham khảo ý kiến chuyên môn từ các phòng, ban, đơn vị liên quan và các chuyên gia trong lĩnh vực được xem xét nhằm nâng cao chất lượng và tinh thần trọng trong công tác quyết định.

Cơ chế tiếp nhận và xử lý thông tin từ cổ đông được tổ chức thông qua đầu mối chuyên trách, bảo đảm việc trao đổi thông tin được thực hiện thường xuyên, kịp thời và có phản hồi đầy đủ.

Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định của pháp luật để các cổ đông nắm được.

Nhờ đó, hoạt động quản trị trong năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland nhận được sự đồng thuận cao từ cổ đông; không phát sinh khiếu nại, kiến nghị liên quan đến công tác quản trị và điều hành của Công ty.

V. Báo cáo phương hướng hoạt động của HĐQT năm 2026



Tổng quan tình hình năm 2026

Trong những tháng đầu năm 2026, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp và khó lường, vừa mở ra những thời cơ, vận hội chưa từng có, vừa đặt ra những khó khăn thách thức to lớn cho nền kinh tế và cộng đồng doanh nghiệp, nhất là với nền kinh tế có độ mở lớn như Việt Nam. Năm 2026 cũng được xem là năm bản lề của nhiệm kỳ 2026-2031, đánh dấu bằng những chuyển động mang tính đột phá về thể chế kinh tế, mô hình tăng trưởng, phát triển gắn với tăng cường kỷ cương, pháp luật. Giai đoạn này sẽ chứng kiến sự biến động dữ dội của thị trường hàng hóa, dịch vụ, thị trường bất động sản, thị trường tài chính, thị trường lao động,... kéo theo cuộc đua tranh khốc liệt và bút phá mạnh mẽ của doanh nghiệp.

Tập đoàn Everland xác định năm 2026 là năm “Đổi mới - Vươn xa”, hướng tới mục tiêu phát triển nhanh, bền vững và thực chất. Trọng tâm là tạo sự bứt phá trong các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, đặc biệt là bất động sản và du lịch - dịch vụ, hình thành hệ sinh thái kinh doanh bền vững dựa trên các trục kinh doanh và các động lực tăng trưởng chủ lực, góp phần gia tăng nguồn lực, năng lực cạnh tranh và thích ứng của Tập đoàn trước mọi khó khăn, thách thức, tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển tăng tốc của Tập đoàn trong giai đoạn 2026-2030 theo chiến lược đã đề ra.

Trong bối cảnh đó, HĐQT đánh giá kế hoạch SXKD năm 2026 và các nhóm nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm mà Ban Tổng giám đốc trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 là phù hợp và có tính khả thi.

Phương hướng hoạt động của HĐQT năm 2026

Trên cơ sở các nghị quyết được ĐHCĐ thường niên năm 2026 thông qua, HĐQT sẽ tập trung chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung lớn dưới đây:

1. Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ SXKD năm 2026 của Tập đoàn, trong đó tập trung vào:

- Hoàn thiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư các dự án khu đô thị mới tại Hải Phòng, Phú Thọ, Bắc Ninh và Đồng Tháp và tổ chức triển khai theo kế hoạch.
- Tập trung nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ thi công, hoàn thành và đưa vào khai thác giai đoạn 1 Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và khánh thành giai đoạn 2 trong năm 2026. Đẩy mạnh công tác bán sản phẩm căn hộ để giải phóng nhanh vốn đầu tư, ghi nhận doanh thu và lợi nhuận. Đẩy nhanh tiến độ thi công dự án Tổ

- hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay, phấn đấu hoàn thành và đưa vào khai thác dự án trong năm 2027. Khởi công Dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn, tổ chức thi công khẩn trương để hoàn thành và đưa dự án vào vận hành trong năm 2028.
- Vận hành, khai thác hiệu quả Giai đoạn 1 dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và các dự án du lịch nghỉ dưỡng hiện có, đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ du lịch của Tập đoàn và các công ty thành viên để tăng doanh thu và dòng tiền bền vững từ kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại xoay quanh các sản phẩm truyền thống, chủ lực của Tập đoàn và mở rộng, phát triển thêm các ngành nghề, mặt hàng mới.
- Phấn đấu hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh năm 2026 của Tập đoàn Everland, cụ thể như sau:



- **2. Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc tổ chức triển khai thực hiện Chiến lược đổi mới và phát triển Tập đoàn Everland giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035 được HĐQT ban hành, với các mục tiêu, nhiệm vụ trọng tâm như sau:**
- Áp dụng các giải pháp đồng bộ để nâng cao chất lượng sản phẩm, kiểm soát chi phí để giảm giá vốn, giá thành sản phẩm nhằm tăng sức cạnh tranh và tối ưu hóa lợi nhuận.
- Huy động, sử dụng hiệu quả các nguồn vốn, nguồn lực tài chính để phục vụ đầu tư, kinh doanh. Xây dựng hệ thống tài chính vững mạnh, tự chủ, minh bạch và bền vững.
- Xây dựng và thực hiện chiến lược phát triển nguồn nhân lực dài hạn, có chiều sâu và tính kế thừa; đổi mới cơ chế, chính sách nhân sự để huy động và sử dụng hiệu quả nguồn lực con người trong chiến lược phát triển của Tập đoàn.
- Đổi mới, phát triển hệ thống quản trị, điều hành, chuyên nghiệp, hiện đại.
- Đẩy mạnh hoạt động truyền thông, phát triển hệ thống thương hiệu của Tập đoàn; phát triển văn hóa doanh nghiệp và môi trường làm việc thân thiện, nhân văn.
- Quan tâm đảm bảo quyền lợi của các cổ đông. Xây dựng và thực hiện chiến lược đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, chiến lược phát triển bền vững theo định hướng thực thi ESG.
- Kiến tạo mô hình phát triển của Tập đoàn dựa trên các trục kinh doanh và các cực tăng trưởng chủ lực. Trong đó, các trục kinh doanh chính là bất động sản và du lịch, các lĩnh vực hỗ trợ gồm: thương mại, dịch vụ, xây dựng, tài chính. Các động lực tăng trưởng chủ lực là doanh thu và lợi nhuận từ bán bất động sản, doanh thu từ chuỗi cung ứng bất động sản, chuỗi cung ứng sản phẩm du lịch và kinh doanh thương mại.
- Tập trung nguồn lực đẩy mạnh triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh và mở bán các dự án bất động sản của Tập đoàn; đẩy mạnh công tác bán hàng, rút ngắn vòng quay hàng tồn kho bất động sản để giải phóng nhanh vốn đầu tư, thúc đẩy tăng trưởng doanh thu và dòng tiền bền vững từ bất động sản. Đồng thời tăng doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền từ chuỗi cung ứng sản phẩm du lịch và kinh doanh thương mại.

Tổng doanh thu hợp nhất đạt
2.200 tỷ đồng
↑ tăng 96,57% so với năm 2025

Lợi nhuận sau thuế đạt
170,5 tỷ đồng
↑ tăng 72,43% với với năm 2025

Tổng tài sản đạt
8.000 tỷ đồng
↑ tăng 25,3% với với năm 2025

Trong đó, các chỉ tiêu của Công ty mẹ Everland như sau:

Tổng doanh thu đạt
730 tỷ đồng
↑ tăng 19,51% so với năm 2025

Lợi nhuận sau thuế đạt
66,8 tỷ đồng
↑ tăng 77,55% với với năm 2025

Tổng tài sản đạt
3.115 tỷ đồng
↑ tăng 26,2% với với năm 2025

Tỷ lệ cổ tức dự kiến đạt
5%

VI. Quản trị rủi ro

Đánh giá chung

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro theo hướng tiếp cận quản trị rủi ro doanh nghiệp tổng thể (Enterprise Risk Management - ERM), nhằm nhận diện, đánh giá, giám sát và kiểm soát các rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến hoạt động SXKD, tình hình tài chính và mục tiêu phát triển dài hạn và hàng năm của Tập đoàn.

Khung quản trị rủi ro được triển khai theo nguyên tắc tích hợp vào toàn bộ hoạt động quản trị và điều hành, với sự tham gia của HĐQT, BDH và các bộ phận chức năng liên quan (tài chính – kế toán, pháp chế, đầu tư, dự án và kiểm toán nội bộ và kiểm soát nội bộ), đảm bảo tính xuyên suốt từ cấp chiến lược đến vận hành.



“Hệ thống quản trị rủi ro của Tập đoàn Everland trong năm 2025 tiếp tục được củng cố theo hướng toàn diện và chủ động, góp phần nâng cao khả năng thích ứng với biến động thị trường, đảm bảo an toàn tài chính và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững trong trung và dài hạn.”

HĐQT đánh giá hoạt động quản trị rủi ro trong năm 2025 của Tập đoàn Everland đã được triển khai theo hướng hệ thống và chủ động hơn, góp phần hạn chế các rủi ro trọng yếu và đảm bảo an toàn trong hoạt động SXKD.

Tuy nhiên, hệ thống quản trị rủi ro vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, đặc biệt là việc chuẩn hóa khung ERM theo hướng định lượng, ứng dụng công cụ phân tích dữ liệu và tích hợp sâu hơn vào quá trình ra quyết định chiến lược.



Tình hình quản trị các nhóm rủi ro trọng yếu trong năm 2025

Rủi ro thị trường: Bao gồm rủi ro liên quan đến biến động cung – cầu hàng hóa, sức mua của thị trường, thay đổi hành vi khách hàng và chu kỳ thị trường.

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland đã triển khai các giải pháp kiểm soát rủi ro thị trường dưới đây:

- Định hướng phát triển các sản phẩm và theo nhu cầu thực của thị trường và khách hàng.
- Đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ, danh mục dự án đầu tư và địa bàn đầu tư, tập trung và các phân khúc sản phẩm và địa bàn đầu tư ít rủi ro.
- Theo dõi sát sao các diễn biến của thị trường để có những quyết sách điều chỉnh chiến lược kinh doanh một cách linh hoạt, kịp thời.

Rủi ro pháp lý và tuân thủ: Đây là nhóm rủi ro liên quan đến thay đổi chính sách pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở và chứng khoán; rủi ro trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý các dự án đầu tư.

Trong năm 2025, Tập đoàn đã triển khai các giải pháp kiểm soát rủi ro pháp lý và tuân thủ dưới đây:

- Nghiên cứu, cập nhật các thay đổi của chính sách, pháp luật và đánh giá tác động đối với hoạt động SXKD của Tập đoàn để có giải pháp xử lý linh hoạt.
- Tăng cường rà soát pháp lý các dự án đầu tư, đảm bảo tính tuân thủ và hoàn thiện hồ sơ pháp lý trước khi triển khai thực hiện.
- Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước ở trung ương và địa phương để xử lý những vướng mắc pháp lý nảy sinh trong quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Chuẩn hóa quy trình pháp lý nội bộ về triển khai dự án đầu tư để tránh tui ro.
- Thường xuyên sử dụng dịch vụ tư vấn pháp lý chuyên nghiệp để đảm bảo tính tuân thủ trong hoạt động SXKD của Tập đoàn và hạn chế rủi ro.

Rủi ro tài chính và thanh khoản: Bao gồm rủi ro về dòng tiền, khả năng thanh toán, lãi suất và cơ cấu vốn.

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland đã triển khai các giải pháp kiểm soát rủi ro tài chính và thanh khoản dưới đây:

- Giám sát chặt chẽ dòng tiền theo từng dự án;
- Kiểm soát đòn bẩy tài chính ở mức an toàn;
- Đa dạng hóa nguồn vốn và tối ưu cấu trúc tài chính;
- Ưu tiên các dự án có khả năng thu hồi vốn nhanh.



Rủi ro triển khai dự án: Liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng, tiến độ thi công, năng lực nhà thầu, chi phí xây dựng và biến động giá nhân công, nguyên vật liệu.

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland đã triển khai các giải pháp kiểm soát rủi ro triển khai dự án dưới đây:

- Lựa chọn nhà thầu có năng lực và kinh nghiệm;
- Tăng cường giám sát tiến độ và chất lượng;
- Áp dụng cơ chế kiểm soát chi phí theo giai đoạn;
- Thiết lập hệ thống báo cáo tiến độ định kỳ.

Rủi ro quản trị và nội bộ: Bao gồm rủi ro liên quan đến hệ thống kiểm soát nội bộ, phân quyền, phối hợp giữa các đơn vị thành viên.

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland đã triển khai các giải pháp kiểm soát rủi ro triển khai dự án dưới đây:

- Rà soát và cập nhật quy chế quản trị nội bộ;
- Tăng cường vai trò kiểm soát nội bộ và kiểm toán nội bộ;
- Chuẩn hóa quy trình vận hành giữa Công ty mẹ và các đơn vị thành viên.

VII. Tuân thủ pháp luật

Tập đoàn Everland luôn xác định tuân thủ pháp luật là nguyên tắc nền tảng trong toàn bộ hoạt động quản trị, điều hành và SXKD. Trong năm 2025, Tập đoàn đã nghiêm túc thực hiện các quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến doanh nghiệp, đặc biệt là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các quy định pháp luật chuyên ngành trong lĩnh vực chứng khoán, bất động sản và đầu tư xây dựng.

Tập đoàn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin định kỳ và bất thường theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, đảm bảo tính kịp thời, minh bạch và chính xác đối với cổ đông và thị trường. Các báo cáo tài chính, báo cáo quản trị và các thông tin liên quan đến hoạt động của Tập đoàn được công bố đúng thời hạn theo quy định.

Trong công tác quản trị nội bộ, Tập đoàn tiếp tục rà soát, cập nhật và hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình nhằm đảm bảo sự phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và thông lệ quản trị công ty đại chúng. Việc tổ chức ĐHĐCĐ, các cuộc họp HĐQT và hoạt động của BKS và kiểm toán nội bộ được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ Điều lệ Công ty cũng như các quy định pháp luật liên quan.

Bên cạnh đó, Tập đoàn chú trọng công tác tuân thủ trong hoạt động đầu tư, triển khai dự án, ký kết và thực hiện hợp đồng, đảm bảo các hoạt động kinh doanh được thực hiện trên cơ sở pháp lý đầy đủ và giảm thiểu rủi ro pháp lý phát sinh.

