

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
EVERLAND
EVERLAND GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

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

Số/No: 62./2025/CV-EVG
(V/v: Giải trình về các nội dung liên
quan đến BCTC soát xét bán niên 2025/
*Explanation of related contents to the
2025 semi-annual reviewed financial
statements*)

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025.
Hanoi, August 29, 2025.

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Committee;*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh
City Stock Exchange.*

Công ty cổ phần Tập đoàn Everland (Mã chứng khoán: EVG) xin gửi đến Quý cơ quan lời chào trân trọng/ *Everland Group Joint Stock Company (Stock symbol: EVG) would like to send you our best compliment.*

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 một số khoản mục của Báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2024 tại cột số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 và kết quả kinh doanh của Công ty trong kỳ 06 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 như sau/
Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance providing guidelines on information disclosure on securities market, Everland Group Joint Stock Company would like to explain about the adjustment to certain items in the 2024 semi-annual financial statements (FS) as presented in the comparative figures column of the 2025 semi-annual FS, and business performance of the Company for the first 06 months of 2025 compared to the same period in 2024, as follows:

1. Về việc điều chỉnh một số khoản mục của BCTC bán niên năm 2024 trên BCTC bán niên năm 2025/ *Regarding the adjustment to certain items in the 2024 semi-annual FS as presented in the 2025 semi-annual FS.*

Tại Mục 6.5 của Thuyết minh BCTC tổng hợp và Mục 7.6 của Thuyết minh BCTC hợp nhất bán niên năm 2025 có nội dung điều chỉnh một số khoản mục của BCTC kỳ kết thúc 06 tháng năm 2024 tại cột số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 như sau/ *At the section 6.5 of explanatory notes of combined FS and Section 7.6 of explanatory notes of 2025 semi-annual consolidated FS include adjustments to certain items in the FS for the period ending in the 6 months of 2024 as presented in the comparative figures column of the 2025 semi-annual FS, as follows:*

a) Báo cáo kết quả kinh doanh trên BCTC tổng hợp/ *The business performance in the combined FS*

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	06 tháng năm 2024 (đã trình bày)/ The six-month period ended June 30, 2024 (presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	06 tháng năm 2024 (trình bày lại)/ The six-month period ended June 30, 2024 (represented)
22	Chi phí tài chính/ Financial expenses	3.751.868.388	9.428.328.767	13.180.197.155
23	Trong đó: Chi phí lãi vay/ Including: Interest Expense	3.804.059.090	9.428.328.767	13.232.387.857
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after corporate income tax	22.793.104.885	(9.428.328.767)	13.364.776.118

b) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên BCTC tổng hợp/ Cash Flow Statement in the combined FS

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	06 tháng năm 2024 (đã trình bày)/ The six-month period ended June 30, 2024 (presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	06 tháng năm 2024 (trình bày lại)/ The six-month period ended June 30, 2024 (represented)
22	Lợi nhuận kế toán trước thuế/ Accounting profit before tax	29.249.457.021	(9.428.328.767)	19.821.128.254
06	Chi phí lãi vay/ Interest Expense	3.804.059.090	9.428.328.767	13.232.387.857
09	Tăng, giảm các khoản phải thu/ Increase, decrease in receivables	(50.910.082.248)	(20.977.315.068)	(71.887.397.316)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho/ Increase, decrease in inventories	(32.753.867.811)	30.405.643.835	(2.348.223.976)
14	Tiền lãi vay đã trả/ Interest paid	(5.204.059.090)	(9.428.328.767)	(14.632.387.857)

c) Báo cáo kết quả kinh doanh trên BCTC hợp nhất/ The business performance statement in the consolidated FS

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	06 tháng năm 2024 (đã trình bày)/ The six-month period ended June 30, 2024 (presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	06 tháng năm 2024 (trình bày lại)/ The six-month period ended June 30, 2024 (represented)
22	Chi phí tài chính/ Financial expenses	3.811.544.030	9.428.328.767	13.239.872.797
23	Trong đó: Chi phí lãi vay/ Including: Interest Expense	3.804.059.090	9.428.328.767	13.232.387.857
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after corporate income tax	28.198.531.766	(9.428.328.767)	18.770.202.999

d) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên BCTC hợp nhất/ Cash Flow Statement in the consolidated FS

