

**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: **56**./2025/CV-EVG
(V/v: Giải trình về các nội dung liên quan
đến BCTC Quý II/2025/ Explanation of
contents related to the QII/2025 financial
statements)

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2025.
Hanoi, July 29, 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 II/2024 tại cột số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính Quý II/2025 và kết quả kinh doanh của Công ty trong Quý II/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 provide an explanation regarding the adjustment to certain items in the Financial statements (FS) for the period ending in QII/2024, as presented in the comparative figures column of the QII/2025 FS, and business performance of the Company in QII/2025 compared to the same period in 2024, as follows:*

1. Về việc điều chỉnh lại một số khoản mục của BCTC Quý II/2024 trên BCTC Quý II/2025/ Regarding the adjustment to certain items in the QII/2024 FS as presented in the QII/2025 FS

Tại Mục VII.5 của Thuyết minh BCTC tổng hợp và Mục VII.4 của Thuyết minh BCTC hợp nhất Quý II/2025 có nội dung điều chỉnh một số khoản mục của BCTC kỳ kết thúc Quý II/2024 tại cột số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính Quý II/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 QII/2025 include adjustments to certain items in the FS for the period ending QII/2024, as presented in the comparative figures column of the QII/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 II/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (represented)
22	Chi phí tài chính/ <i>Financial expenses</i>	3.751.868.388	9.428.328.767	13.180.197.155
23	Trong đó: Chi phí lãi vay/ <i>Including: Interest Expense</i>	3.804.059.090	9.428.328.767	13.232.387.857

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (represented)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after corporate income tax	22.593.152.024	(9.428.328.767)	13.164.223.257

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 II/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (represented)
22	Lợi nhuận kế toán trước thuế/ Accounting profit before tax	28.999.515.945	(9.428.328.767)	19.571.187.178
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	(60.028.815.211)	(20.977.315.068)	(81.006.130.279)
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	(3.804.059.090)	(9.428.328.767)	(13.232.387.857)

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	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QII/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

Mã số/ Code	Chỉ tiêu/ Items	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (represented)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ Profit after corporate income tax	28.238.307.380	(9.428.328.767)	18.809.978.613

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 II/2024 (đã trình bày)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (as presented)	Điều chỉnh/ Adjustments	Luỹ kế đến hết Quý II/2024 (trình bày lại)/ Accumulated as of the end of QII/2024 (represented)
22	Lợi nhuận kế toán trước thuế/ Accounting profit before tax	34.685.139.812	(9.428.328.767)	25.256.811.045
06	Chi phí lãi vay/ Including: Interest Expense	3.811.544.030	9.428.328.767	13.239.872.797
09	Tăng, giảm các khoản phải thu/ Increase, decrease in receivables	(320.678.581.386)	(20.977.315.068)	(341.655.896.454)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho/ Increase, decrease in inventories	(423.122.149.911)	30.405.643.835	(392.716.506.076)
14	Tiền lãi vay đã trả/ Interest paid	(3.804.059.090)	(9.428.328.767)	(13.232.387.857)

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 the 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 trong Quý II/2025 so với cùng kỳ năm 2024/

Regarding the business performance of Company in QII/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/ <i>Items</i>	Quý II/2024/ <i>QII/2024</i>	Quý II/2025/ <i>QII/2025</i>	Biến động/ <i>Fluctuation</i>
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp/ <i>Profit after tax on the Combined FS</i>	20.090.366.454	7.555.634.576	(62,4%)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất/ <i>Profit after tax on the Consolidated FS</i>	21.696.109.877	11.293.020.856	(48%)

- Sở dĩ chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế Quý II/2025 của Công ty giảm 62,4% (trên BCTC tổng hợp) và giảm 48% (trên BCTC hợp nhất) so với cùng kỳ năm 2024 là bởi: Từ đầu Quý II/2025, thị trường trong nước diễn biến phức tạp khó lường, tiềm ẩn nhiều rủi ro do chịu tác động từ các yếu tố vĩ mô bên ngoài. Do đó, Công ty đã chủ động điều chỉnh giảm quy mô hoạt động kinh doanh thương mại trong thời điểm thị trường khó khăn, dẫn đến giảm doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh thương mại trong ngắn hạn. Đồng thời Công ty tập trung triển khai đầu tư xây dựng các dự án bất động sản, phân đấu hoàn thành và bàn giao sản phẩm cho khách hàng để ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ bất động sản trong trung và dài hạn. / *The profit after-tax in QII/2025 decreased by 62.4% (in the combined financial statements) and by 48% (in the consolidated financial statements) compared to the same period in 2024 due to the following reason: Since the beginning of QII/2025, the domestic market has experienced unpredictable and complex developments, with numerous risks stemming from external macroeconomic factors. Therefore, the Company proactively adjusted its commercial business activities by scaling them down during this difficult market period, resulting in a short-term decline in revenue and profit from commercial operations. At the same time, the Company focused on investing in the construction of real estate projects, aiming to complete and hand over products to customers in order to recognize revenue and profit from real estate activities in the medium and long term.*

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Tập đoàn Everland về các nội dung liên quan đến Báo cáo tài chính Quý II/2025 của Công ty/ *The foregoing is the explanation of Everland Group Joint Stock Company about related contents to the Company's QII/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