Trong năm 2025, Tập đoàn không ghi nhận các vi phạm nghiêm trọng liên quan đến nghĩa vụ công bố thông tin hoặc vi phạm pháp luật ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động SXKD. Tuy nhiên, một số nội dung tuân thủ vẫn đang tiếp tục được hoàn thiện, đặc biệt trong việc chuẩn hóa hệ thống kiểm soát nội bộ và tăng cường quản trị rủi ro pháp lý trong việc triển khai thực hiện các dự án.



“Nhìn chung, công tác tuân thủ pháp luật trong năm 2025 của Tập đoàn Everland được thực hiện tương đối đầy đủ và nghiêm túc, góp phần nâng cao tính minh bạch, uy tín của doanh nghiệp trên thị trường, đồng thời tạo nền tảng quan trọng cho việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị và phát triển bền vững trong các năm tiếp theo”.



VIII. Quan hệ nhà đầu tư

Báo cáo tình hình thực hiện năm 2025

- Công tác quan hệ nhà đầu tư (IR) trong năm 2025 của Tập đoàn Everland được triển khai trên cơ sở tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật, đảm bảo tính minh bạch và kịp thời của thông tin, qua đó góp phần củng cố niềm tin của các nhà đầu tư đối với hoạt động của Tập đoàn. Kết quả thực hiện như sau:

Tuân thủ quy định về công bố thông tin

- Tập đoàn đã thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định tại Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan, bao gồm: Báo cáo tài chính quý, bán niên và năm; Báo cáo thường niên; Báo cáo tình hình quản trị công ty; Các thông tin bất thường liên quan đến hoạt động SXKD của Tập đoàn.
- Trong năm 2025, Tập đoàn đảm bảo 100% thông tin định kỳ được công bố đúng thời hạn, không ghi nhận vi phạm hành chính liên quan đến công bố thông tin trên TTCK. Việc công bố thông tin được thực hiện đồng thời trên hệ thống của UBCKNN, HOSE và website chính thức của Tập đoàn.

Hoạt động tương tác với nhà đầu tư

- Hoạt động tương tác với cổ đông, nhà đầu tư được triển khai thông qua nhiều kênh nhằm đảm bảo tính kịp thời và bình đẳng thông tin giữa các nhóm nhà đầu tư, bao gồm:
- Cung cấp thông tin qua kênh công bố

- thông tin chính thức của UBCKNN và HOSE, website của Tập đoàn.
- Trao đổi trực tiếp với nhà đầu tư tổ chức khi có yêu cầu hợp lệ.
- Giải đáp thông tin theo yêu cầu của nhà đầu tư qua email và các kênh liên lạc chính thức của Tập đoàn.
- Cập nhật các thông tin định kỳ liên quan đến các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn và các công ty thành viên trên website của Tập đoàn.

Định hướng thực hiện công tác IR năm 2026

Trong năm 2026, Tập đoàn Everland định hướng tiếp tục tăng cường và nâng cao hiệu quả công tác IR theo hướng chuyên nghiệp và tiệm cận với thông lệ quốc tế, tập trung vào các nội dung:

- Chuẩn hóa bộ tài liệu IR hoàn chỉnh theo chuẩn doanh nghiệp niêm yết (IR Deck, Factbook, FAQ).
- Thiết lập lịch công bố thông tin và IR calendar định kỳ của Tập đoàn.
- Tăng cường hoạt động đối thoại giữa Tập đoàn và các nhà đầu tư tổ chức và cổ đông.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong quản lý và chia sẻ thông tin IR.
- Nâng cao vai trò đầu mối IR chuyên trách trong cơ cấu quản trị của Tập đoàn.



IX. Báo cáo hoạt động của các công ty con thuộc Tập đoàn

Công ty cổ phần Everland Vân Đồn	Địa chỉ trụ sở chính:	Tòa nhà Mai Quyển Paradise, thôn 1, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.
	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	5701987961, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 22/4/2019, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 04/8/2025.
	Lĩnh vực kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
	Vốn điều lệ:	1.200.000.000.000 VND (Một nghìn hai trăm tỷ đồng).
	Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland:	60% vốn điều lệ.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	<p>Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là chủ đầu tư dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại Lô M1, Khu đô thị Du lịch và Bến cảng cao cấp Ao Tiên, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh. Dự án có quy mô sử dụng đất 2,6 ha, tổng vốn đầu tư 5.643 tỷ đồng. Giai đoạn 1 của dự án bao gồm các Tòa A, B đã được tổ chức Lễ khánh thành vào ngày 19/12/2025 nhân dịp chào mừng Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIV và bàn giao những căn hộ du lịch đầu tiên cho khách hàng vào Quý IV/2025. Công ty cổ phần Everland Vân Đồn đang khẩn trương hoàn thiện để đưa vào vận hành chính thức Giai đoạn 1 (Tòa A, B) của dự án trong Quý II/2025, đồng thời tiếp tục hoàn thành xây dựng các hạng mục khác của dự án trong năm 2026 và 2027.</p> <p>Về tình hình tài chính: Theo Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2025, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là 4.507.813.260.288 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 62.568.033.189 VND.</p>	



Công ty cổ phần Everland Phú Yên	Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 3 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0107514311, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/7/2016, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 15/10/2024.
	Lĩnh vực kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
	Vốn điều lệ:	400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng).
	Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland:	Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland: 91,25% vốn điều lệ.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	<p>Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên) tại phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk. Dự án có quy mô sử dụng đất 24,36 ha và 5,02 ha mặt nước. Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư đã giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.</p> <p>Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2025, tổng tài sản của Công ty cổ phần Everland Phú Yên là 419.340.345.098 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 8.664.738.220 VND.</p>	



Báo cáo hoạt động của các công ty con thuộc Tập đoàn

Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay

Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0106800084, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/3/2015, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 11/8/2025.
Lĩnh vực kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ lưu trú; Đầu tư, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản.
Vốn điều lệ:	Vốn điều lệ: 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland:	90% vốn điều lệ.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là chủ đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và Du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại phường Xuân Đài, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Dự án có quy mô sử dụng đất 7,3 ha, tổng vốn đầu tư 786 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường,... theo quy định của pháp luật để khởi công xây dựng vào ngày 01/4/2025. Dự án hiện trong giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật. Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2025, tổng tài sản của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là 267.476.795.778 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.951.720.059 VND.

Công ty cổ phần Meta Tour

Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0110017006, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/6/2022, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 16/5/2024.
Lĩnh vực kinh doanh chính:	Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế, dịch vụ lưu trú, vận tải hành khách.
Vốn điều lệ:	10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland:	90% vốn điều lệ.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Meta Tour có hoạt động kinh doanh chính là dịch vụ lữ hành, đại lý du lịch, dịch vụ lưu trú, vé máy bay, vận tải hành khách. Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2025, tổng tài sản của Công ty cổ phần Meta Tour là 32.310.016.925 VND, tổng doanh thu trong kỳ là 71.843.349.996 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 2.138.553.866 VND



Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam

Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 3 Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0105285472, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/4/2011, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 19/8/2024.
Lĩnh vực kinh doanh chính:	Kinh doanh thương mại.
Vốn điều lệ:	10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).
Tỷ lệ sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland:	60% vốn điều lệ.
Tóm tắt về tình hình hoạt động và tình hình tài chính:	Về tình hình hoạt động: Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam có hoạt động kinh doanh chính là bán buôn nông lâm sản, thực phẩm. Về tình hình tài chính: Theo BCTC năm 2025, tổng tài sản của Công ty cổ phần Kingsun Việt Nam là 17.033.944.298 VND, tổng doanh thu trong kỳ là 40.493.539.899 VND, lợi nhuận trước thuế đạt 352.705.528 VND.



CHƯƠNG

05

Phát triển bền vững

- I. Tổng quan chiến lược phát triển bền vững **94**
- II. Tiếp cận khung quản trị phát triển bền vững (ESG) **94**
- III. Kết quả thực hành phát triển bền vững **95**
- IV. Định hướng phát triển bền vững năm 2026 **97**



I. Tổng quan chiến lược phát triển bền vững

Tập đoàn Everland xác định phát triển bền vững là nền tảng cốt lõi xuyên suốt trong chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn, nhằm hài hòa giữa mục tiêu tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Tập đoàn định hướng phát triển các lĩnh vực cốt lõi như bất động sản du lịch, dịch vụ và thương mại theo tiêu chí xanh, thân thiện với môi trường và tối ưu hiệu quả sử dụng tài nguyên. Tập đoàn chú trọng ứng dụng công nghệ hiện đại, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, đồng thời đảm bảo minh bạch và tuân thủ các chuẩn mực quản trị công ty đại chúng, định hướng theo tiêu chuẩn quốc tế. Bên cạnh đó, Tập đoàn tích cực đóng góp cho cộng đồng thông qua các hoạt động an sinh xã hội, tạo việc làm và phát triển nguồn nhân lực địa phương, hướng tới mục tiêu phát triển lâu dài và bền vững cho doanh nghiệp cũng như xã hội.

II. Tiếp cận khung quản trị phát triển bền vững (ESG)

Trong năm 2025 Tập đoàn Everland tiếp tục triển khai hoạt động SXKD theo định hướng tiếp cận khung quản trị ESG theo ba trụ cột: Môi trường (Environmental) – Xã hội (Social) – Quản trị (Governance).

- **Môi trường (E):** Kiểm soát và hạn chế tác động đến môi trường; sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên và các nguồn lực.
- **Xã hội (S):** Đảm bảo hài hòa quyền lợi giữa doanh nghiệp và người lao động, khách hàng và cộng đồng.
- **Quản trị (G):** Nâng cao tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và đạo đức kinh doanh, hướng đến các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp toàn cầu.

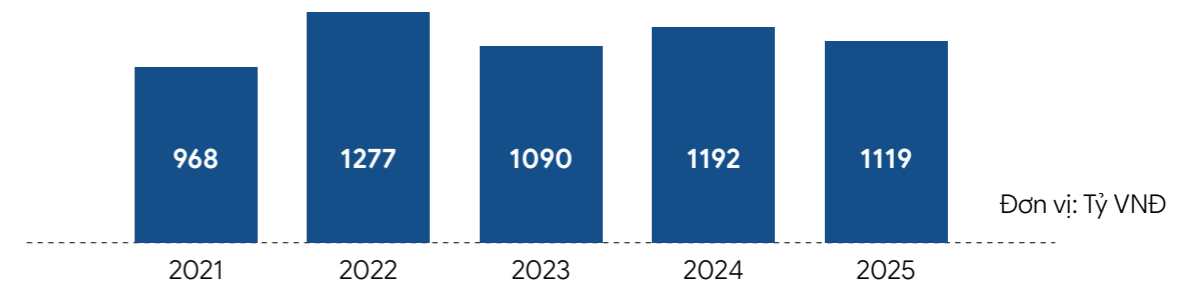
Các thành tố của khung quản trị ESG được Tập đoàn lồng ghép vào định hướng chiến lược kinh doanh, quá trình ra quyết định và triển khai chiến lược kinh doanh, cũng như các hoạt động chuyên môn cụ thể. HĐQT là cơ quan định hướng chiến lược phát triển bền vững; BDH chịu trách nhiệm triển khai và giám sát thực hiện; các phòng, ban, đơn vị trực thuộc Tập đoàn là người trực tiếp thực hiện.

III. Kết quả thực hành phát triển bền vững

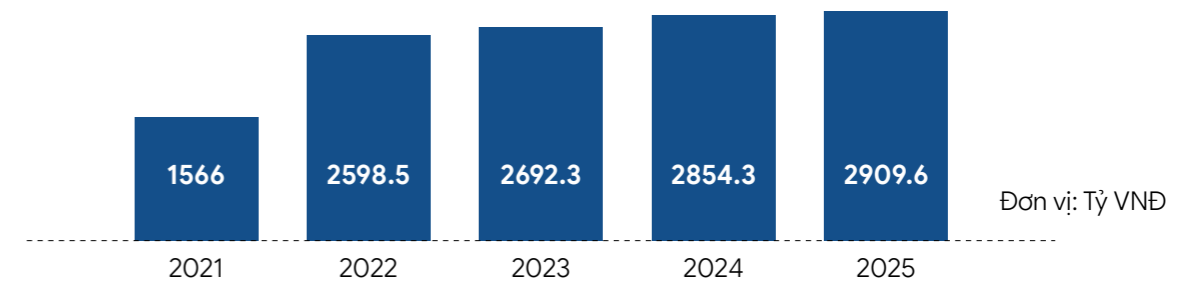
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BỀN VỮNG

Tập đoàn Everland luôn duy trì hoạt động kinh doanh bền vững, thể hiện qua các chỉ tiêu tài chính và kinh doanh chủ yếu (tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, doanh thu, lợi nhuận sau thuế...) đều tăng trưởng ổn định qua hàng năm. Riêng năm 2025, phần lớn các chỉ tiêu tài chính, kinh doanh đều đạt mức tăng trưởng cao so với năm 2024. Cụ thể:

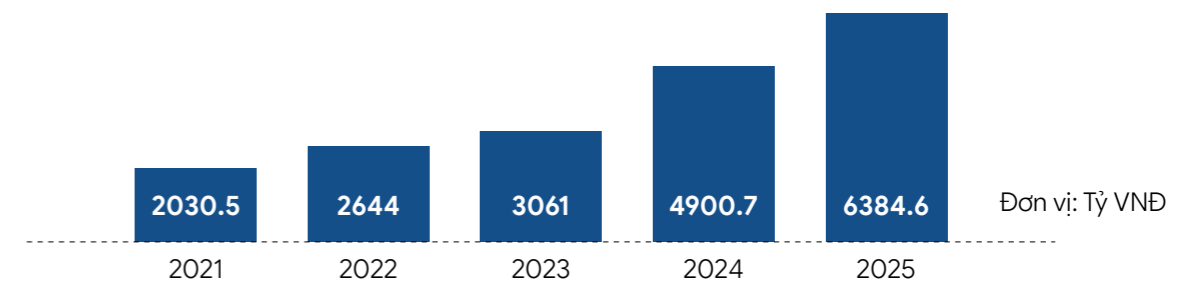
- Tổng tài sản: 6.385 tỷ đồng, tăng 31,4%.
- Vốn chủ sở hữu: 2.910 tỷ đồng.
- Doanh thu: 1.119 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 98,9 tỷ đồng, tăng 193%.
- Tỷ lệ chia cổ tức: 5%.



