

Số: 29/2025/CV-EVG  
(V/v: Giải trình về các nội dung liên  
quan đến BCTC Quý I/2025)

Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2025.

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần Tập đoàn Everland (Mã chứng khoán: EVG) xin gửi đến Quý cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland xin giải trình về việc điều chỉnh lại một số khoản mục trên Báo cáo tài chính (BCTC) Quý I/2024 và kết quả kinh doanh của Công ty trong Quý I/2025 so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

**1. Về việc điều chỉnh lại một số khoản mục trên BCTC năm Quý I/2024**

Tại Mục VII.5 của Thuyết minh BCTC tổng hợp và Mục VII.4 của Thuyết minh BCTC hợp nhất Quý I/2025 có nội dung điều chỉnh một số khoản mục trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất Quý I/2024 như sau:

*a) Báo cáo kết quả kinh doanh trên BCTC tổng hợp Quý I/2024*

Mã số	Chỉ tiêu	31/3/2024 (đã trình bày)	Điều chỉnh	31/3/2024 (trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	1.810.456.120	9.428.328.767	11.238.784.887
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1.810.456.120	9.428.328.767	11.238.784.887
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.502.785.570	(9.428.328.767)	(6.926.143.197)

*b) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên BCTC tổng hợp Quý I/2024*

Mã số	Chỉ tiêu	31/3/2024 (đã trình bày)	Điều chỉnh	31/3/2024 (trình bày lại)
22	Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.128.651.450	(9.428.328.767)	(6.299.677.317)
06	Chi phí lãi vay	1.810.456.120	9.428.328.767	11.238.784.887
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	12.110.028.474	(9.428.328.767)	2.681.699.707
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.810.456.120)	(9.428.328.767)	(11.238.784.887)

*c) Báo cáo kết quả kinh doanh trên BCTC hợp nhất Quý I/2024*

Mã số	Chỉ tiêu	31/3/2024 (đã trình bày)	Điều chỉnh	31/3/2024 (trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	1.810.456.120	9.428.328.767	11.238.784.887
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>1.810.456.120</i>	<i>9.428.328.767</i>	<i>11.238.784.887</i>
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.544.576.593	(9.428.328.767)	(2.883.752.174)

d) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên BCTC hợp nhất Quý I/2024

Mã số	Chỉ tiêu	31/3/2024 (đã trình bày)	Điều chỉnh	31/3/2024 (trình bày lại)
22	Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.599.261.661	(9.428.328.767)	(1.829.067.106)
06	Chi phí lãi vay	1.810.456.120	9.428.328.767	11.238.784.887
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	1.049.537.146.769	(9.428.328.767)	1.040.108.818.002
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.810.456.12)	(9.428.328.767)	(11.238.784.887)

Lý do điều chỉnh lại: Công ty điều chỉnh hạch toán đối với chi phí đi vay tại Ngân hàng HDBank (số tiền 9.428.328.767 VND) từ vốn hóa dự án sang chi phí SXKD trong kỳ, dẫn đến điều chỉnh giảm ở khoản mục hàng tồn kho tại ngày 31/3/2024, tương ứng với điều chỉnh tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận chưa phân phối của Công ty trong Quý I/2024 như được trình bày tại Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên đây.

## 2. Về kết quả kinh doanh của Công ty trong Quý I/2025 so với cùng kỳ năm 2024

Như trình bày tại Mục 1 Văn bản giải trình này, do việc điều chỉnh hạch toán đối với chi phí đi vay nên khoản mục lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất Quý I/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland có điều chỉnh, điều này dẫn đến sự khác nhau giữa kết quả kinh doanh của Công ty trong Quý I/2025 với cùng kỳ năm 2024 như sau:

Chỉ tiêu	Quý I/2025	Quý I/2024
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp	8.000.061.705	(6.926.143.197)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	11.454.001.212	(2.883.752.174)

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland về các nội dung liên quan đến Báo cáo tài chính Quý I/2025 của Công ty.

Trân trọng! 

### Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT, KT, PC.

TM. CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EVERLAND  
CHỦ TỊCH HĐQT



Lê Đình Vinh