

**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: **135**/2026/CRV-CV

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD 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 năm tài chính 2025 trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán (kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025-31/03/2026) so với cùng kỳ như sau:

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh năm tài chính 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	Năm tài chính 2025	Năm tài chính 2024	Chênh lệch	Tăng/giảm (%)
	(01/04/2025- 31/03/2026)	(01/04/2024- 31/03/2025)		
Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	89,61	105,05	-15,44	Giảm 14,70%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	446,74	644,38	-197,64	Giảm 30,67%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	331,63	2.194,92	-1.863,29	Giảm 84,89%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	76,23	462,32	-386,09	Giảm 83,51%

Trong năm, do các dự án Hoàng Huy Commerce – Toà H1, dự án Hoàng Huy Grand Tower (Hoàng Huy – Sở Dầu) tại Thành phố Hải Phòng và dự án Gold Tower tại Hà Nội đã hoàn thành và hầu hết đã bàn giao các sản phẩm nhà ở cho khách hàng nên trong năm doanh thu từ bán sản phẩm nhà ở từ các dự án này không đáng kể. Trong khi đó, Công ty tập trung các nguồn lực để 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.

Công ty đã ghi nhận khoản người mua trả tiền trước cho sản phẩm của tất cả các dự án của Công ty là **3.959** tỷ đồng, trong đó 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 năm trước, cụ thể như sau:

1. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng so với cùng kỳ năm trước:
 - Trong năm, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trên Báo cáo riêng đạt 89,61 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty đạt 446,74 tỷ đồng, giảm 30,67% so với cùng kỳ năm trước.
2. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất của so với cùng kỳ năm trước:
 - Trong năm, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trên Báo cáo hợp nhất đạt 331,63 tỷ đồng. Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất là 76,23 tỷ đồng, giảm 83,51% so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về chênh lệch Kết quả kinh doanh 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: ~~135~~ /2026/CRV-CV

Hanoi, June 25, 2026

*V/v: Explanation of the difference in
financial performance for 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 would like to provide an explanation for the difference in profit for the fiscal year 2025 in the audited financial statements (accounting period from April 1, 2025 to March 31, 2026) compared to the same period, as follows:

Financial Performance Indicators for Fiscal Year 2025

Unit: Billion VND

Indicators	Fiscal Year 2025	Fiscal Year 2024	Increase/ Decrease	Increase/Decrease (%)
	(01/04/2025- 31/03/2026)	(01/04/2024- 31/03/2025)		
Separate Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	89.61	105.05	-15.44	Decrease 14.70%
Profit after corporate income tax	446.74	644.38	-197.64	Decrease 30.67%
Consolidated Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	331.63	2,194.92	-1,863.29	Decrease 84.89%
Profit after corporate income tax	76.23	462.32	-386.09	Decrease 83.51%

During the year, as the Hoang Huy Commerce – H1 Tower project, the Hoang Huy Grand Tower (Hoang Huy – So Dau) project in Hai Phong City, and the Gold Tower project in Ha Noi had been completed and substantially all residential units had been handed over to customers, revenue from the sale of residential properties from these projects was insignificant. Meanwhile, the Company concentrated its resources on implementing the key Hoang Huy New



City – II new urban area project in Hai Phong City, which had 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 year, revenue from sales and service provision in the separate financial statements reached VND 89.61 billion. The Company's profit after corporate income tax in its separate financial statements amounted to VND 446.74 billion, representing a decrease of 30.67% compared to the previous year.
2. Difference in profit after corporate income tax in the consolidated financial statements compared to the same period:
 - During the year, revenue from sales and service provision in the consolidated financial statements reached VND 331.63 billion. The Company recorded consolidated profit after corporate income tax of VND 76.23 billion, representing a decrease of 83.51% compared to the previous year.

Below is the explanation from CRV Real Estate Group Joint Stock Company regarding the difference in business results for 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



PHAM THI THU HUYEN