Tăng trưởng tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn Everland Giai đoạn 2021-2025



Tăng trưởng vốn chủ sở hữu của Tập đoàn Everland Giai đoạn 2021-2025



Tăng trưởng tổng tài sản hợp nhất của Tập đoàn Everland Giai đoạn 2021-2025

Hoạt động tài chính của Tập đoàn cũng cho thấy sự ổn định và minh bạch, thể hiện qua các chỉ tiêu tài chính chủ yếu luôn ở mức an toàn và được cải thiện rõ rệt qua từng năm.

- Tổng dư nợ tín dụng hợp nhất: 1.097 tỷ đồng, giảm 3% so với 2024.
- Tỷ lệ nợ/Vốn chủ sở hữu (D/E): 1,19 lần, ở ngưỡng an toàn phổ biến so với nhóm ngành bất động sản.

HOẠT ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Quản lý tài nguyên và năng lượng

Trong năm 2025, Tập đoàn đã thực thi đồng bộ các giải pháp về quản lý tài nguyên và năng lượng, hướng tới bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, như:

- Áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng trong thiết kế, đầu tư và vận hành các dự án, qua đó giảm mức tiêu thụ năng lượng bình quân khoảng 5% – 10%.
- Tối ưu hóa việc sử dụng nước và vật liệu xây dựng trong thi công công trình.
- Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Tỷ lệ sử dụng vật liệu thân thiện môi trường hiện chiếm 20%-30% trong các dự án.

Giảm thiểu phát thải và chất thải

Năm 2025 Tập đoàn cũng áp dụng nhiều giải pháp trong SXKD và thi công xây dựng để giảm thiểu việc phát thải và chất thải, nhất là các chất thải độc hại ra môi trường, như:

- Thực hiện các biện pháp nghiêm ngặt nhằm kiểm soát bụi, tiếng ồn tại các công trường thi công.
- Quản lý và xử lý chất thải xây dựng theo đúng quy định, qua đó đã giảm trung bình 5%-10% lượng chất thải không tái chế.
- Từng bước hướng tới mục tiêu giảm phát thải khí nhà kính.

Phát triển dự án xanh

Tập đoàn cũng từng bước chuyển hướng sang mục tiêu phát triển dự án xanh thông qua hàng loạt giải pháp như:

- Lồng ghép các tiêu chí “công trình xanh” vào quy hoạch và thiết kế các dự án của Tập đoàn. Tỷ lệ dự án tích hợp tiêu chí xanh hiện đạt khoảng 30%.
- Tăng cường diện tích cây xanh, mặt nước, không gian mở trong quy hoạch, thiết kế các dự án.
- Đầu tư các hệ thống quan trắc môi trường hiện đại và xử lý nước thải nhằm cải thiện chất lượng môi trường sống cho cư dân tại các dự án.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Đối với người lao động

Tập đoàn luôn nỗ lực đảm bảo môi trường làm việc an toàn, công bằng và chuyên nghiệp dựa trên các yếu tố:

- Tạo thu nhập và phúc lợi cạnh tranh giữa các vị trí công việc và giữa những người lao động. Năm 2025, thu nhập bình quân của người lao động đạt 26 triệu đồng/người/tháng.
- Thực hiện chính sách đào tạo, phát triển nguồn nhân lực và giữ chân nhân sự. Năm 2025, tổng số nhân sự của Tập đoàn tăng 157%, tỷ lệ nhân sự được đào tạo đạt khoảng 70%, tỷ lệ nhân sự nghỉ việc tự nguyện ở mức dưới 20%.
- Đảm bảo an toàn lao động tại công trường dự án và văn phòng làm việc. Trong năm qua, 100% các công trường dự án đều tuân thủ quy định an toàn lao động và không để xảy ra tai nạn hoặc sự cố đáng tiếc về an toàn lao động.

Đối với khách hàng

Tập đoàn luôn nỗ lực tuân thủ đạo đức kinh doanh và thực hiện trách nhiệm đối với khách hàng thông qua việc:

- Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ đảm bảo chất lượng, an toàn đối với khách hàng.
- Cung cấp đầy đủ, minh bạch các thông tin quy hoạch, thông tin về hồ sơ pháp lý các dự án.
- Thực hiện chính sách chăm sóc khách hàng chu đáo, tư vấn đầy đủ, tận tâm về sản phẩm nhằm nâng cao trải nghiệm của khách hàng trong quá trình sử dụng.

Đối với cộng đồng

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội tại nhiều địa phương, thông qua các hoạt động như:

- Đồng hành cùng các chương trình từ thiện, an sinh do các đoàn thể, tổ chức phát động;
- Đồng hành cùng chính quyền địa phương trong các hoạt động cộng đồng, tôn tạo đền đài, di tích lịch sử, văn hóa.
- Tổng ngân sách cho hoạt động cộng đồng: khoảng 4 tỷ đồng.



QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP BỀN VỮNG

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland tiếp tục củng cố hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp và hiệu quả, thể hiện ở những mặt sau:

- Tuân thủ quy định về công bố thông tin: 100% thông tin cần công bố đều được công bố đúng hạn.
- Tăng cường kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, nhất là rủi ro về tài chính, pháp lý và thị trường.
- Nâng cao minh bạch và chuẩn mực của các báo cáo tài chính của Tập đoàn, được kiểm toán chấp nhận toàn phần.
- Đẩy mạnh xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên nền tảng các giá trị cốt lõi của Everland; đồng thời thúc đẩy lan tỏa mạnh mẽ văn hóa doanh nghiệp, trở thành một động lực phát triển Tập đoàn.

[Chi tiết về quản trị Tập đoàn Everland được trình bày tại Chương IV. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP của Báo cáo thường niên năm 2025].

IV. Định hướng phát triển bền vững năm 2026

Trong năm 2026, Tập đoàn Everland tiếp tục theo đuổi định hướng phát triển bền vững, tập trung vào các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo định hướng thực thi ESG theo chuẩn mực quốc tế.
- Tăng tỷ lệ phát triển các dự án xanh lên mức 40%; tăng cường đưa tiêu chí “công trình xanh” vào các dự án phát triển mới.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý năng lượng và vận hành.
- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và không ngừng cải thiện môi trường làm việc theo hướng thân thiện, chuyên nghiệp.
- Tăng cường hiệu quả quản trị rủi ro, nhất là rủi ro về tài chính, pháp lý và thị trường; từng bước nâng cao chất lượng các báo cáo tài chính dựa trên Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS).
- Tăng cường các hoạt động trách nhiệm xã hội, mở rộng quy mô và hiệu quả các chương trình an sinh xã hội, vì cộng đồng.
- Nghiên cứu, tiến tới xây dựng Báo cáo phát triển bền vững (ESG) độc lập.
- Tăng cường minh bạch và công bố thông tin liên quan đến thực thi ESG.



“Tập đoàn Everland cam kết phát triển bền vững trên nền tảng hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội, hướng tới tạo dựng giá trị dài hạn cho cổ đông và cộng đồng.”



CHƯƠNG

06

Hoạt động sản xuất kinh doanh

I. Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh
của Ban Tổng giám đốc

100

II. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc

115

III. Đánh giá của Hội đồng quản trị

118

I. Báo cáo hoạt động SXKD của Ban TGD

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH THẾ GIỚI VÀ TRONG NƯỚC NĂM 2025

Năm 2025 tiếp tục là một năm đầy biến động của kinh tế toàn cầu khi hàng loạt rủi ro và bất ổn gia tăng. Cuộc chiến thuế quan do Mỹ khởi xướng đã tác động mạnh đến dòng chảy thương mại và đầu tư quốc tế; căng thẳng Mỹ - Trung cùng xung đột Nga - Ukraine vẫn kéo dài và tiềm ẩn nhiều diễn biến khó lường. Đồng thời, nguy cơ xung đột quân sự tại một số khu vực như Trung Đông, Nam Mỹ và Đông Bắc Á ngày càng gia tăng, trong khi biến đổi khí hậu và thiên tai diễn biến bất thường, gây sức ép lớn lên nền kinh tế các quốc gia. Tuy nhiên, trong bối cảnh đó, kinh tế thế giới vẫn duy trì được mức tăng trưởng khoảng 3%. Lạm phát tại nhiều nền kinh tế lớn có xu hướng giảm, cho thấy khả năng thích ứng và phục hồi nhất định của kinh tế toàn cầu. Bên cạnh đó, cạnh tranh địa chính trị giữa các cường quốc, cùng với các chính sách thuế quan, đã thúc đẩy quá trình tái cấu trúc chuỗi cung ứng và sự dịch chuyển dòng vốn đầu tư trên phạm vi toàn cầu.

Đối với Việt Nam, dù chịu tác động đáng kể từ những biến động bên ngoài, cùng với các khó khăn nội tại và ảnh hưởng nặng nề của thiên tai, bão lũ, nền kinh tế vẫn ghi nhận những kết quả tích cực. Nhờ sự điều hành quyết liệt, linh hoạt của Chính phủ và sự phối hợp chặt chẽ của các bộ, ngành và địa phương, kinh tế Việt Nam tiếp tục thể hiện khả năng chống chịu và phục hồi mạnh mẽ. Năm 2025, tăng trưởng GDP đạt 8,02%, thuộc nhóm cao trên thế giới; lạm phát được kiểm soát ở mức 3,31%, thấp hơn mục tiêu Quốc hội đề ra. Thu ngân sách đạt 2,65 triệu tỷ đồng, tăng 29,7% so với cùng kỳ; tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt kỷ lục 930,05 tỷ USD; vốn FDI thu hút đạt 38,42 tỷ USD; lượng khách quốc tế đạt 21,2 triệu lượt, tăng 20,4% so với năm trước. Những thành tựu này đã góp phần củng cố nền tảng, tạo đà để Việt Nam tự tin bước vào giai đoạn phát triển mới với nhiều cơ hội và triển vọng tích cực.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

• Chỉ tiêu tài chính, kinh doanh hợp nhất năm 2025

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán)

Danh mục chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025 (VND)	So với kế hoạch năm 2025	So sánh với năm 2024
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.119.194.855.302	Đạt 72,2%	Giảm 6,2%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	147.206.340.864	Đạt 61,6%	Tăng 150,8%
Lợi nhuận trước thuế	124.610.946.434	Đạt 87,8%	Tăng 168,1%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.732.027.861	Đạt 88,7%	Tăng 101,4%
Lợi nhuận sau thuế	98.878.918.573	Đạt 87,5%	Tăng 193%
Tổng tài sản	6.385.153.227.960	Đạt 116,1%	Tăng 31,4%
Vốn chủ sở hữu	2.909.983.256.263	Đạt 88,18%	Tăng 3,5%

• Chỉ tiêu tài chính, kinh doanh của Công ty mẹ Everland năm 2025

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán)

Danh mục chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025 (VND)	So với kế hoạch năm 2025	So sánh với năm 2024
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	610.814.704.553	Đạt 104,9%	Giảm 25,1%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	50.368.793.456	Đạt 95,4%	Tăng 8,7%
Lợi nhuận trước thuế	47.960.738.266	Đạt 109%	Tăng 55,5%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.336.689.818	Đạt 114,9%	Tăng 15,6%
Lợi nhuận sau thuế	37.624.048.448	Đạt 107,5%	Tăng 71,8%
Thu nhập bình quân người lao động (theo tháng)	26.000.000 VND/người/tháng	-	Tăng 5,7%

Trong năm 2025, chỉ tiêu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm so với cùng kỳ năm 2024, nhưng các chỉ tiêu về lợi nhuận gộp và lợi nhuận sau thuế đều xấp xỉ đạt và vượt so với kế hoạch đề ra, đồng thời ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể so với năm 2024. Cụ thể, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ Everland tăng 8,66%, lợi nhuận gộp hợp nhất tăng 150,5%, lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp và hợp nhất năm 2025 của Tập đoàn tăng lần lượt là 71,8% và 191,8% so với năm 2024.

Nguyên nhân tăng trưởng là do hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ Everland và các công ty con đạt hiệu quả tốt và có sự gia tăng khoản lợi nhuận từ các hoạt động đầu tư ngắn hạn. Bên cạnh đó, Công ty cổ phần Everland Vân Đồn ghi nhận một phần doanh thu và lợi nhuận từ việc bán căn hộ du lịch thuộc dự án Tổ hợp Du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn trong kỳ báo cáo năm 2025.



Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban điều hành



ÔNG NGUYỄN THỨC CẢN

Tổng giám đốc.

Sinh năm: 1972

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

Ông Nguyễn Thúc Cẩn là một lãnh đạo giàu kinh nghiệm, gắn bó với quá trình xây dựng và phát triển của Tập đoàn Everland từ năm 2016. Với tư duy chiến lược, khả năng điều hành linh hoạt và tinh thần đổi mới, ông đã cùng với HĐQT và BDH dẫn dắt Tập đoàn Everland từng bước khẳng định vị thế trên thị trường, đồng thời không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh. Dưới sự điều hành của ông, Tập đoàn Everland luôn chú trọng mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững, lấy con người và giá trị dài hạn làm trung tâm, tạo nền tảng vững chắc cho những bước tiến trong tương lai.

Số lượng cổ phần nắm giữ: 16.143.750 cổ phần, chiếm tỷ lệ 7,5% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.



ÔNG LÊ ĐÌNH TUẤN

Tổng giám đốc.

Sinh năm: 1978

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán.

Là người gắn bó với Tập đoàn Everland từ những ngày đầu mới thành lập đến nay, ông Lê Đình Tuấn có đóng góp quan trọng trong công tác điều hành và phát triển các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn. Với tư duy thực tiễn, tinh thần trách nhiệm, ông đã góp phần cùng với BDH nâng cao hiệu quả vận hành, tối ưu hóa nguồn lực và thúc đẩy hoạt động SXKD tăng trưởng ổn định. Kinh nghiệm và sự tâm huyết của ông là một trong những yếu tố quan trọng giúp cho Tập đoàn Everland không ngừng củng cố nền tảng và hướng tới các mục tiêu phát triển bền vững.

