

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: 113 /2025/CRV-CV

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD 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 năm tài chính 2024 trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán (kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024-31/03/2025) so với cùng kỳ như sau:

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh năm tài chính 2024

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	Năm tài chính 2024	Năm tài chính 2023	Chênh lệch	Tăng/giảm (%)
	(01/04/2024- 31/03/2023)	(01/04/2023- 31/03/2022)		
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng	644,38	729,94	-85,56	Giảm 11,72%
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất	462,32	987,66	-525,34	Giảm 53,19%



- Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV giảm 11,72% do các nguyên nhân sau:
  - Doanh thu hoạt động bán hàng năm nay giảm so với năm trước do Công ty bàn giao, ghi nhận doanh thu nốt các phần diện tích còn lại của dự án Golden Land Building - 275 Nguyễn Trãi (diện tích được bàn giao năm nay ít hơn so với năm trước). Bên cạnh đó, dịch vụ vận hành và khai thác cho thuê các diện tích thương mại, văn phòng tại dự án này được duy trì ở mức ổn định. Lợi nhuận gộp của Công ty năm nay là 26,2 tỷ VND, giảm 64,99% so với năm trước.
  - Đối với dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II đã bắt đầu triển khai và chưa tới giai đoạn khai thác kinh doanh, do năm trước Công ty đã tập trung thanh toán nghĩa vụ tài chính lớn cho dự án dẫn đến doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính trong đó có một phần từ lãi tiền gửi giảm so với năm trước. Công ty cũng ghi nhận toàn bộ giá trị phân bổ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02 vào kết quả kinh doanh.

Kết thúc năm, lợi nhuận kế toán sau thuế trên báo cáo riêng của Công ty đạt mức 644,38 tỷ VND, giảm 11,72% so với năm trước.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV giảm 53,19% so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân sau:
  - Trong kỳ, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 2.194,92 tỷ đồng. Trong đó, việc bàn giao sản phẩm bất động sản tại Tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce cho khách hàng đóng góp phần lớn trong cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty. Tuy nhiên, Tòa H1 - 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 so với cùng kỳ năm trước.
  - Đối với dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II đã bắt đầu triển khai và chưa tới giai đoạn khai thác kinh doanh, do năm trước Công ty đã tập trung thanh toán nghĩa vụ tài chính lớn cho dự án dẫn đến doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính trong đó có một phần từ lãi tiền gửi giảm so với năm trước. Công ty cũng ghi nhận toàn bộ giá trị phân bổ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02 vào kết quả kinh doanh.

Kết thúc năm, lợi nhuận kế toán sau thuế hợp nhất của Công ty đạt mức 462,32 tỷ VND, giảm 53,19% so với 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 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. 113 /2025/CRV-CV

Hanoi, June 18, 2025

V/v: *Explanation of the difference in  
financial performance for 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 would like to provide an explanation for the difference in profit for the fiscal year 2024 in the audited financial statements (accounting period from April 1, 2024 to March 31, 2025) compared to the same period, as follows:

**Financial Performance Indicators for Fiscal Year 2024**

*Unit: Billion VND*

Indicators	Fiscal Year 2024	Fiscal Year 2023	Increase/ Decrease	Increase/Decrease (%)
	(01/04/2024- 31/03/2023)	(01/04/2023- 31/03/2022)		
Net Profit After Corporate Income Tax (Separate Report)	644.38	729.94	-85.56	Decrease 11.72%
Net Profit After Corporate Income Tax (Consolidated Report)	462.32	987.66	-525.34	Decrease 53.19%

1. The separate profit after corporate income tax of CRV Real Estate Group Joint Stock Company decreased by 11.72% due to the following reasons:
  - This year's revenue from sales activities decreased compared to the previous year because the Company completed the handover and recognized revenue from the remaining areas of the Golden Land Building project at 275 Nguyen Trai (the area handed over this year was less than that of the previous year). In addition, the operation and leasing services for the commercial and office spaces at this project were maintained at a stable level. The Company's gross profit this year was VND 26.2 billion, a decrease of 64.99% compared to the previous year.
  - For the key project Hoang Huy New City - II, implementation has commenced but it has not yet entered the business exploitation phase. In the previous year, the Company



focused on settling significant financial obligations for the project, leading to a decrease in revenue from financial investment activities, including a portion from deposit interest, compared to the previous year. The Company also recognized the full amount of compensation cost allocation for site clearance of land lot N02 in its business results. At year-end, the Company's separate financial statements recorded an after-tax accounting profit of VND 644.38 billion, representing a decrease of 11.72% compared to the previous year.

2. The consolidated profit after corporate income tax of CRV Real Estate Group Joint Stock Company decreased by 53.19% compared to the same period last year due to the following reasons:
- During the period, the Company's revenue from sales of goods and provision of services reached VND 2,194.92 billion. Of this, the handover of real estate units at H1 Tower – Hoang Huy Commerce project to customers contributed the majority to the Company's total revenue from sales and services. However, the handover of H1 Tower – Hoang Huy Commerce project had already commenced and been recognized as revenue starting from the third quarter of the fiscal year 2023, resulting in a significant concentration of revenue in the third and fourth quarters of fiscal year 2023. Therefore, the sales in this period were no longer as high as those in the same period last year.
  - For the key project Hoang Huy New City - II, implementation has commenced but it has not yet entered the business exploitation phase. In the previous year, the Company focused on settling significant financial obligations for the project, leading to a decrease in revenue from financial investment activities, including a portion from deposit interest, compared to the previous year. The Company also recognized the full amount of compensation cost allocation for site clearance of land lot N02 in its business results.

At year-end, the Company's consolidated profit after tax reached VND 462.32 billion, a decrease of 53.19% compared to the previous year.

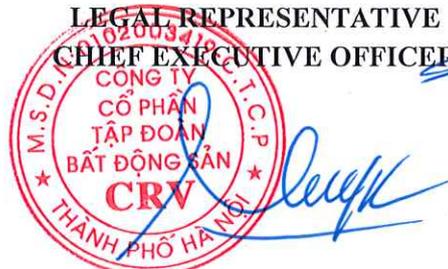
Below is the explanation from CRV Real Estate Group Joint Stock Company regarding the difference in business results for the fiscal year 2024 compared to the same period of the previous year.

Sincerely!

**Recipients:**

- *As addressed*
- *Internal archive*

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



**PHAM THI THU HUYEN**