

Số: 18/2025/CV-EVG
(V/v: Giải trình về các nội dung liên
quan đến BCTC và tình hình khắc phục
tình trạng cổ phiếu bị kiểm soát)

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 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 và Quy chế niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết ban hành kèm theo Quyết định số 17/QĐ-HĐTV ngày 31/3/2022 của Hội đồng thành viên Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam, 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) năm 2023 của Công ty, giải trình về lợi nhuận sau thuế năm 2024 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán BCTC từ 5% trở lên, giải trình về kết quả kinh doanh trong năm 2024 so với năm 2023 và báo cáo về tình hình khắc phục tình trạng cổ phiếu bị kiểm soát như sau:

1. Về việc điều chỉnh lại một số khoản mục trên BCTC năm 2023

Trong kỳ kiểm toán BCTC năm 2024, Công ty thực hiện điều chỉnh một số khoản mục trên BCTC tổng hợp và hợp nhất năm 2023. Lý do vì Công ty điều chỉnh hạch toán và ghi nhận thêm một số khoản chi phí khác trong năm 2023. Các nội dung điều chỉnh bao gồm:

- Điều chỉnh tăng ở khoản mục phải thu khác, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31/12/2023 đối với khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra là 5.000.000.000 VND.

- Điều chỉnh giảm ở khoản mục hàng tồn kho tại ngày 31/12/2023, tương ứng với việc điều chỉnh tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 do ghi nhận chi phí đi vay tại Ngân hàng HDBank (số tiền 32.325.698.631 VND) từ vốn hóa dự án sang chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Bảng so sánh nội dung trình bày trên BCTC tổng hợp năm 2023 của Công ty trước và sau khi điều chỉnh như sau:

a) Bảng cân đối kế toán tổng hợp

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	31/12/2023 (trình bày lại)
136	Phải thu ngắn hạn khác	637.643.754.521	5.000.000.000	642.643.754.521
141	Hàng tồn kho	124.215.196.056	(32.325.698.631)	91.889.497.425
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19.115.166.908	5.000.000.000	24.115.166.908
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	25.580.975.705	(32.325.698.631)	(6.744.722.926)

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Năm 2023 (trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	1.362.436.379	32.325.698.631	33.688.135.010
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Năm 2023 (trình bày lại)
06	Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(726.258.267.156)	(5.000.000.000)	(731.258.267.156)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	60.892.649.128	32.325.698.631	93.218.347.759
11	Tăng, giảm các khoản phải trả	6.151.263.251	(1.218.684.932)	4.932.578.319
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.078.916.622)	(15.647.013.699)	(16.725.930.321)

- Bảng so sánh nội dung trình bày trên BCTC hợp nhất năm 2023 của Công ty trước và sau khi điều chỉnh như sau:

a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	31/12/2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	31/12/2023 (trình bày lại)
136	Phải thu ngắn hạn khác	796.793.256.759	5.000.000.000	801.793.256.759
141	Hàng tồn kho	910.636.307.337	(32.325.698.631)	878.310.608.706
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20.400.335.612	5.000.000.000	25.400.335.612
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	30.758.401.163	(32.325.698.631)	(1.567.297.468)

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Năm 2023 (trình bày lại)
22	Chi phí tài chính	1.078.916.622	32.325.698.631	33.404.615.253
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2023 (đã trình bày)	Điều chỉnh	Năm 2023 (trình bày lại)
06	Chi phí lãi vay	1.078.916.622	21.865.698.631	22.944.615.253
09	Tăng, giảm các khoản phải thu	(678.736.825.161)	(5.000.000.000)	(683.736.825.161)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho	(94.625.024.925)	32.325.698.631	(62.299.326.294)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả	302.173.233.283	(1.218.684.932)	300.954.548.351
14	Tiền lãi vay đã trả	(1.078.916.622)	(15.647.013.699)	(16.725.930.321)



2. Về việc lợi nhuận sau thuế năm 2024 có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên

Trong kỳ kiểm toán BCTC năm 2024, Công ty có điều chỉnh giảm ở khoản mục hàng tồn kho tại ngày 31/12/2024, tương ứng với việc điều chỉnh tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2024, chủ yếu do điều chỉnh hạch toán về ghi nhận 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. Việc điều chỉnh này dẫn đến khoản mục lợi nhuận sau thuế năm 2024 trên BCTC hợp nhất năm 2024 của Công ty có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán như sau:

Chỉ tiêu	BCTC Công ty tự lập	BCTC sau kiểm toán	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp	31.232.006.394	21.899.978.770	-29,9%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	43.028.313.419	33.747.100.605	-21,6%

3. Về kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2024 so với năm 2023

Như nội dung nêu tại mục 1 của văn bản giải trình này, do Công ty điều chỉnh hạch toán đối với chi phí đi vay từ vốn hóa dự án sang chi phí SXKD trong kỳ nên khoản mục lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất năm 2023 có điều chỉnh, dẫn đến có sự khác nhau giữa kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2023 so với năm 2024 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp	(6.744.722.926)	21.899.987.770
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	(890.346.199)	33.747.100.605

4. Về tình hình khắc phục tình trạng cổ phiếu bị kiểm soát

Trong kỳ kiểm toán BCTC năm 2024, tổ chức kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần đối với BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất năm 2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland. Trên cơ sở đó, Công ty cổ phần Tập đoàn Everland sẽ có văn bản đề nghị Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đưa cổ phiếu EVG ra khỏi diện kiểm soát và diện cảnh báo theo quy định tại Quy chế niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết ban hành kèm theo Quyết định số 17/QĐ-HĐTV ngày 31/3/2022.

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 năm 2023, Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty và tình hình khắc phục tình trạng cổ phiếu bị kiểm soát.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu: VT, KT, PC.

TM. CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EVERLAND
CHỦ TỊCH HĐQT