Số lượng cổ phần nắm giữ: 6.514.525 cổ phần, chiếm tỷ lệ 3,03% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.



ÔNG CHU VĂN KHANH

Tổng giám đốc.

Sinh năm: 1977

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Luật học.

Ông Chu Văn Khanh đã có 26 năm công tác trong lĩnh vực pháp luật, từng trải qua nhiều vị trí và chức vụ khác nhau trong ngành Tư pháp, Bộ Tư pháp và đặc biệt ghi dấu ấn trong lĩnh vực quản lý công chứng, luật sư. Ngoài năng lực am hiểu pháp luật sâu sắc, kinh nghiệm quản lý dày dặn, ông Khanh còn có mối quan hệ sâu rộng với các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, các hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp trong và ngoài nước. Ông Chu Văn Khanh gia nhập Tập đoàn Everland với cương vị Phó Tổng giám đốc từ tháng 7/2025.

Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần.



BÀ NGUYỄN THU NGÂN

Phó ban Kế toán kiêm Kế toán trưởng

Sinh năm: 1991

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán.

Bà Nguyễn Thu Ngân được đào tạo bài bản về kế toán tại Học viện Tài chính và có Chứng chỉ hành nghề kế toán (APC) và Chứng chỉ Kế toán trưởng do Bộ Tài chính cấp. Bà Ngân đã có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kế toán tại nhiều cơ quan, đơn vị và doanh nghiệp với nhiều vị trí kế toán khác nhau. Bà Nguyễn Thu Ngân gia nhập Tập đoàn Everland từ tháng 6/2023, tại đây bà Ngân đã nhanh chóng khẳng định được năng lực chuyên môn và uy tín và được bổ nhiệm làm Phó ban Kế toán kiêm Kế toán trưởng của Tập đoàn.

Số lượng cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần.



ÔNG ĐẬU QUỐC DŨNG

Trưởng ban Pháp chế và Quan hệ cổ đông



ÔNG HOÀNG NGỌC TUẤN

Trưởng ban Kiểm soát nội bộ



ÔNG LÊ HUY ĐỨC

Phó ban Đầu tư dự án



BÀ HOÀNG THỊ MỸ

Trưởng ban Kinh tế - Đấu thầu



ÔNG NGUYỄN THANH SƠN

Trưởng ban Quản lý thiết kế



BÀ VŨ THỊ THÙY LINH

Trưởng ban Nhân sự



ÔNG NGUYỄN DUY LONG

Phó ban Tài chính

Những thay đổi trong Ban Điều hành

- Ngày 14/7/2025, Hội đồng quản trị bổ nhiệm ông Chu Văn Khanh giữ chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland. Giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng giám đốc trên các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn.
- Ngày 15/9/2025, Hội đồng quản trị bổ nhiệm ông Dương Đức Việt Dũng giữ chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.
- Ngày 09/10/2025, Hội đồng quản trị miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với ông Phạm Văn Trọng và bổ nhiệm bà Nguyễn Thu Ngân đảm nhận chức danh Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.
- Ngày 15/11/2025, Hội đồng quản trị miễn nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland đối với ông Dương Đức Việt Dũng.

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số nhân sự làm việc thường xuyên tại Trụ sở Tập đoàn và các chi nhánh, văn phòng đại diện, Ban quản lý dự án và các công ty thành viên lên đến gần 500 người. Nếu tính cả số lao động thời vụ và lao động phổ thông ký hợp đồng lao động ngắn hạn làm việc tại các công trường thi công và tại các khu nghỉ dưỡng, tàu du lịch của Tập đoàn và các công ty thành viên thì số lượng lên đến 1.200 người.

Chính sách đối với người lao động

Năm 2025, Tập đoàn Everland tạo bước ngoặt trong chính sách nhân sự với chiến lược “Lấy con người làm trọng tâm”. Điểm nhấn chính là việc kiện toàn bộ máy lãnh đạo cấp cao của Tập đoàn với việc bổ nhiệm các vị trí Phó Tổng giám đốc và một số Trưởng ban mới, nhằm mang lại luồng sinh khí mới và tầm nhìn quản trị hiện đại cho toàn hệ thống. Đồng thời Tập đoàn áp dụng cơ chế đãi ngộ 3P (Vị trí - Năng lực - Thành tích), giúp tối ưu hóa thu nhập theo giá trị thực tế của mỗi cá nhân.

Bên cạnh đó, người lao động còn được thụ hưởng hệ sinh thái phúc lợi đặc quyền trong mảng du lịch, nghỉ dưỡng và làm việc trong môi trường số hóa hiện đại. Những thay đổi này không chỉ nâng cao đời sống nhân viên mà còn khẳng định vị thế của Tập đoàn Everland là một “điểm đến” sự nghiệp hấp dẫn, sẵn sàng cho giai đoạn bứt phá mới.

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Các khoản đầu tư lớn

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

Trong năm 2025, Công ty cổ phần Everland Vân Đồn (chủ đầu tư) đã tập trung đẩy nhanh tiến độ thi công dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn (Quảng Ninh), kết quả:

- Đã tổ chức Lễ khánh thành Giai đoạn 1 (Tòa tháp A+B) vào ngày 19/12/2025 và gắn biển “Công trình chào mừng Đại hội đại biểu toàn quốc của Đảng lần thứ XIV”. Hiện đang tập trung thi công để khánh thành Giai đoạn 2 và hoàn thiện các hạng mục còn lại của dự án trong năm 2026 và 2027.

- Công tác bán sản phẩm căn hộ thuộc dự án trong năm 2025 cũng đạt kết quả khả quan, với doanh thu bán hàng đạt hơn 1.000 tỷ đồng. Tập đoàn cũng đã tiến hành bàn giao một phần các căn hộ thuộc giai đoạn 1 của dự án cho khách hàng.
- Hiện Tập đoàn đang phối hợp cùng đơn vị vận hành Centara Hotels & Resorts triển khai công tác chuẩn bị để khai trương vận hành chính thức Tòa tháp A, B, F trong Quý II/2026.

Dự án Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm (Crystal Holidays Marina Phú Yên)

DDự án có quy mô sử dụng đất 24,36 ha và 5,02 ha mặt nước, trong đó, phần diện tích trên đất liền khoảng 12,17 ha và phần diện tích trên đảo Cù lao Ông Xá khoảng 12,19 ha. Dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư (Công ty cổ phần Everland Phú Yên) đang tích cực triển khai công tác đền bù, GPMB đối với phần diện tích còn lại và hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai, xây dựng để triển khai dự án trong thời gian sớm nhất.

Nguyên nhân dẫn đến việc không đạt tiến độ đã công bố và cam kết: Do công tác thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng phần còn lại của dự án gặp vướng mắc chưa thể giải quyết. Các thủ tục thẩm định thiết kế, xin cấp phép xây dựng chưa

hoàn thành theo kế hoạch do phải chờ cấp có thẩm quyền phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2025 và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực dự án. Trong năm 2025, việc hợp nhất, sáp nhập các cơ quan chính quyền, sáp nhập tỉnh Phú Yên vào tỉnh Đắk Lắk, việc áp dụng mô hình hoạt động chính quyền địa phương hai cấp cũng làm cho các thủ tục về quy hoạch, đất đai của dự án bị gián đoạn và tiến độ thực hiện dự án tiếp tục bị kéo dài hơn so với kế hoạch.

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

Dự án đã được Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (chủ đầu tư) tổ chức Lễ khởi công vào ngày 01/4/2025 nhân dịp kỷ niệm 50 năm Ngày giải phóng hoàn toàn miền Nam, thống nhất đất nước. Hiện tại

chủ đầu tư cùng các nhà thầu đang tập trung thi công các hạng mục của dự án, phần đầu hoàn thành và khánh thành trong năm 2027.



Dự án Tổ hợp Du lịch văn hóa di sản Lý Sơn

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Anh Thu (chủ đầu tư) đã hoàn thành thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai và được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất để thực hiện dự án vào Quý IV/2025. Hiện tại chủ đầu tư đang làm thủ tục để khởi công dự án trong Quý II/2026.

Nguyên nhân dẫn đến việc không đạt tiến độ đã công bố và cam kết: Chủ đầu tư đã hoàn thành toàn bộ công tác đền bù GPMB dự án từ cuối năm 2021, hoàn thiện hồ sơ thiết kế từ đầu năm 2022. Trong giai đoạn từ 2022-2024 do phải chờ đợi các

cấp có thẩm quyền lập và phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Dung Quất và Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đô thị Lý Sơn, nên việc hoàn thành các thủ tục pháp lý để khởi công dự án bị kéo dài. Trong năm 2025, do ảnh hưởng từ việc hợp nhất, sáp nhập các cơ quan chính quyền tỉnh Quảng Ngãi và thay đổi quy định của pháp luật trong lĩnh vực đất đai, xây dựng mà thời gian hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án bị kéo dài hơn so với dự kiến.

Dự án tại Ô đất HH5 Khu đô thị mới Bắc An Khánh (Sky Lumiere Center)

Dự án đã có Giấy chứng nhận đầu tư và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Chủ đầu tư (Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh) đã được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án, đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 8/2023, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland cùng các bên tham gia hợp tác ký kết và thực hiện Hợp đồng đặt cọc với Chủ đầu tư để nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5. Tuy nhiên, do thời gian hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án tại Ô đất HH5 kéo dài hơn so với dự

kiến và do ảnh hưởng của việc ghi nhận, hạch toán chi phí lãi vay để thực hiện giao dịch đặt cọc đối với kết quả kinh doanh của Tập đoàn Everland, trong năm 2025 các bên đã thống nhất thanh lý Hợp đồng đặt cọc. Theo đó, Chủ đầu tư đã hoàn lại toàn bộ tiền đặt cọc và hỗ trợ chi trả chi phí lãi vay cho Tập đoàn Everland và các bên tham gia hợp tác. Hiện nay Tập đoàn Everland đang phối hợp với Chủ đầu tư nghiên cứu, xây dựng phương án quy hoạch thiết kế của dự án cũng như phương án hợp tác đầu tư phù hợp và hiệu quả để tiếp tục hợp tác triển khai dự án trong thời gian tới.

CHƯƠNG 6:

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY

• Các chỉ tiêu tài chính tổng hợp

(Đơn vị tính: VND)

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Kết quả của năm 2025 so với năm 2024	Kết quả của năm 2025 so với kế hoạch
Tổng giá trị tài sản	2.959.528.044.882	2.468.441.620.643	Giảm 16,6%	Đạt 70,5%
Doanh thu thuần	815.139.721.185	610.814.704.553	Giảm 25,1%	Đạt 104,9%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	35.087.032.191	51.657.598.384	Tăng 47,2%	Đạt 114,8%
Lợi nhuận khác	(4.245.425.585)	(3.696.860.118)	Tăng 13%	-
Lợi nhuận trước thuế	30.841.606.606	47.960.738.266	Tăng 55,5%	Đạt 109%
Lợi nhuận sau thuế	21.899.978.770	37.624.048.448	Tăng 71,8%	Đạt 107,5%

• Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	5,92	3,77
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn		
+ Hệ số thanh toán nhanh		
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	5,83	3,74
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,24	0,08
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,32	0,08
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,04	1,03
+ Vòng quay tổng tài sản		
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,25	0,23
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,038	0,079
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,014	0,021
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,010	0,016
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,043	0,085

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

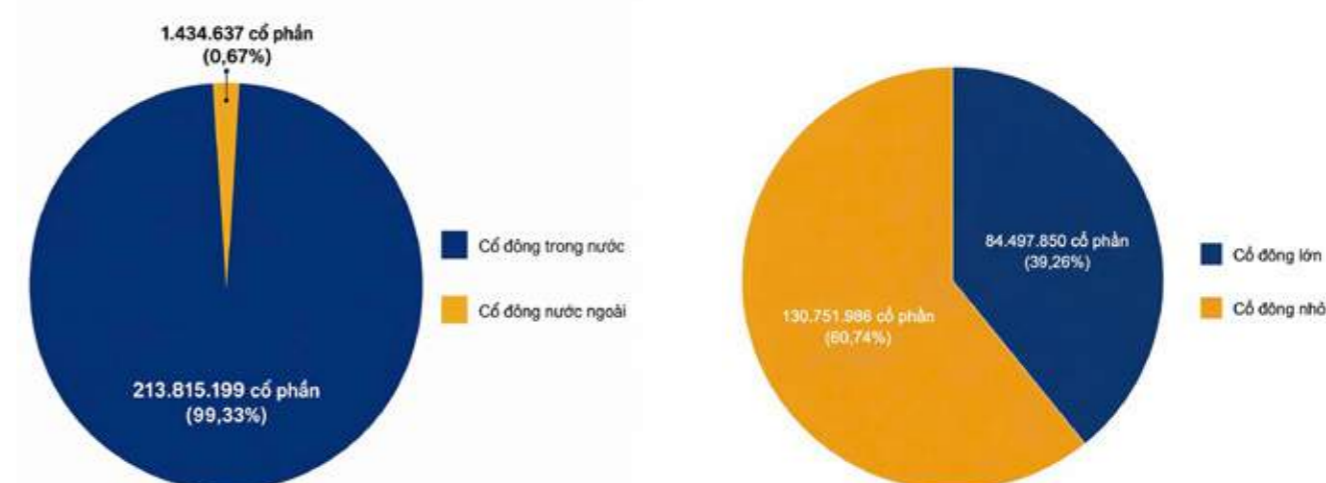
Thông tin cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 215.249.836 cổ phần.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.

