

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: 108/2026/CRV-CV

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD Quý IV
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 Quý IV năm tài chính 2025 trên báo cáo tài chính (kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026-31/03/2026) so với cùng kỳ như sau:

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh quý IV năm tài chính 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	Quý IV năm 2026	Quý IV năm 2025	Chênh lệch	Tăng/giảm (%)
	(01/01/2026- 31/03/2026)	(01/01/2025- 31/03/2025)		
Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21,04	21,62	-0,58	Giảm 2,69%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	3,82	439,09	-435,38	Giảm 99,13%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	69,44	499,32	-429,88	Giảm 86,09%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	19,91	118,06	-98,15	Giảm 83,14%

Trong kỳ, do các dự án Hoàng Huy Commerce - Toà H1, 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 trong kỳ doanh thu từ bán sản phẩm nhà ở từ các dự án này không đáng kể. Trong khi, Công ty tập trung các nguồn lực để nghiên cứu phát triển các dự án, trong đó đang triển khai dự án trọng điểm khu đô thị mới Hoàng Huy New City – II tại Thành phố Hải Phòng nhưng chưa tới giai đoạn bàn giao sản phẩm.

Tiến độ bán hàng tới nay đã ghi nhận khoản người mua trả tiền trước cho sản phẩm của các dự án là 3.959 tỷ đồng, chỉ riêng người mua trả tiền trước cho sản phẩm của dự án Hoàng Huy New City – II là 3.906 tỷ đồng.

Do vậy kết quả kinh doanh kỳ này ở mức thấp và có giảm so với cùng kỳ, 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 21,04 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty đạt 3,82 tỷ đồng, giảm 99,13% 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 69,44 tỷ đồng. Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất là 19,91 tỷ đồng, giảm 83,14% 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 Quý IV 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



PHẠM THỊ THU HUYỀN



**CRV REAL ESTATE GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

No: *108*/2026/CRV-CV

Hanoi, April 28, 2026

*V/v: Explanation of the difference in
financial performance for Q4 of fiscal year
2025 compared to the same period last 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 difference in profit for Q4 of fiscal year 2025 in the financial report (accounting period from January 1, 2026, to March 31, 2026) compared to the same period as follows:

Financial Performance Indicators for Q4 of Fiscal Year 2025

Unit: Billion VND

Indicators	Q4 of Fiscal Year 2025	Q4 of Fiscal Year 2024	Increase/ Decrease	Increase/Decrease (%)
	(01/01/2026- 31/03/2026)	(01/01/2025- 31/03/2025)		
Separate Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	21.04	21.62	-0.58	Decrease 2.69%
Profit after corporate income tax	3.82	439.09	-435.38	Decrease 99.13%
Consolidated Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	69.44	499.32	-429.88	Decrease 86.09%
Profit after corporate income tax	19.91	118.06	-98.15	Decrease 83.14%

During the period, as the Hoang Huy Commerce – Tower H1 project, the Hoang Huy Grand Tower project in Hai Phong City, and the Gold Tower project in Hanoi have been completed and most residential units have already been handed over to customers, revenue from the sale of residential properties from these projects was insignificant during the period.



Meanwhile, the Company has been concentrating its resources on research and development of projects, including the key project Hoang Huy New City – II urban area in Hai Phong City, which has not yet reached the product handover stage.

Sales progress to date has resulted in advance payments from customers for project products totaling VND 3,959 billion, of which advance payments from customers for products of the Hoang Huy New City – II project alone amount to VND 3,906 billion.

Therefore, the business performance for this period is at a low level and has decreased compared to the same period last year, as detailed below:

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 service provision reached VND 21.04 billion. Profit after corporate income tax, as reported in the separate financial statements, amounted to VND 3.82 billion, representing a decrease of 99.13% 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's revenue from sales of goods and services reached VND 69.44 billion. The Company recorded profit after corporate income tax on the consolidated financial statements of VND 19.91 billion, representing a decrease of 83.14% compared to the same period.

Below is the explanation from CRV Real Estate Group Joint Stock Company regarding the difference in business results for the fourth quarter of the 2025 fiscal year 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



PHẠM THỊ THU HUYEN