

**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: 74./2025/CV-EVG
(V/v: Giải trình về các nội dung liên quan
đến BCTC Quý III/2025/ Explanation of
related contents to the QIII/2025
financial statements)

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025.
Hanoi, October 28, 2025.

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Committee;*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh 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) kỳ kết thúc Quý III/2024 tại cột số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính Quý III/2025 và kết quả kinh doanh của Công ty trong Quý III/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 JSC would like to explain about the adjustment to certain items in the financial statements (FS) for the period ending in QIII/2024, as presented in the comparative figures column of the QIII/2025 FS and business performance of the Company in QIII/2025 compared to the same period in 2024, as follows:*

1. Về việc điều chỉnh một số khoản mục của BCTC Quý III/2024 tại cột số liệu so sánh trên BCTC Quý III/2025/ Regarding the adjustment to certain items in the QIII/2024 FS as presented in the comparative figures column of the QIII/2025 FS.

Tại Mục VII.5 của Thuyết minh BCTC tổng hợp và Mục VII.4 của Thuyết minh BCTC hợp nhất Quý III/2025 có nội dung điều chỉnh một số khoản mục của BCTC kỳ kết thúc Quý III/2024 tại cột số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính Quý III/2025 như sau/ *At the section VII.5 of explanatory notes of Combined FS and Section VII.4 of explanatory notes of Consolidated FS for QIII/2025 include adjustments to certain items in the FS for the period ending QIII/2024, as presented in the comparative figures column of the QIII/2025 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	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (represented)
22	Chi phí tài chính/ Financial expenses	5.650.731.293	9.428.328.767	15.079.060.060
23	Trong đó: Chi phí lãi vay/	5.767.513.368	9.428.328.767	15.195.842.135



Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (represented)
	Including: Interest Expense			
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after corporate income tax	27.992.955.227	(9.428.328.767)	18.564.626.460

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

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (represented)
22	Lợi nhuận kế toán trước thuế/ Accounting profit before tax	36.054.284.401	(9.428.328.767)	26.625.955.634
06	Chi phí lãi vay/ Interest Expense	5.767.513.368	9.428.328.767	15.195.842.135
09	Tăng, giảm các khoản phải thu/ Increase, decrease in receivables	(41.789.210.195)	(36.796.273.972)	(78.585.484.167)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho/ Increase, decrease in inventories	(29.144.595.001)	46.224.602.739	17.080.007.738
14	Tiền lãi vay đã trả/ Interest paid	(5.545.336.054)	(9.428.328.767)	(14.973.664.821)

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	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (represented)
22	Chi phí tài chính/ Financial expenses	5.775.008.435	9.428.328.767	15.203.337.202

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (represented)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay/ Including: Interest Expense	5.767.513.368	9.428.328.767	15.195.842.135
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after corporate income tax	37.119.704.617	(9.428.328.767)	27.691.375.850

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

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý III/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QIII/2024 (represented)
22	Lợi nhuận kế toán trước thuế/ Accounting profit before tax	48.210.406.589	(9.428.328.767)	38.782.077.822
06	Chi phí lãi vay/ Interest Expenses	5.774.998.308	9.428.328.767	15.203.327.075
09	Tăng, giảm các khoản phải thu/ Increase, decrease in receivables	(402.467.220.999)	(36.796.273.972)	(439.263.494.971)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho/ Increase, decrease in inventories	(449.953.204.803)	46.224.602.739	(403.728.602.064)
14	Tiền lãi vay đã trả/ Interest paid	(5.552.820.994)	(9.428.328.767)	(14.981.149.761)

Lý do điều chỉnh: Do Công ty điều chỉnh hạch toán đối với chi phí đi vay tại ngân hàng từ vốn hóa dự án sang chi phí SXKD trong kỳ năm 2024, 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 ở 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/ Reasons for the adjustment: The Company has adjusted the accounting treatment of borrowing costs from bank loans, changing from project capitalization to operating expenses for the fiscal year 2024. 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 18 December 2024, which led to an adjustment in the receivables item as mentioned.

2. Về kết quả kinh doanh của Công ty trong Quý III/2025 so với cùng kỳ năm 2024/ Regarding the business performance of Company in QIII/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	Quý III/2024/ QIII/2024	Quý III/2025/ QIII/2024	Biến động/ Fluctuate
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp/ Profit after tax on the Combined FS	5.199.850.342	11.825.345.762	127,4%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất/ Profit after tax on the Consolidated FS	8.941.463.769	15.987.863.521	78,8%

- Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế Quý III/2025 của Công ty tăng 127,4% (trên BCTC tổng hợp) và tăng 78,8% (trên BCTC hợp nhất) so với cùng kỳ năm 2024 do Công ty thực hiện kiểm soát tốt các chi phí đầu vào, đồng thời tối ưu hiệu quả hoạt động đầu tư ngắn hạn từ nguồn vốn nhàn rỗi, giúp nâng cao hiệu quả sử dụng vốn lưu động, từ đó giúp gia tăng lợi nhuận cho Công ty trong Quý III/2025/ The indicator of profit after tax in QIII/2025 increased by 127.4% (based on the Combined FS) and by 78.8% (based on the Consolidated FS) compared to the same period in 2024. This growth was driven by effective control of input costs and optimization of short-term investment activities using idle capital, which enhanced the efficiency of working capital utilization and thereby boosted the Company's profitability in QIII/2025.

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 III/2025 của Công ty/ The foregoing is the explanation of Everland Group Joint Stock Company about related contents to the Company's QIII/2025 FS.

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 JSC
CHỦ TỊCH HĐQT/ CHAIRMAN OF BOD**



Lê Đình Vinh