Cơ cấu cổ đông (tại ngày 27/3/2026)

Danh mục	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC, NƯỚC NGOÀI		
(1) Trong nước	213.852.334	99,35%
Nhà nước	0	0,00%
Tổ chức	27.791.527	12,91%
Cá nhân	186.060.807	86,44%
(2) Nước ngoài	1.397.502	0,65%
Tổ chức	977.521	0,45%
Cá nhân	419.981	0,20%
Tổng cộng (1 + 2)	215.249.836	100,00%
CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, CỔ ĐÔNG KHÁC		
(1) Cổ đông sáng lập	61.204.025	28,43%
(2) Cổ đông lớn	84.497.850	39,26%
(3) Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	130.751.986	60,74%
Tổng cộng (2 + 3)	215.249.836	100%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%.



Thay đổi về vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đợt tăng vốn /thời điểm	Giá trị	Vốn điều lệ sau khi tăng	Đối tượng chào bán	Đơn vị cấp
Đợt 1: 25/10/2011	54 tỷ đồng	Từ 6 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng	Cổ đông hiện hữu	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 01/11/2011.vv
Đợt 2: 21/01/2013	30 tỷ đồng	90 tỷ đồng	Cổ đông hiện hữu	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 31/01/2013.
Đợt 3: 18/12/2013	90 tỷ đồng	180 tỷ đồng	Cổ đông hiện hữu	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 27/12/2013.
Đợt 4: 12/4/2016	120 tỷ đồng	300 tỷ đồng	Cổ đông hiện hữu	Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần 18 ngày 15/4/2016.
Đợt 5: 10/8/2018	300 tỷ đồng	600 tỷ đồng	Chào bán ra công chúng	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 31/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25/6/2018. Văn bản số 4952/UBCK-QLCB ngày 10/8/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của EVG. Giấy chứng nhận ĐKDN số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 17/8/2018.
Đợt 6: 26/02/2021	450 tỷ đồng	1.050 tỷ đồng	Chào bán ra công chúng	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 333/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30/12/2020.
Đợt 7: 27/01/2022	52.498 tỷ đồng	1.102.498 tỷ đồng	Trả cổ tức cho cổ đông	Văn bản số 561/UBCK-QLCB ngày 27/01/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của EVG.
Đợt 8: 25/02/2022	1.050 tỷ đồng	2.152.498 tỷ đồng	Chào bán ra công chúng	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 319/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 28/12/2021.

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.
Các chứng khoán khác: Không có.
Phát hành trái phiếu: Không.
Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có.

II. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và trong nước có nhiều biến động, Ban Tổng giám đốc dưới sự chỉ đạo của HĐQT đã bám sát các mục tiêu, nhiệm vụ SXKD được ĐHCĐ thường niên năm 2025 thông qua và chủ động triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, quyết liệt, nhờ đó hoạt động SXKD của Tập đoàn Everland đã đạt được những kết quả tích cực dưới đây:

- Tăng trưởng lợi nhuận ấn tượng: Dù doanh thu hợp nhất đạt 1.119,11 tỷ đồng (giảm nhẹ 6,13%), lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn lại tăng mạnh, đạt 98,9 tỷ đồng, tăng 193% so với cùng kỳ.
- Đẩy mạnh các dự án trọng điểm: Tập đoàn đã tập trung tối đa nguồn lực để triển khai dự án Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, đạt mục tiêu đưa vào vận hành giai đoạn 1 trong Quý IV/2025. Đồng thời, Tập đoàn đã khởi công dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay (Đắc Lắc), hoàn thành thủ tục giao đất

- và các điều kiện để khởi công dự án Tổ hợp du lịch văn hóa di sản Lý Sơn (Quảng Ngãi) trong năm 2026.
- Nguồn lực tài chính vững vàng: Tổng tài sản hợp nhất của Tập đoàn cuối năm 2025 đạt gần 6.385 tỷ đồng, tăng 31,4% so với cùng kỳ. Ban lãnh đạo nhận định việc tập trung vào các lĩnh vực cốt lõi là bất động sản, du lịch và dịch vụ đã giúp kiến tạo hệ sinh thái thông minh, bền vững.
- Tinh thần quyết tâm cao: Với phương châm “Nhanh - Tinh gọn - Hiệu quả”, Ban Giám đốc khẳng định năm 2025 chính là nền tảng vững chắc để Everland hiện thực hóa khát vọng trở thành nhà phát triển bất động sản bền vững, uy tín trên thị trường.

Tuy nhiên bên cạnh đó, một số chỉ tiêu kinh doanh hợp nhất vẫn chưa đạt kế hoạch đề ra. Trong đó tổng doanh thu hợp nhất đạt 72,2% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 87,5% kế hoạch.

Nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Nguyên nhân khiến một số chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chưa đạt kế hoạch đề ra là do tình hình quốc tế và trong nước trong năm 2025 có những diễn biến khó lường, nằm ngoài dự báo, đã làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ Everland và các công ty con. Bên cạnh đó, việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động bán căn hộ du lịch tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn cũng chưa đạt tiến độ đề ra.

Ban Tổng giám đốc sẽ nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc nâng cao hiệu quả của công tác dự báo, đánh giá tình hình thế

giới và trong nước cho sát hơn và có những giải pháp linh hoạt trong điều hành để ứng phó hiệu quả hơn trước những diễn biến của thị trường. Trong năm 2026, Ban Tổng giám đốc cũng sẽ tăng cường chỉ đạo đôn đốc đẩy nhanh việc bàn giao căn hộ cho khách hàng để ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ bán căn hộ du lịch tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn. Bên cạnh đó, Ban Tổng giám đốc cũng sẽ chỉ đạo đẩy mạnh công tác bán sản phẩm của các dự án khác và tăng tốc các lĩnh vực kinh doanh khác nhằm đảm bảo kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn.

Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc (Tiếp)

Tình hình tài sản

Trong năm 2025, tổng tài sản của Tập đoàn Everland tăng trưởng theo đúng kế hoạch, đáp ứng quy mô và định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng tài sản tăng chủ yếu do tăng đầu tư vào các dự án đầu tư trọng điểm của Tập đoàn.

Quy mô tổng tài sản của Tập đoàn đều tăng trưởng qua các năm, cụ thể từ năm 2022 đến năm 2025 đã tăng từ 2.663 tỷ

đồng lên 6.384 tỷ đồng. Tính đến năm 2025, tỷ trọng tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn trên tổng tài sản của Tập đoàn lần lượt là 89,6% và 10,4%.

Trong năm 2025, Tập đoàn không có các khoản nợ phải thu quá hạn nào ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.

Tình hình công nợ phải trả

Năm 2025, cơ cấu nguồn vốn có tỷ trọng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn của Tập đoàn Everland lần lượt là 54,4% và 45,6%. Cơ cấu nợ phải trả của Tập đoàn Everland bao gồm: 3.475 tỷ đồng (chiếm 54,4% tổng nguồn vốn) trong đó tổng giá trị vay ngân hàng để

phục vụ cho dự án chỉ chiếm 31,6% tổng nợ phải trả, còn lại chủ yếu cấu thành từ khoản người mua bất động sản trả tiền trước và một phần nhỏ các khoản phải trả nhà cung cấp, nhà thầu. Vốn chủ sở hữu của Tập đoàn Everland năm 2025 là 2.909 tỷ đồng (chiếm 45,6% tổng nguồn vốn).

Nợ quá hạn, chênh lệch tỷ giá và chênh lệch lãi vay

Trong năm 2025, Tập đoàn Everland không có khoản nợ phải trả nào quá hạn, không có phát sinh giao dịch bằng ngoại tệ do đó không có chênh lệch tỷ giá hối

đoái và không có khoản chênh lệch lãi vay nào làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai các giải pháp hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển trung, dài hạn. Mô hình quản trị được rà soát, điều chỉnh theo hướng phân định rõ chức năng, nhiệm vụ và tăng cường tính phối hợp giữa các đơn vị, qua đó nâng cao hiệu quả điều hành và kiểm soát rủi ro. Đồng thời, Công ty từng bước hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình nội bộ theo hướng chuẩn hóa, minh bạch và tiệm cận thông lệ quản trị tốt của các doanh nghiệp niêm yết.

Các chính sách quản lý và sử dụng nguồn lực được điều chỉnh theo hướng linh hoạt, chú trọng hiệu quả và an toàn tài chính; tăng cường ứng dụng công nghệ trong công tác quản trị, điều hành nhằm nâng cao năng suất lao động và chất lượng quản lý. Công tác nhân sự tiếp tục được kiện toàn, tập trung phát triển đội ngũ quản lý các cấp và nguồn nhân lực chất lượng cao, gắn với cơ chế đánh giá, đãi ngộ phù hợp. Những cải tiến nêu trên đã góp phần nâng cao năng lực quản trị tổng thể, tạo nền tảng cho hoạt động ổn định và phát triển bền vững của Công ty.

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trong giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2035, Tập đoàn Everland định hướng phát triển theo hướng đổi mới, hội nhập và phát triển bền vững, lấy chuyển đổi số, quản trị hiện đại và nguồn lực con người làm nền tảng cho tăng trưởng dài hạn. Tập đoàn tập trung củng cố và phát triển các trụ cột kinh doanh cốt lõi, đồng thời từng bước hoàn thiện hệ sinh thái trong các lĩnh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ và các ngành liên quan; tăng cường liên kết giữa các đơn vị thành viên trên các phương diện sở hữu, công nghệ, thị trường và thương hiệu nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động tổng thể.

Bên cạnh đó, Tập đoàn Everland cũng chú trọng hình thành các động lực tăng

trưởng mới thông qua thúc đẩy đổi mới sáng tạo, nâng cao năng lực quản trị, đẩy mạnh chuyển đổi số và triển khai các tiêu chuẩn phát triển bền vững theo định hướng ESG. Mục tiêu đến năm 2030, Tập đoàn từng bước khẳng định vị thế trên thị trường, nâng cao năng lực quản trị, vận hành theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, phát triển thương hiệu uy tín và phấn đấu nằm trong nhóm các doanh nghiệp có quy mô lớn trên thị trường chứng khoán. Đến năm 2035, Everland hướng tới trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành có chọn lọc với hệ sinh thái kinh doanh hoàn chỉnh, năng lực cạnh tranh cao, chủ động hội nhập và đổi mới sáng tạo, qua đó củng cố vị thế trong nhóm doanh nghiệp niêm yết hàng đầu tại Việt Nam.

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

Công ty mẹ Everland và các công ty thành viên trong Tập đoàn thực hiện đầy đủ các biện pháp về quản lý năng lượng tiêu thụ và lượng phát thải tại văn phòng làm việc

và các công trường dự án. Trong năm 2025, các đơn vị không có vi phạm bị xử phạt về bảo vệ môi trường.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Trong năm 2025, công tác nhân sự tại Tập đoàn Everland vẫn còn một số bất cập như: việc phân công công việc cho một số vị trí, bộ phận trong Tập đoàn còn chồng chéo, bất hợp lý, chưa đúng người đúng việc, đúng chức năng nhiệm vụ được quy định. Cùng với việc tăng cường nhiều vị trí quản lý cấp trung và cấp cao, có năng lực và kinh nghiệm, thời gian tới Tập đoàn sẽ tiếp tục rà soát, đánh giá, sàng lọc và bố trí, sắp xếp lại hệ thống nhân sự một cách khoa học, hợp lý để nâng cao năng lực

thực thi và hiệu quả công việc trong toàn hệ thống Tập đoàn.

Về chế độ phúc lợi và đảm bảo quyền lợi của người lao động, trong năm 2025 Tập đoàn tiếp tục duy trì và cải thiện chính sách chăm sóc sức khỏe, chăm lo điều kiện vệ sinh, an toàn lao động, môi trường làm việc, tiền lương và thu nhập của CBNV và người lao động để đảm bảo công bằng và giữ chân nhân sự.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Thông qua các hoạt động đầu tư kinh doanh và thực hiện trách nhiệm xã hội vì cộng đồng, Tập đoàn Everland và các công ty thành viên đã góp phần bảo tồn, gìn giữ và quảng bá các giá trị lịch sử, văn

hóa đặc sắc của từng địa phương đến với du khách trong và ngoài nước, qua đó góp phần làm thay đổi thói quen, tập quán sinh hoạt và sinh kế của người dân bản địa theo hướng bền vững.

III. Đánh giá của hội đồng quản trị



Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị Tập đoàn Everland đánh giá cao những nỗ lực toàn diện của Ban Điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên trong việc duy trì đà tăng trưởng ổn định, thích ứng linh hoạt với bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động. Tập đoàn đã triển khai hiệu quả các chiến lược trọng tâm, từng bước nâng cao chất lượng quản trị, tối ưu hóa nguồn lực và củng cố nền tảng tài chính vững chắc. Các lĩnh vực hoạt động cốt lõi tiếp tục ghi nhận những kết quả tích cực, đồng thời mở ra những hướng đi mới giàu tiềm năng. Bên cạnh đó, Everland cũng chú trọng thực hiện trách nhiệm xã hội, nâng cao uy tín thương hiệu và tạo dựng niềm tin với cổ đông, đối tác. Hội đồng Quản trị tin tưởng rằng, với định hướng phát triển bền vững và chiến lược rõ ràng, Tập đoàn sẽ tiếp tục đạt được những bước tiến vững chắc trong các năm tiếp theo.

Bên cạnh những kết quả đạt được, Hội đồng Quản trị cũng thẳng thắn nhìn nhận một số tồn tại, hạn chế cần tiếp tục khắc phục. Tiến độ triển khai một số dự án còn chậm so với kế hoạch đề ra; hiệu quả khai thác tại một số lĩnh vực, đơn vị thành viên chưa đồng đều; công tác quản trị, điều phối nguồn lực ở một số thời điểm còn chưa thực sự linh hoạt. Ngoài ra, trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, khả năng dự báo và thích ứng với các thay đổi vẫn cần được nâng cao hơn nữa nhằm giảm thiểu tác động bất lợi và tận dụng kịp thời các cơ hội phát triển.

