

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 24/2025/CRV-CV

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD 6 tháng đầu năm tài chính 2025 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện quy định về Công bố thông tin theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV xin giải trình chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu năm tài chính 2025 trên báo cáo tài chính đã được soát xét (kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025-30/09/2025) so với cùng kỳ như sau:

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm tài chính 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	6 tháng đầu năm tài chính 2025	6 tháng đầu năm tài chính 2024	Chênh lệch	Tăng/giảm (%)
	(01/04/2025-30/09/2025)	(01/04/2024-30/09/2024)		
Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	45,26	57,45	-12,19	Giảm 21,22%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	438,65	185,82	252,83	Tăng 136,06%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	236,72	1.161,01	-924,30	Giảm 79,61%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	45,63	222,16	-176,53	Giảm 79,46%

Trong kỳ, Công ty triển khai dự án trọng điểm khu đô thị mới Hoàng Huy New City – II tại Thành phố Hải Phòng. Tiến độ xây dựng dự án được đảm bảo và công tác bán hàng đang đạt hiệu quả cao. Tại thời điểm 30/09/2025, Công ty đã ghi nhận khoản người mua trả tiền trước cho các dự án là 1.884 tỷ đồng, chỉ riêng người mua trả tiền trước cho dự án Hoàng Huy New City – II là 1.879 tỷ đồng. Dự kiến các quý cuối năm tài chính 2025, Công ty sẽ bàn giao một phần các sản phẩm thấp tầng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ dự án này.

Do các dự án trước đó đã phát triển thành công là Hoàng Huy Commerce (toà H1) và dự án Hoàng Huy Grand Tower tại Thành phố Hải Phòng và dự án Gold Tower tại Hà Nội đã triển khai hoàn thành và hầu hết đã bàn giao sản phẩm nhà ở cho khách hàng nên doanh thu từ bán sản phẩm nhà ở từ các dự án này không đáng kể. Do vậy kết quả kinh doanh kỳ này ở mức không cao, cụ thể như sau:



1. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng so với cùng kỳ:

- Trong kỳ, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty mẹ đạt 45,26 tỷ đồng, giảm 12,19 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, Công ty đã nhận được cổ tức từ các công ty con với số tiền là 473 tỷ VND, tăng so với mức 273 tỷ đồng của cùng kỳ năm trước. Điều này giúp cho Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty đạt 438,65 tỷ đồng, tăng 136,06% so với cùng kỳ năm trước.

2. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất của so với cùng kỳ:

- Trong kỳ, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 236,72 tỷ đồng. Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất là 45,63 tỷ đồng, giảm 79,46% so với cùng kỳ.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về chênh lệch Kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm tài chính 2025 so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- Lưu TH.

CTCP TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



**CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

No: ~~242~~ 242/2025/CRV-CV

Hanoi, 28 November 2025

*V/v: Explanation of the variance in business
results for the first six months of the fiscal
year 2025 compared to the same period of the
previous year*

To: - State Securities Commission
- Ho Chi Minh City Stock Exchange

Pursuant to the regulations on Information Disclosure in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, CRV Real Estate Group Joint Stock Company hereby provides an explanation for the profit variance for the first six months of the fiscal year 2025 in the reviewed financial statements (for the accounting period from April 1, 2025 to September 30, 2025) compared to the same period, as follows:

Business performance indicators for the first six months of the fiscal year 2025

Unit: Billion VND

Indicators	first six months of the fiscal year 2025	first six months of the fiscal year 2024	Increase/ Decrease	Increase/Decrease (%)
	(01/04/2025- 30/09/2025)	(01/04/2024- 30/09/2024)		
Separate Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	45.26	57.45	-12.19	Decrease 21.22%
Profit after corporate income tax	438.65	185.82	252.83	Increase 136.06%
Consolidated Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	236.72	1,161.01	-924.30	Decrease 79.61%
Profit after corporate income tax	45.63	222.16	-176.53	Decrease 79.46%

During the period, the Company implemented its key project, the Hoang Huy New City – II urban development project in Hai Phong City. The project's construction progress has been ensured, and sales activities are achieving strong results. As of September 30, 2025, the



Company recorded VND 1,884 billion in customer advances for its projects, of which advances for the Hoang Huy New City – II project alone amounted to VND 1,879 billion. In the remaining quarters of the 2025 financial year, the Company expects to hand over a portion of the low-rise units and recognize revenue and profit from this project.

Due to the successful development of previous projects – Hoang Huy Commerce (H1 Tower) and Hoang Huy Grand Tower in Hai Phong City, as well as the Gold Tower project in Hanoi, which have already been completed and for which most residential units have been handed over to customers, revenue from the sale of residential products from these projects is insignificant. Therefore, the business results for this period are not high, specifically as follows:

1. Difference in profit after corporate income tax in the separate financial statements compared to the same period:
 - During the period, the Parent Company's revenue from sales and services reached VND 45.26 billion, a decrease of VND 12.19 billion compared to the same period last year. However, the Company received dividends from its subsidiaries amounting to VND 473 billion, up from VND 273 billion in the same period last year. This contributed to the Parent Company's separate profit after CIT reaching VND 438.65 billion, an increase of 136.06% compared to the same period last year.
2. Difference in profit after corporate income tax in the consolidated financial statements compared to the same period:
 - During the period, the Company recorded revenue from sales and services of VND 236.72 billion. The Company reported consolidated profit after corporate income tax of VND 45.63 billion, a decrease of 79.46% compared to the same period.

Below is the explanation from CRV Real Estate Group Joint Stock Company regarding the difference in business results for first six months of the fiscal year 2025 compared to the same period of the previous year.

Sincerely!

Recipients:

- *As addressed*
- *Internal archive*

CRV REAL ESTATE GROUP., JSC
LEGAL REPRESENTATIVE
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

