

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: 75./2025/CRV-CV

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD Quý IV
năm tài chính 2024 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước

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 2024 trên báo cáo tài chính (kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025-31/03/2025) so với cùng kỳ như sau:

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh quý IV năm tài chính 2024

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	Quý IV năm tài chính 2024	Quý IV năm tài chính 2023	Tăng/giảm (%)
	(01/01/2025- 31/03/2025)	(01/01/2024- 31/03/2024)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng	439,09	102,45	Tăng 328,57%
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất	118,06	392,34	Giảm 69,91%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đạt 439,09 tỷ đồng, tăng 328,57% so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân sau:
 - Trong kỳ, doanh thu tài chính tăng mạnh nhờ việc nhận cổ tức từ các Công ty con, giúp cho doanh thu tài chính của Công ty đạt 455,01 tỉ đồng, tăng 72,12% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời Công ty thực hiện tiết giảm chi phí, giúp cho Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty đạt 439,09 tỷ đồng, tăng 328,57% so với cùng kỳ năm trước.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đạt 118,06 tỷ đồng, giảm so với mức 392,34 tỷ đồng đạt được cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân sau:
 - Trong kỳ, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 499,32 tỷ đồng. Trong đó, việc bàn giao sản phẩm bất động sản tại dự án Hoang Huy Commerce của khách hàng đóng góp phần lớn trong cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của



Công ty. Tuy nhiên Dự án Hoang Huy Commerce đã bắt đầu bàn giao, ghi nhận doanh thu từ quý III năm tài chính 2023, qua đó tạo nên doanh thu tập trung lớn trong quý III và quý IV năm tài chính 2023 của Công ty. Do đó, doanh số kỳ này không còn ở mức cao nên lợi nhuận có giảm tương ứng so với cùng kỳ.

- Bên cạnh đó, các dự án khác do Công ty và các công ty con của Công ty đang triển khai đầu tư chưa tới giai đoạn ghi nhận kết quả kinh doanh nên lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất đạt 118,06 tỷ đồng, giảm 69,91% 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 IV năm tài chính 2024 so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như Kính 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: 75 /2025/CRV-CV

Hanoi, April 29, 2025

V/v: *Explanation of the difference in
financial performance for Q4 of fiscal year
2024 compared to the same period last year*

To: State Securities Commission of Vietnam

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 2024 in the financial report (accounting period from January 1, 2025, to March 31, 2025) compared to the same period as follows:

Financial Performance Indicators for Q4 of Fiscal Year 2024

Unit: Billion VND

Indicators	Q4 of Fiscal Year 2024	Q4 of Fiscal Year 2023	Increase/Decrease (%)
	(01/01/2025- 31/03/2025)	(01/01/2024- 31/03/2024)	
Net Profit After Corporate Income Tax (Separate Report)	439,09	102,45	Increase 328,57%
Net Profit After Corporate Income Tax (Consolidated Report)	118,06	392,34	Decrease 69,91%

- The after-tax profit on the separate financial statements of CRV Real Estate Group Joint Stock Company reached VND 439.09 billion, an increase of 328.57% compared to the same period last year due to the following reasons:
 - During the period, financial income saw a significant increase thanks to dividend receipts from subsidiaries, bringing the Company's financial income to VND 455.01 billion, up 72.12% compared to the same period last year. At the same time, the Company implemented cost-cutting measures, resulting in a net profit after corporate income tax (as reported in the Company's separate financial statements) of VND 439.09 billion, an increase of 328.57% compared to the same period last year.
- The after-tax profit on the consolidated financial statements of CRV Real Estate Group Joint Stock Company reached VND 118.06 billion, a decrease compared to VND 392.34 billion in the same period last year due to the following reasons:



- During the period, the Company recorded revenue from sales and services of VND 499.32 billion. A significant portion of this revenue was contributed by the handover of real estate products at the Hoang Huy Commerce project to customers. However, the Hoang Huy Commerce project had already commenced handover and revenue recognition in the third quarter of the 2023 fiscal year, resulting in a substantial concentration of revenue in the third and fourth quarters of the 2023 fiscal year. Consequently, as revenue in this period was no longer at a high level, the profit decreased accordingly compared to the same period last year.
- In addition, other projects being invested in by the Company and its subsidiaries are still in the development stage and have not yet reached the phase of recognizing business results. Therefore, the consolidated post-tax profit reported was VND 118.06 billion, a decrease of 69.91% 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 fourth quarter of the 2024 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



PHAM THI THU HUYEN