Hội đồng Quản trị tin tưởng rằng, với tinh thần cầu thị, quyết liệt đổi mới và sự đồng lòng của toàn hệ thống, Tập đoàn Everland sẽ tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị, nâng cao hiệu quả hoạt động, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, gia tăng giá trị cho cổ đông, đối tác và cộng đồng trong những năm tiếp theo.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị Tập đoàn Everland đánh giá cao vai trò điều hành chủ động, quyết liệt và linh hoạt của Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai các định hướng chiến lược đã được phê duyệt. Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện năng lực quản trị điều hành hiệu quả, bám sát diễn biến thị trường, kịp thời đưa ra các giải pháp ứng phó phù hợp, qua đó duy trì sự ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh và từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động của Tập đoàn. Công tác tổ chức triển khai các dự án, quản lý tài chính, kiểm soát chi phí và phát triển thị trường được thực hiện tương đối đồng bộ, góp phần củng cố nền tảng phát triển bền vững.

Bên cạnh những kết quả tích cực, Hội đồng Quản trị cũng nhận thấy Ban Tổng Giám đốc cần tiếp tục cải thiện một số nội dung, bao gồm việc đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trọng điểm, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực và tăng cường hơn nữa công tác dự báo, quản trị rủi ro trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động. Hội đồng Quản trị tin tưởng rằng, với tinh thần trách nhiệm cao và sự quyết tâm đổi mới, Ban Tổng Giám đốc sẽ tiếp tục phát huy vai trò điều hành, góp phần đưa Tập đoàn Everland phát triển ổn định và bền vững trong thời gian tới.



CHƯƠNG

07

Báo cáo
tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 – 7
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009. Trong quá trình hoạt động, công ty có nhiều lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Lần thay đổi gần nhất ngày 23 tháng 01 năm 2026.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland có trụ sở chính tại: Tầng 3, Tòa nhà 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT	
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập	
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT	Được bầu ngày 28/5/2025
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 28/5/2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/07/2025
Ông Dương Đức Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/09/2025 Miễn nhiệm ngày 15/11/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Lê Đình Vinh – Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Nguyễn Thúc Cẩn – Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thúc Cẩn
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 300612.1/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 08 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, và các thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 đưa ra ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Theo thuyết minh số 4.6.1 – Phải thu ngắn hạn khác:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh có ký kết Hợp đồng đặt cọc số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG ngày 11/8/2023 để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center).

Theo văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025: Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đồng ý hoàn trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland toàn bộ số tiền đặt cọc là 637,5 tỷ đồng sau khi ký Văn bản thỏa thuận trên.

Tại ngày 31/12/2025, khoản tiền mà Công ty cổ phần Tập đoàn Everland còn phải thu từ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh khi thanh lý Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center) là 114.500.000.000 VND. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán đủ số tiền nêu trên cho Công ty cổ phần Tập đoàn Everland.

Ngoài ra, do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo dài hơn so với dự kiến, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến ngày 30/09/2025 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác phát hành ngày 31/3/2025. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh như sau:

(i) Khoản tạm ứng của Công ty cho bà Nguyễn Tâm Băng (Kế toán trưởng đến ngày 12/4/2024) để đi nộp thuế của Công ty, tuy nhiên đến thời điểm nghỉ việc (ngày 20/4/2024) bà Băng chưa hoàn trả số tiền này. Căn cứ biên bản họp ngày 28/12/2024, Tổng Giám đốc có trách nhiệm thu hồi khoản tiền trên cho Công ty. Theo đó, ngày 28/3/2025, Tổng Giám đốc Công ty đã hoàn trả thay toàn bộ số tiền tạm ứng này cho Công ty, do đó Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản phải thu này đã được thu hồi và không trích lập dự phòng tại ngày 31/12/2024.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh để cùng hợp tác đầu tư một dự án Khu đô thị New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Vì một số nguyên nhân, tiến độ thực hiện Dự án chậm hơn so với kế hoạch được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngày 12/3/2025, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 06/2025/NQ-HĐQT về thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ quyền góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích đối với Dự án phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 cho đối tác.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên và đã thu về số tiền là 69.800.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị khoản tiền góp hợp tác đầu tư nêu trên (Số tiền 64.200.000.000 VND) nhỏ hơn số tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng vốn góp, các quyền, nghĩa vụ và lợi ích phát sinh từ hợp đồng Hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH nên không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

(iii) Ngày 11/8/2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland ký kết Hợp đồng đặt cọc để Chuyển nhượng một phần Dự án số HH5/2023/HĐĐC/AK-EVG với Công Ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh để nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh tại Ô đất HH5 (dự án Sky Lumiere Center). Do tiến độ hoàn thiện việc chuyển nhượng một phần Dự án kéo

dài hơn so với dự kiến, Công Ty Liên Doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã đồng ý chi trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland chi phí vay vốn trong khoảng thời gian từ ngày 01/3/2024 đến 31/12/2024 theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024.

Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland toàn bộ số lãi vay từ thời điểm 01/03/2024 đến 30/09/2025, số tiền: 99.556.273.971 VND.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, các nội dung đã nêu trong "Vấn đề cần nhấn mạnh" tại Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2024 đã được đơn vị giải quyết như đã nêu trên.



Hoàng Kim Thùy
Phó Giám đốc
Giấy ĐKHN Kiểm toán số:
1464-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Nam Hải
Kiểm toán viên
Giấy ĐKHN Kiểm toán số:
4003 -2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.723.357.799.204	4.227.992.529.494
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	517.641.549.501	464.198.442.713
1. Tiền	111		120.141.549.501	115.898.442.713
2. Các khoản tương đương tiền	112		397.500.000.000	348.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		46.540.000.000	200.640.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2.1	46.540.000.000	200.640.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.848.666.494.706	2.021.359.430.626
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	172.643.608.781	228.498.116.633
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.077.079.814.290	951.221.372.643
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	347.600.000.000	74.081.950.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6.1	251.343.071.635	767.557.991.350
IV. Hàng tồn kho	140		3.256.903.965.013	1.525.313.339.923
1. Hàng tồn kho	141	4.7	3.256.903.965.013	1.525.313.339.923
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		53.605.789.984	16.481.316.232
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8.1	684.176.251	194.911.808
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		52.921.613.733	16.286.404.424
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		661.795.428.756	630.710.393.804
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.762.873.950	65.962.873.950
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6.2	1.762.873.950	65.962.873.950
II. Tài sản cố định	220		27.955.288.273	934.155.684
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	27.955.288.273	934.155.684
- Nguyên giá	222		34.033.778.927	5.798.235.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.078.490.654)	(4.864.079.680)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	7.904.258.673
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	-	7.904.258.673
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		459.500.700.000	459.500.700.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2.2	444.500.700.000	444.500.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2.1	15.000.000.000	15.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		172.576.566.533	96.408.405.497
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8.2	168.488.997.302	94.640.405.497
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.087.569.231	1.768.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.385.153.227.960	4.858.702.923.298


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.475.169.971.697	2.046.011.586.669
I. Nợ ngắn hạn	310		2.641.362.853.215	1.041.400.435.843
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	508.026.257.061	220.938.187.922
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	1.017.852.278.860	650.133.233.510
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	25.377.115.353	21.568.748.426
4. Phải trả người lao động	314		3.583.580.252	1.357.007.540
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	811.834.091.821	11.325.209.490
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	967.028.257	15.546.283
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.16	263.555.000.000	126.990.000.000
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.167.501.611	9.072.502.672
II. Nợ dài hạn	330		833.807.118.482	1.004.611.150.826
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.16	833.807.118.482	1.004.607.237.463
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	3.913.363
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.909.983.256.263	2.812.691.336.629
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	2.909.983.256.263	2.812.691.336.629
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(706.800.000)	(706.800.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		44.051.003.221	41.861.005.344
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		144.652.435.498	70.688.730.225
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.911.733.409	39.279.733.910
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		77.740.702.089	31.408.996.315
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		569.488.257.544	548.350.041.060
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.385.153.227.960	4.858.702.923.298


Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng


Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân




Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.119.194.855.302	1.192.875.784.911
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	-	173.514.302
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.119.194.855.302	1.192.702.270.609
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	971.988.514.438	1.134.017.772.264
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		147.206.340.864	58.684.498.345
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	56.925.855.193	22.972.777.892
7. Chi phí tài chính	22	5.5	24.418.439.550	17.005.368.099
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.418.439.550	16.994.503.066
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2.167.496.612
9. Chi phí bán hàng	25	5.6	40.616.891.957	3.613.940.537
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	12.032.433.395	11.395.213.200
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		127.064.431.155	51.810.251.013
12. Thu nhập khác	31	5.8	1.591.167.311	1.715.443.679
13. Chi phí khác	32	5.9	4.044.652.032	7.052.996.541
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2.453.484.721)	(5.337.552.862)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		124.610.946.434	46.472.698.151
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	25.735.941.224	12.778.388.134
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.913.363)	(52.790.588)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		98.878.918.573	33.747.100.605
- LNST của cổ đông của công ty mẹ	61		77.740.702.089	31.408.996.315
- LNST của cổ đông không kiểm soát	62		21.138.216.484	2.338.104.290
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.11	366	140

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		124.610.946.434	46.472.698.151
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.214.410.974	331.173.002
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.131.804)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(56.924.723.389)	(25.140.274.504)
- Chi phí lãi vay	06		24.418.439.550	16.994.503.066
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		93.317.941.765	38.658.099.715
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		475.262.023.815	(400.277.346.096)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.731.590.625.090)	(647.002.731.217)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		1.460.003.558.453	524.433.134.240
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(74.337.856.248)	(91.746.400.747)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(29.466.708.345)	(70.642.674.831)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(18.462.577.749)	(12.346.704.071)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	2.377.704.248
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(492.000.000)	(934.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		174.233.756.601	(657.481.718.759)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.876.414.332)	(15.168.755.513)
0. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.875.040.000.000)	(1.405.380.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.755.621.950.000	1.326.238.050.000
0. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	362.250.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		50.738.933.500	10.704.289.489
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(86.555.530.832)	278.643.583.976
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	180.000.000.000
0. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	818.109.881.019	741.834.891.584
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(852.345.000.000)	(207.887.502.170)
IV. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34.235.118.981)	713.947.389.414

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		53.443.106.788	335.109.254.631
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		464.198.442.713	129.089.188.082
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		517.641.549.501	464.198.442.713

Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng

Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104228175 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2009. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi thay đổi gần nhất ngày 23 tháng 01 năm 2026.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 2.152.498.360.000 VND, tương đương 215.249.836 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần 10.000 đồng.

Cổ phiếu công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là: EVG

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 150 người. (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 75 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại và bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
Vận tải hành khách ven biển và viễn dương;
Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch
.....

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Tháng 12 năm 2025, dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn đã khánh thành giai đoạn 1 gồm 2 Tòa tháp A và B, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (công ty con) đã thực hiện bàn giao và ghi nhận doanh thu, giá vốn liên quan đến tổ hợp Bất động sản này.

Ngoài ra, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty.

1.6. Cấu trúc Doanh nghiệp

Công ty có các Công ty con như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Everland Phú Yên	Hà Nội	91,25%	91,25%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	Hà Nội	90%	90%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Everland Vân Đồn	Quảng Ninh	60%	60%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Meta Tour	Hà Nội	90%	90%	Kinh doanh dịch vụ du lịch
Công ty Cổ phần Kingsun Việt Nam	Hà Nội	60%	60%	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu

Công ty có các chi nhánh hạch toán phụ thuộc và văn phòng đại diện như sau:

Tên Chi nhánh	Địa chỉ
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	SAV.2-03.07, Tầng 03, Tháp 2, The Sun Avenue 28 Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Văn phòng đại diện Phú Yên	Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, Đắc Lắc
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Đồng Tháp	Số 167D Nguyễn Tất Thành, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Quảng Ninh	Ô số 22 - Lô A6, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam
Công ty CP tập đoàn Everland – Chi nhánh Vĩnh Phúc	Số 66 Nguyễn Du, phường Vĩnh Phúc, tỉnh Phú Thọ

1.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.
Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần

vốn góp của Công ty vào tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Tổng Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

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

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.4. Các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là những khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến khi đáo hạn. Các khoản đầu tư này thường bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích hưởng lãi cố định. Những khoản đầu tư mua ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Vào cuối mỗi năm tài chính, Công ty sẽ thực hiện rà soát và xác định dự phòng giảm giá nếu cần thiết cho các khoản đầu tư này.

Đầu tư vào đơn vị khác:

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty, trừ trường hợp có bằng chứng cho thấy giá trị khoản đầu tư không bị suy giảm.

Nếu sau đó đơn vị nhận đầu tư có lãi, khoản dự phòng trước đó sẽ được hoàn nhập tương ứng với phần giá trị đã lập trước đây, nhưng không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Việc hoàn nhập dự phòng chỉ được thực hiện khi không còn lý do để ghi nhận khoản dự phòng.

Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn

3.5. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.6. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc
Máy móc thiết bị
Phương tiện vận tải truyền dẫn
Thiết bị, dụng cụ quản lý

Số năm
05 – 50
03 – 20
06 – 30
03 – 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và chi phí thanh lý tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, cụ thể như sau:

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

3.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trả trước ngắn hạn là số tiền đã trả trước cho các dịch vụ, công cụ hoặc dụng cụ không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định, và sẽ được sử dụng trong vòng 12 tháng hoặc trong một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày thanh toán. Chi phí trả trước dài hạn là các khoản đã thanh toán trước để nhận dịch vụ, công cụ hoặc dụng cụ không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định nhưng có thời gian sử dụng trên 12 tháng hoặc vượt quá một chu kỳ kinh doanh kể từ ngày chi trả. Tất cả các khoản chi phí trả trước đều được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ dần vào chi phí theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính.

3.11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch

- với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là sự thỏa thuận giữa các bên thông qua hợp đồng để cùng nhau thực hiện các hoạt động kinh tế, nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các tài sản do các bên tham gia đóng góp cho hoạt động BCC được bên nhận ghi nhận là khoản nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Các hình thức của BCC bao gồm: BCC dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát; BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát; BCC theo hình thức phân chia lợi nhuận sau thuế.