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	06 tháng năm 2024 (đã trình bày)/ The six-month period ended June 30, 2024 (presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	06 tháng năm 2024 (trình bày lại)/ The six-month period ended June 30, 2024 (represented)
22	Lợi nhuận kế toán trước thuế/ Accounting profit before tax	36.796.484.175	(9.428.328.767)	27.368.155.408
06	Chi phí lãi vay/ Including: Interest Expense	3.804.059.090	9.428.328.767	13.232.387.857
09	Tăng, giảm các khoản phải thu/ Increase, decrease in receivables	(316.963.143.616)	(20.977.315.068)	(337.940.458.684)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho/ Increase, decrease in inventories	(423.020.292.352)	30.405.643.835	(392.614.648.517)
14	Tiền lãi vay đã trả/ Interest paid	(5.204.059.090)	(9.428.328.767)	(14.632.387.857)

Lý do điều chỉnh: Do Công ty điều chỉnh hạch toán đối với chi phí đi vay tại Ngân hàng HDBank từ vốn hóa dự án sang chi phí SXKD trong kỳ, dẫn đến điều chỉnh giảm ở khoản mục

hàng tồn kho, tương ứng với điều chỉnh tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận sau thuế TNDN như được trình bày nêu trên. Bên cạnh đó, Công ty ghi nhận khoản phải thu chi phí vay vốn từ 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, dẫn đến điều chỉnh ở khoản mục khoản phải thu như trên/
Reason for adjustment: The Company reclassified the accounting treatment of borrowing costs from HDBank, changing from project capitalization to recognition as operating expenses during the period. This resulted in a decrease in the inventories item, a corresponding increase in financial expenses and a reduction in profit after corporate income tax, as presented above. In addition, the Company recognized a receivable for borrowing costs from An Khanh New Urban Development Joint Venture Company Limited in accordance with the Loan Cost Payment Agreement dated December 18, 2024, which led to an adjustment in the receivables item as mentioned.

2. Về kết quả kinh doanh của Công ty 06 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024/ Regarding the business performance of the Company for the first 06 months of 2025 compared to the same period in 2024.

- Nội dung trên BCTC tổng hợp và hợp nhất của Công ty/ *Contents on Company's combined and consolidated FS:*

Chỉ tiêu/ Items	6 tháng đầu năm 2024/ The first 6 months of 2024	6 tháng đầu năm 2025/ The first 6 months of 2025	Biến động/ Fluctuation
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp/ <i>Profit after tax on the combined FS</i>	13.364.776.118	14.888.937.021	11,4%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất/ <i>Profit after tax on the consolidated FS</i>	18.770.202.999	22.090.083.949	17,7%

- Sở dĩ chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2025 của Công ty tăng 11.4% (trên BCTC tổng hợp) và tăng 17.7% (trên BCTC hợp nhất) so với cùng kỳ năm 2024 là do: Trong 06 tháng năm 2025 khoản mục chi phí tài chính (Chi phí lãi vay) giảm so với cùng kỳ năm 2024 do công ty có điều chỉnh hạch toán đối với chi phí lãi vay trong kỳ 06 tháng năm 2024 như trình bày tại Mục 1 Văn bản giải trình này. Điều này dẫn đến khoản mục lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất 06 tháng năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm 2024/ *The profit after tax in the first 06 months of 2025 of the Company increased by 11,4% (in the combined FS) and increased by 17,7% (in the consolidated FS) compared to the same period in 2024 due to the following reasons: In the 06 months of 2025, the financial expenses item (interest expenses) decreased compare to the same period in 2024, as the Company reclassified interest expenses in the six-month period of 2024, as presented in Section 1 of this explanatory note. This adjustment led to an increase in the profit after tax item in both the combined and consolidated FS for the 06 months of 2025 compared to the same period in 2024.*

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland về các nội dung liên quan đến Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2025 của Công ty/ *The foregoing is the explanation of Everland Group Joint Stock Company about related contents to the 2025 semi-annual reviewed financial statements.*

Trân trọng!/ *Sincerely!*

Nơi nhận:

- Như Kính gửi/ *As stated above;*
- Lưu/ *Save:* VT, KT, PC

**TM. CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EVERLAND/ FOR
AND ON BEHALF OF EVERLAND JOINT STOCK
COMPANY**

CHỦ TỊCH HĐQT/ CHAIRMAN OF BOD



Lê Đình Vinh

