

**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: **155**/2026/CRV-CV

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD Quý I năm
tài chính 2026 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 I năm tài chính 2026 trên báo cáo tài chính (kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026-30/06/2026) so với cùng kỳ như sau:

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh quý I năm tài chính 2026

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025	Chênh lệch	Tăng/giảm (%)
	(01/04/2026- 30/06/2026)	(01/04/2025- 30/06/2025)		
Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23,59	22,25	1,35	Tăng 6,05%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	11,09	428,85	-417,76	Giảm 97,41%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	56,97	163,24	-106,27	Giảm 65,10%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	31,38	24,65	6,73	Tăng 27,30%

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 đó, Công ty tập trung các nguồn lực để nghiên cứu phát triển các dự án mới như dự án khu đô thị mới Hoàng Huy New City – II, dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô I.14/CTHH-01 tại Thành phố Hải Phòng nhưng chưa tới giai đoạn bàn giao sản phẩm.

Tiền độ bán hàng tới nay đã ghi nhận khoản người mua trả tiền trước cho sản phẩm của các dự án là **4.179** tỷ đồng. Trong đó, chỉ riêng người mua trả tiền trước cho sản phẩm của dự án Hoàng Huy New City – II là **4.132** tỷ đồng, dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị bàn giao các sản phẩm cho khách hàng.



Do vậy kết quả kinh doanh kỳ này ở mức thấp, 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 đạt 23,59 tỷ đồng, tăng 6,05% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, Doanh thu tài chính giảm mạnh do không nhận cổ tức từ các Công ty con, đó là lý do chính làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty đạt 11,09 tỷ đồng, giảm 97,41% so với cùng kỳ năm trước.

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

- Trong kỳ, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 56,97 tỷ đồng. Tuy nhiên, với việc Công ty thực hiện tiết giảm chi phí giúp lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất của Công ty đạt 31,38 tỷ đồng, tăng 27,30% 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 Quý I năm tài chính 2026 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: **155**/2026/CRV-CV

Hanoi, July 29, 2026

*V/v: Explanation of the difference in
financial performance for Q1 of fiscal year
2026 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 Q1 of fiscal year 2026 in the financial report (accounting period from April 1, 2026, to June 30, 2026) compared to the same period as follows:

Financial Performance Indicators for Q1 of Fiscal Year 2026

Unit: Billion VND

Indicators	Q1 of Fiscal Year 2026	Q1 of Fiscal Year 2025	Increase/ Decrease	Increase/Decrease (%)
	(01/04/2026- 30/06/2026)	(01/04/2025- 30/06/2025)		
Separate Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	23.59	22.25	1.35	Increase 6.05%
Profit after corporate income tax	11.09	428.85	-417.76	Decrease 97.41%
Consolidated Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	56.97	163.24	-106.27	Decrease 65.10%
Profit after corporate income tax	31.38	24.65	6.73	Increase 27.30%

During the period, as the Hoang Huy Commerce – Tower H1 project, Hoang Huy Grand Tower project in Hai Phong City, and Gold Tower project in Hanoi had been completed and most of the residential units had been handed over to customers, revenue from the sale of residential products from these projects was insignificant during the period. Meanwhile, the Company focused its resources on researching and developing new projects, such as the Hoang Huy New City – II new urban area project and the high-rise mixed-use and commercial service

complex project at Lot I.14/CTHH-01 in Hai Phong City; however, these projects had not yet reached the stage of product handover.

As of now, the sales progress has recorded customer advances for products of the projects amounting to VND 4,179 billion. Of this amount, customer advances for products of the Hoang Huy New City – II project alone reached VND 4,132 billion. The project is currently in the preparation stage for handing over products to customers.

Therefore, the business results for this period were relatively low, 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 of goods and rendering of services reached VND 23.59 billion, representing an increase of 6.05% compared to the same period last year. However, financial income decreased significantly due to the absence of dividends received from subsidiaries. This was the main reason why the Parent Company's separate financial statements reported profit after corporate income tax of VND 11.09 billion, a decrease of 97.41% 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 rendering of services reached VND 56.97 billion. However, through effective cost reduction measures, the Company's consolidated profit after corporate income tax reached VND 31.38 billion, increasing by 27.30% compared to the same period last year.

Below is the explanation from CRV Real Estate Group Joint Stock Company regarding the difference in business results for the Q1 quarter of the fiscal year 2026 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