3.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

3.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.15. Vốn chủ sở hữu

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

3.16. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau: • Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; • Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

3.18. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	11.213.891.094	9.111.353.669
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	108.927.658.407	106.787.089.044
Các khoản tương đương tiền (*)	397.500.000.000	348.300.000.000
Cộng	517.641.549.501	464.198.442.713

(*) Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2025 là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

4.2.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	46.540.000.000	46.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	46.540.000.000	46.540.000.000	200.640.000.000	200.640.000.000
Dài hạn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Trái phiếu (**)	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
	61.540.000.000	61.540.000.000	215.640.000.000	215.640.000.000

(*) Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại thời điểm 31/12/2025 là khoản tiền gửi có kỳ hạn >3 tháng, lãi suất 4,6% -5,1%/năm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, số tiền: 7.040.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam được dùng để bảo lãnh cho mục đích phát hành Bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (bên được bảo lãnh – là công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk (bên nhận bảo lãnh).

(**) Số dư trái phiếu tại thời điểm 31/12/2025 là khoản đầu tư Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (AGRIBANK233101) phát hành năm 2023, số lượng 150.000 TP, mệnh giá 100.000VND/TP, kỳ hạn 8 năm. Trái phiếu này đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.2.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ lợi ích (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty cổ phần Everland An Giang	16,67%	200.000.000.000	-	200.000.000.000 (*)
Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	18,92%	113.500.700.000	-	113.500.700.000 (*)
Công ty cổ phần Everland Vĩnh Phúc	16,58%	131.000.000.000	-	131.000.000.000 (*)
		444.500.700.000	-	444.500.700.000

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Vĩnh	14.834.152.145	9.452.005.623
Công ty Cổ Phần Thương Mại Mango Việt Nam	4.415.327.280	49.124.271.766
Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh	9.481.130.795	32.364.261.020
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VinaHud	-	30.284.890.692
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Lotus Việt Nam	-	11.982.915.945
Công ty CP Tập đoàn Techco	13.781.790.484	6.224.641.544
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	34.871.744.037	42.828.307.890
Các khách hàng khác	95.259.464.040	46.236.822.153
Cộng	172.643.608.781	228.498.116.633
Phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.534.258.284	7.359.989.980

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	46.143.900.512	83.912.851.725
Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Kinh Bắc	135.379.247.476	90.457.566.700
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Thương Mại An Thuận	57.292.832.253	56.039.000.000
Công Ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hùng Quân	78.852.933.443	106.676.111.019
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Dịch vụ Hoàng Nguyên	93.312.005.370	93.072.834.969
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Hoàng	55.069.261.540	54.731.304.114
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh Phú	95.802.616.537	91.465.538.405
Công ty TNHH Một Thành Viên Fonte Việt Nam	116.216.645.001	108.322.872.680
Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư EIG	85.714.027.246	93.271.447.423
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ TM Việt Phú	79.000.000.000	79.000.000.000
Công ty Cổ phần mặt dựng CAG	49.768.632.826	-
Trả trước cho người bán khác	184.527.712.086	94.271.845.608
Cộng	1.077.079.814.290	951.221.372.643

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.100.000.000	5.500.000.000
Ông Bùi Cảnh Hoàng	23.000.000.000	12.700.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Lan Anh	65.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Việt Phú	39.000.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Quốc tế Meta	35.000.000.000	-
Công ty TNHH Quản lý tài sản và Đầu tư Toàn cầu	52.000.000.000	-
Các đối tượng khác	89.000.000.000	15.881.950.000
Cộng	347.600.000.000	74.081.950.000

4.6. Phải thu khác

4.6.1. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ký cược, ký quỹ	114.520.000.000	637.500.000.000
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (1)	114.500.000.000	637.500.000.000
Khác	20.000.000	-
Tạm ứng	78.681.000.000	56.008.442.899
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	-	50.000.000.000
Ông Lê Thanh Tú	50.000.000.000	-
Ông Trương Quang Thành	26.000.000.000	-
Bà Nguyễn Tâm Băng	-	6.000.000.000
Tạm ứng khác	2.681.000.000	8.442.899
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	10.300.967.992	4.432.897.281
Phải thu khác	47.841.041.094	69.616.488.493
Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh (2)	46.941.041.094	52.615.232.876
Công ty CP Địa ốc Home&Home (thu hộ tiền khách hàng đặt cọc)	900.000.000	17.001.255.617
Các khoản phải thu khác	62.549	162.677
Cộng	251.343.071.635	767.557.991.350

Đây là khoản tiền còn phải thu từ Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh theo Văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025 về việc chấm dứt và thanh lý khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần dự án theo Hợp đồng đặt cọc số HH 5/2023/HĐĐC/AK - EVG ngày 11/08/2023.

Theo các điều khoản trong Biên bản thỏa thuận nêu trên:
Khoản tiền đặt cọc là 637.500.000.000 VND (Sáu trăm ba mươi bảy tỷ, năm trăm triệu đồng) sẽ được Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland sau ngày ký Văn bản thỏa thuận trên.

Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã hoàn trả cho Công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ khoản đặt cọc nêu trên.

(2) Đây là khoản phải thu Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh theo Thỏa thuận chi trả chi phí vay vốn ngày 18/12/2024. Theo đó, Công ty Liên doanh TNHH Đô thị mới An Khánh sẽ thanh toán cho công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ lãi vay với Ngân hàng HD Bank để thực hiện hợp đồng HH5/2023/HĐ ĐC/AK - EVG từ ngày 01/3/2024 đến khi Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án được hoàn tất

Đến ngày lập Báo cáo tài chính, Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh đã thanh toán cho Công ty CP Tập đoàn Everland toàn bộ khoản lãi phát sinh từ 01/03/2024 đến 30/09/2025 theo thỏa thuận nêu trên.

4.6.2. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ký quỹ, ký cược	1.262.873.950	1.262.873.950
Phải thu dài hạn	500.000.000	64.700.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư BĐS Thiên Minh	-	64.200.000.000
Phải thu dài hạn khác	500.000.000	500.000.000
Cộng	1.762.873.950	65.962.873.950

4.7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	3.256.840.964.954	-	1.512.219.158.063	-
Hàng hoá	63.000.059	-	13.094.181.860	-
Cộng	3.256.903.965.013	-	1.525.313.339.923	-

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay	112.444.221.891	-	97.442.962.717	-
Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm	109.121.842.693	-	108.515.197.910	-
Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn	3.028.750.717.449	-	1.300.657.169.094	-
Các dự án khác	6.524.182.921	-	5.603.828.342	-
Cộng	3.256.840.964.954	-	1.512.219.158.063	-

(*) Chi phí đầu tư xây dựng dự án bất động sản để kinh doanh chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án tại các dự án:

1. Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay tại Khu phố An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk do Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay là nhà đầu tư có diện tích 7,32 ha, với tổng mức đầu tư là 786 tỷ đồng.

Hiện trạng dự án: Dự án đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục và hồ sơ pháp lý về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường... theo quy định của pháp luật để khởi công xây dựng vào ngày 01/4/2025. Dự án hiện trong giai đoạn thi công hạ tầng kỹ thuật.

2. Dự án đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng Vũng Lắm tại Khu phố Tân Thạnh và An Thạnh, phường Xuân Đài, tỉnh Đắk Lắk do Công ty cổ phần Everland Phú Yên là nhà đầu tư. Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

Dự án có quy mô là 24,36 ha mặt đất và 5,02 ha mặt nước.

Tình trạng của dự án: hiện tại dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Nhà đầu tư đã đền bù, giải phóng mặt bằng được trên 60% tổng diện tích dự án và đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng.

Tại ngày 31/12/2025, dự án đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết, thiết kế cơ sở; chi phí đo đạc, khảo sát địa chất, rà phá bom mìn; các chi phí khác...

3. Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh do Công ty cổ phần Everland Vân Đồn là nhà đầu tư.

Dự án có quy mô sử dụng đất là 2,6 ha, tổng vốn đầu tư là 5.643 tỷ đồng.

Tình trạng của dự án: Ngày 19/12/2025, Chủ đầu tư đã tổ chức Lễ khánh thành Tòa A, B của Dự án cùng với Lễ khánh thành, khởi công các dự án, công trình quy mô lớn. Chủ đầu tư đang khẩn trương hoàn thiện để đưa vào vận hành chính thức Giai đoạn 1 (Tòa A, B, F) của Dự án trong Quý II/2026, đồng thời tiếp tục hoàn thành các hạng mục khác của Dự án trong năm 2026 và 2027.

4.8. Chi phí trả trước

4.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	554.812.831	26.126.952
Các khoản khác	129.363.420	168.784.856
Chi phí mua bảo hiểm ngắn hạn	83.795.432	24.631.969
Chi phí thuê nhà tại dự án Văn Đồn	-	40.000.000
Chi phí khác	45.567.988	104.152.887
Cộng	684.176.251	194.911.808

4.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	13.333.867
Các khoản khác	168.488.997.302	94.627.071.630
Chi phí bán hàng các BĐS chưa bàn giao	168.437.293.126	94.625.294.354
Chi phí khác	51.704.176	1.777.276
Cộng	168.488.997.302	94.640.405.497

4.9. Chi phí xây dựng dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án đầu tư đóng tàu chở khách	-	7.904.258.673
Cộng	-	7.904.258.673

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

4.10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	-	689.086.364	4.888.849.000	220.300.000	-	5.798.235.364
Mua trong năm	96.000.000	-	1.050.295.273	-	-	1.146.295.273
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	27.089.248.290	-	-	27.089.248.290
Số dư cuối năm	96.000.000	689.086.364	33.028.392.563	220.300.000	-	34.033.778.927
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư đầu năm	-	445.609.304	4.198.170.376	220.300.000	-	4.864.079.680
Tăng trong năm	9.000.000	61.089.996	1.144.320.978	-	-	1.214.410.974
Khấu hao trong năm	9.000.000	506.699.300	5.342.491.354	220.300.000	-	6.078.490.654
Số dư cuối năm	9.000.000	506.699.300	5.342.491.354	220.300.000	-	6.078.490.654
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	-	243.477.060	690.678.624	-	-	934.155.684
Tại ngày cuối năm	87.000.000	182.387.064	27.685.901.209	-	-	27.955.288.273

- Giá trị còn lại đầu kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đầu kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.030.425.364 VND.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 27.089.248.290 VND.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.337.167.182 VND.

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng DELTA	58.263.769.008	58.263.769.008	69.381.682.965	69.381.682.965
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	131.519.486.640	131.519.486.640	57.364.787.238	57.364.787.238
Công ty TNHH MTV FONTE Việt Nam	28.203.359.448	28.203.359.448	-	-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal	70.261.959.357	70.261.959.357	-	-
Công ty CP Địa ốc Home & Home	47.236.040.311	47.236.040.311	35.177.308.783	35.177.308.783
Phải trả cho các đối tượng khác	172.541.642.297	172.541.642.297	59.014.408.936	59.014.408.936
	-	-	-	-
Cộng	508.026.257.061	508.026.257.061	220.938.187.922	220.938.187.922
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	6.658.535.926		14.630.915.032	

4.12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thu tiền theo tiến độ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	1.004.195.387.571	647.083.309.310
Các khoản người mua trả tiền trước khác	13.656.891.289	3.049.924.200
	1.017.852.278.860	650.133.233.510

(i): Đây là số dư các khoản thu tiền theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn tại lô M1, Khu đô thị du lịch và bến cảng cao cấp Ao Tiên, Xã Hạ Long, Huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (nay là Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh).

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay	19.670.873.791	10.345.232.639
Trích trước giá vốn liên quan đến chi phí dự án BĐS đã bán	791.473.218.030	-
Các khoản trích trước khác	690.000.000	979.976.851
	811.834.091.821	11.325.209.490

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bảo hiểm xã hội	11.894.400	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	955.133.857	15.546.283
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	-
Phải trả phải nộp khác	955.133.857	15.546.283
	967.028.257	15.546.283

Thông tin chi tiết khoản vay:

- (1) Vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cho vay số CLC-30888-01 ngày 20 tháng 12 năm 2024 với các nội dung như sau:
- Hạn mức cho vay: 60.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Theo từng khế ước nhận nợ;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng;
 - Biện pháp bảo đảm:
 - + Thẻ chấp 13.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thúc Cấn (Tổng Giám đốc Công ty);
 - + Thẻ chấp bằng giá trị bất động sản của cá nhân ông Lê Đình Vinh (Chủ tịch HĐQT Công ty);
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 30.000.000.000 đồng
- (2) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng tin dụng số 2890-LAV-202402104 ngày 27 tháng 11 năm 2024 với các nội dung như sau:
- Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 5,8%/năm;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2024 - 2025 (không bao gồm kinh doanh bất động sản, đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết);
 - Biện pháp bảo đảm:
 - + Cầm có trái phiếu Agribank 233101 của Công ty;
 - + Thẻ chấp bằng bất động sản thuộc sở hữu của ông Lê Đình Vinh (Chủ tịch HĐQT Công ty);
 - + Thẻ chấp bằng bất động sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thúc Cấn (Tổng Giám đốc Công ty);
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 99.444.000.000 đồng

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

34

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EVERLAND
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mẫu số B 09 – DN/HN

- (3) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng Hợp đồng cấp tín dụng số 12058/23/MB/HETD ngày 24 tháng 08 năm 2023 với các nội dung như sau:
- Số tiền cấp tín dụng : 523.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 36 tháng (từ ngày 01/09/2023 đến ngày 31/08/2026);
 - Lãi suất cho vay: 12%/năm;
 - Mục đích vay: Vay thanh toán Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án (HĐDC)/ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án (HĐCNMPDA) - dự án HH5 theo GCN QSD đất có số vào sổ GCN CT-DA 00506 ngày 21/03/2020 thuộc dự án Sky Lumire Centre được ký kết giữa Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh và Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand;
 - Biện pháp bảo đảm:
 - + Quyền sử dụng đất tại Ô đất ký hiệu HH5, Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh, xã Sơn Đồng, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh;
 - + Bảo lãnh của Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh;
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 0 đồng
- (4) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Quảng Ninh theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 98/2024-HBCVDADT/NHCT306-05 ngày 12 tháng 11 năm 2024 với các nội dung như sau:
- Hạn mức cho vay: 18.000.000.000 đồng;
 - Thời hạn vay: 84 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ
 - Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý thực hiện dự án đóng mới 02 tàu vỏ thép chở khách (Crystal Holiday), vận chuyển tới đa 99 khách/tàu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn EverLand - Chi nhánh Quảng Ninh;
 - Thẻ chấp bằng 02 (hai) tàu chở khách du lịch Crystal Holidays
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 16.744.553.998 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.840.000.000 đồng
- (5) Vay Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quảng Ninh theo Hợp đồng cấp tín dụng Số: 85/24MB/HETD ký ngày 22/08/2023:
- Hạn mức cấp tín dụng là 1.000.000.000.000 đồng;
 - Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán chi phí để thực hiện Dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn, tại xã Hạ Long, huyện Vân Đồn (nay là Ao Tiên, Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh);
 - Thời hạn vay: Từ 60 tháng
 - Lãi suất: Theo từng khế ước nhận nợ
 - Biện pháp bảo đảm: Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh tương lai từ việc đầu tư, phát triển tại dự án. Không bao gồm 784 căn hộ và một phần diện tích sân thượng mặt đã bán cùng quyền và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và kinh doanh các căn hộ, sân thượng mặt này.
 - Số dư vay tại 31/12/2025 là: 951.173.564.484 đồng. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 131.271.000.000 đồng

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

35

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	VND		VND		VND		VND	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	39.602.907.773	43.308.880.266	362.281.469.291	2.596.984.817.330		
Tăng trong năm	-	-	-	31.408.996.315	2.338.104.290	33.747.100.605		
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(2.258.097.571)	-	-		
- Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.258.097.571	(1.279.048.785)	-	(1.279.048.785)		
- Trích quỹ KTPL	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)		
- Thù lao BKS, BGD	-	-	-	-	183.730.467.479	183.730.467.479		
- Tăng/giảm do hợp nhất và tăng vốn công ty Vạn Đồn	-	-	-	-	-	-		
Số dư cuối năm trước	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	70.688.730.225	548.350.041.060	2.812.691.336.629		
Số dư đầu năm nay	2.152.498.360.000	(706.800.000)	41.861.005.344	70.688.730.225	548.350.041.060	2.812.691.336.629		
Tăng trong năm	-	-	-	77.740.702.089	21.138.216.484	98.878.918.573		
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(2.189.997.877)	-	-		
- Trích quỹ ĐTPT	-	-	2.189.997.877	(1.094.998.939)	-	(1.094.998.939)		
- Trích quỹ KTPL	-	-	-	(492.000.000)	-	(492.000.000)		
- Thù lao BKS, BGD	-	-	-	-	-	-		
Số dư cuối năm	2.152.498.360.000	(706.800.000)	44.051.003.221	144.652.435.498	569.488.257.544	2.909.983.256.263		

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

36

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Ông Lê Đình Vinh	566.691.000.000	26,33%	566.691.000.000	26,33%
Ông Nguyễn Thức Cẩn	161.437.500.000	7,50%	161.437.500.000	7,50%
Công ty TNHH Dream House Asia	116.850.000.000	5,43%	116.850.000.000	5,43%
Các cổ đông khác	1.307.519.860.000	60,74%	1.307.519.860.000	60,74%
Cộng	2.152.498.360.000	100%	2.152.498.360.000	100%

4.17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	2.152.498.360.000	2.152.498.360.000

4.17.4. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	215.249.836	215.249.836
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu phổ thông	215.249.836	215.249.836
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 đồng/Cổ phiếu)</i>		

4.17.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	44.051.003.221	41.861.005.344

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

37

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	656.785.293.546	1.130.414.568.397
Doanh thu kinh doanh bất động sản	388.625.632.314	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	73.783.929.442	62.461.216.514
Doanh thu khác	-	-
Cộng	1.119.194.855.302	1.192.875.784.911

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	-	173.514.302
Cộng	-	173.514.302

5.3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	610.286.332.502	1.080.806.776.027
Giá vốn bất động sản đã bán	294.793.686.417	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	66.908.495.519	53.210.996.237
Cộng	971.988.514.438	1.134.017.772.264

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.474.723.389	14.514.029.382
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.131.804	-
Lãi từ hợp đồng đặt cọc (**)	17.850.000.000	-
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	5.600.000.000	8.458.748.510
Cộng	56.925.855.193	22.972.777.892

(*): Đây là khoản lãi phát sinh từ việc Công ty cổ phần Tập đoàn Everland chuyển nhượng vốn góp và các quyền, nghĩa vụ, lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 99/2021/HĐHTĐT/EVG-THIENMINH ngày 01/4/2021 (hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Bất động sản Thiên Minh thực hiện dự án Khu đô thị New City tại phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang) cho Hợp đồng số 01/2025/HĐCN/EVG-TV ngày 17/3/2025 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty cổ phần sản Sản xuất nội Thất Tâm Việt, tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng là: 69.800.000.000 VND.
Tại thời điểm lập báo tài chính này, Công ty cổ phần sản xuất nội thất Tâm Việt đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho Công ty cổ phần tập Tập đoàn Everland.

(**) Đây là khoản lãi phát sinh theo Biên bản thỏa thuận khoản hoàn trả theo Văn bản thỏa thuận số HH5/2025/VBTT/AK-EVG ký ngày 08/10/2025 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Everland và Công ty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh

5.5. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	24.418.439.550	16.994.503.066
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	10.865.033
Cộng	24.418.439.550	17.005.368.099

5.6. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	1.800.447.358	3.120.070.525
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	26.036.230	336.290
Chi phí dịch vụ mua ngoài	397.318.448	316.045.750
Chi phí bằng tiền khác	38.393.089.921	177.487.972
Cộng	40.616.891.957	3.613.940.537

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.681.638.950	4.959.888.377
Chi phí đồ dùng văn phòng	90.017.417	172.431.286
Chi phí khấu hao TSCĐ	200.203.020	697.667.647
Thuế, phí và lệ phí	29.781.015	94.974.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.343.534.365	4.805.085.718
Chi phí bằng tiền khác	687.258.628	665.165.951
Cộng	12.032.433.395	11.395.213.200

5.8. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền lãi phạt thu được	1.582.496.772	-
Các khoản khác	8.670.539	1.715.443.679
Cộng	1.591.167.311	1.715.443.679

5.9. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt	1.420.098.117	2.322.851.082
Các khoản khác	2.624.553.915	4.730.145.459
Cộng	4.044.652.032	7.052.996.541

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Tập đoàn Everland	10.336.689.818	8.941.627.836
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Everland Vân Đồn	12.526.607.203	683.365.520
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Everland Phú Yên	1.744.250.679	1.652.019.076
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	625.099.355	930.299.128
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Meta Tour	432.731.430	410.771.589
Chi phí thuế TNDN tại Công ty CP Kingsun Việt Nam	70.562.739	160.304.985
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	25.735.941.224	12.778.388.134

5.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	77.740.702.089	31.408.996.315
Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông	77.740.702.089	31.408.996.315
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.094.998.939)	(1.279.048.785)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	215.249.836	215.249.836
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	366	140

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.207.245.881.019	741.834.891.584
	1.207.245.881.019	741.834.891.584

6.2. Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.241.481.000.000	207.887.502.170
	1.241.481.000.000	207.887.502.170

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản nợ tiềm tàng

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ tại dự án bất động sản

Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn (Công ty con) đã ký kết thỏa thuận ba (3) bên với khách hàng mua căn hộ tại dự án Tổ hợp du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Crystal Holidays Harbour Vân Đồn và ngân hàng cho các khách hàng mua các căn hộ này. Theo các thỏa thuận này, Công ty Cổ phần Everland Vân Đồn sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa các khách hàng và Ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

7.2. Các khoản cam kết, bảo lãnh

Khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đang được Công ty ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại dịch vụ và du lịch nghỉ dưỡng Xuân Đài Bay của Công ty cổ phần Đầu tư Xuân Đài Bay (công ty con) với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk (bên nhận bảo lãnh).

7.3. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

7.4. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.4.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, trưởng ban kiểm soát, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng trong kỳ kế toán như sau:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Lê Đình Vinh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Phó chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc	906.736.000	260.813.787
Ông Lê Đình Tuấn	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	329.187.000	231.265.128
Ông Dương Đức Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 15/09/2025 đến ngày 15/11/2025	60.916.666	-
Ông Đỗ Thanh Nghị	Thành viên HĐQT từ ngày 28/5/2025	35.000.000	-
Ông Chu Văn Khanh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 14/07/2025	171.000.000	-
Bà Dương Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT đến ngày 28/5/2025	25.000.000	60.000.000
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Bà Cao Thị Hòa	Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Hà Nguyên	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên BKS	36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Văn Trọng	Kế toán trưởng đến ngày 09/10/2025	538.691.500	63.854.000
Bà Nguyễn Tâm Bằng	Kế toán trưởng đến ngày 13/04/2024		40.809.228
Bà Nguyễn Thu Ngân	Kế toán trưởng từ ngày 10/10/2025	214.494.000	
		2.593.025.166	968.742.143

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại thời điểm báo cáo, một số khoản vay của Công ty được bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu của các thành viên quản lý chủ chốt theo như chi tiết thuyết minh tại mục 4.16- Vay và nợ thuê tài chính

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.4.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách bên liên quan khác phát sinh chủ yếu trong kỳ

Công ty Luật TNHH Vietthink	Bên có liên quan với ông Lê Đình Vinh - Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Everland Vĩnh Phúc	Là khoản đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Là khoản đầu tư khác
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Bên có liên quan với Ông Lê Đình Tuấn - Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Phương Uyên	Bên có liên quan với Ông Lê Đình Tuấn - Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Bên có liên quan với Bà Lương Thị Bích Hạnh - Phụ trách Kiểm toán nội bộ
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	Bên có liên quan với Ông Lê Đình Tuấn - Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Cảnh Hoàng	Người quản lý của Công ty cổ phần Meta Tour và Công ty cổ phần King Sun Việt Nam (Công ty con)
Thành viên HĐQT, BGD và Ban Kiểm soát	

Giao dịch với các bên liên quan khác trong năm:

	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Ông Nguyễn Thúc Cẩn	Thu hồi tạm ứng	50.000.000.000	78.612.236.000
	Chi tạm ứng	-	30.000.000.000
	Chi trả gốc vay	-	10.000.000.000
	Trả lãi tiền vay	-	45.205.479
Ông Phạm Văn Trọng	EVL Văn Đồn (Công ty con) Cho vay	28.000.000.000	40.000.000.000
	EVL Văn Đồn (Công ty con) Thu hồi nợ cho vay	28.000.000.000	40.000.000.000
	Lãi cho vay	227.375.342	383.123.288
Ông Bùi Cảnh Hoàng	Cho vay	29.000.000.000	12.700.000.000
	Trả tiền vay	18.700.000.000	
	Lãi cho vay	772.630.132	85.863.013
Bà Lương Thị Bích Hạnh	Cho vay	3.600.000.000	
	Trả tiền vay	5.000.000.000	-
	Lãi cho vay	277.849.314	
Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển BĐS Phương Uyên	EVL Phú Yên cho vay	-	40.000.000.000
	Lãi cho vay	1.800.000.000	335.342.466
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đại Toàn	Cho vay	81.000.000.000	
	Trả tiền vay	81.000.000.000	
	Lãi cho vay	800.753.425	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Lộc	Cho vay	75.000.000.000	
	Trả tiền vay	75.000.000.000	
	Lãi cho vay	851.506.849	
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	Cho thuê xe EVL văn Đồn	-	45.000.000
	CRH mua vé máy bay của Meta Tour	-	2.966.137.260
Công ty CP Huỳnh Gia Huy	Mua hàng hóa của Công ty CP Kingsun Việt Nam	31.125.258.532	10.761.800.000
	Mua dịch vụ của Công ty CP Kingsun Việt Nam	9.368.281.367	3.183.380.917
	Mua dịch vụ vé máy bay của Công ty CP Meta Tour	22.225.260	
	Mua dịch vụ du lịch của Công ty CP Meta Tour	1.012.388.926	
	Cung cấp dịch vụ buồng phòng cho Công ty CP Meta Tour	50.308.152.268	
Công ty Luật TNHH Vietthink	EVL Cho thuê xe ô tô	720.000.000	
	EVL cho thuê văn phòng	2.971.354.626	
	mua dịch vụ vé máy bay của Công ty CP Meta Tour	354.372.055	
Công ty Cổ phần Everland Vinh Phúc	EVL cho thuê văn phòng	202.474.132	101.676.249

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
Công ty Luật TNHH Vietthink	738.224.830	20.591.173
Công ty Cổ phần Everland Vinh Phúc	-	675.329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	-	91.939.901
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	4.796.033.454	7.246.783.577
Cộng	5.534.258.284	7.359.989.980

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu về cho vay là các bên liên quan		
Ông Bùi Cảnh Hoàng	23.000.000.000	12.700.000.000
Bà Lương Thị Bích Hạnh	4.100.000.000	5.500.000.000
Công ty TNHH KD và PT BĐS Phương Uyên	40.000.000.000	40.000.000.000
Cộng	67.100.000.000	58.200.000.000

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Quốc tế CRH	141.320.000	218.108.000
Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	6.517.215.926	14.412.807.032
Cộng	6.658.535.926	14.630.915.032

7.5. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Bán hàng hóa	Kinh doanh BĐS	Cung cấp dịch vụ	Cộng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	656.785.293.546	388.625.632.314	73.783.929.442	1.119.194.855.302
Chi phí bộ phận	610.286.332.502	294.793.686.417	66.908.495.519	971.988.514.438
Kết quả kinh doanh bộ phận	46.498.961.044	93.831.945.897	6.875.433.923	147.206.340.864
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				52.649.325.352
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				94.557.015.512
Doanh thu hoạt động tài chính				56.925.855.193
Chi phí tài chính				24.418.439.550
Thu nhập khác				1.591.167.311
Chi phí khác				4.044.652.032
Thuế TNDN hiện hành				25.735.941.224
Thuế TNDN hoãn lại				(3.913.363)
Lợi nhuận sau thuế				98.878.918.573

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.



Người lập biểu
Nguyễn Thị Thanh Hằng



Kế toán trưởng
Nguyễn Thu Ngân



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thúc Cẩn

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

UNAN



NHÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN BỀN VỮNG

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2025 được kiểm toán được Công ty công bố thông tin và đăng tải trên website Công ty tại đường link: <https://everland.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-nam-2025>