

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: 09/2025/CRV-CV

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD Quý III
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 III năm tài chính 2024 trên báo cáo tài chính (kỳ kế toán từ ngày 01/10/2024-31/12/2024) so với cùng kỳ như sau:

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

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	Quý III năm tài chính 2024	Quý III năm tài chính 2023	Tăng/giảm (%)
	(01/10/2024- 31/12/2024)	(01/10/2023- 31/12/2023)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất	122,07	389,74	Giảm 68,68%
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng	19,47	217,20	Giảm 91,04%

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đạt 122,07 tỷ đồng, giảm so với mức 389,74 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 534,59 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 đột biến tại thời điểm này của Công ty. Do đó, doanh số kỳ này giảm 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 122,07 tỷ đồng, giảm 68,68% so với cùng kỳ năm trước.



2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đạt 19,47 tỷ đồng giảm so với mức 217,2 tỷ đồng đạt được cùng kỳ do các nguyên nhân sau:

- Trong kỳ, các hoạt động kinh doanh và đầu tư tại Công ty mẹ chưa tới giai đoạn ghi nhận kết quả kinh doanh, cùng với việc nhận cổ tức không thường xuyên đến từ các công ty con, nên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo riêng trong kỳ giảm 91,04% 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 III 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.: 09./2025/CRV-CV

Hanoi, January 16, 2025

Re: Explanation of the difference in financial performance for Q3 of fiscal year 2024 compared to the same period last year

To: State Securities Commission of Vietnam

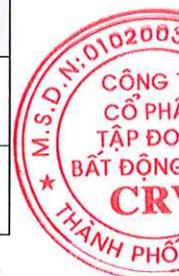
Pursuant to the regulations on Information Disclosure in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, CRV Real Estate Group Joint Stock Company hereby provides an explanation for the difference in profit for Q3 of fiscal year 2024 in the financial report (accounting period from October 1, 2024, to December 31, 2024) compared to the same period as follows:

Financial Performance Indicators for Q3 of Fiscal Year 2024

Unit: Billion VND

Indicators	Q3 of Fiscal Year 2024 (01/10/2024 - 31/12/2024)	Q3 of Fiscal Year 2023 (01/10/2023 - 31/12/2023)	Increase/Decrease (%)
Net Profit After Corporate Income Tax (Consolidated Report)	122.07	389.74	Decrease 68.68%
Net Profit After Corporate Income Tax (Separate Report)	19.47	217.20	Decrease 91.04%

1. The consolidated net profit after corporate income tax of CRV Real Estate Group Joint Stock Company for Q3 of fiscal year 2024 reached 122.07 billion VND, a decrease from 389.74 billion VND in the same period last year due to the following reasons:
 - During the period, the company's revenue from sales and service provision reached 534.59 billion VND. Notably, the revenue structure was significantly contributed by the handover of real estate products from the Hoang Huy Commerce project to customers. However, the Hoang Huy Commerce project started generating revenue in Q3 of fiscal year 2023, creating a surge in revenue during that time. As a result, this quarter's sales declined, leading to a corresponding decrease in profit compared to the same period.
 - Additionally, other projects being developed by the company and its subsidiaries are still in the investment phase and have not yet reached the stage of recognizing financial results. Therefore, the consolidated net profit after corporate income tax for the period was 122.07 billion VND, a 68.68% decrease compared to the same period last year.



2. The separate net profit after corporate income tax of CRV Real Estate Group Joint Stock Company reached 19.47 billion VND, a decrease from 217.2 billion VND in the same period last year due to the following reasons:

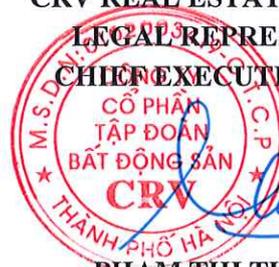
- During the period, the business and investment activities of the parent company were not at the stage to recognize financial results. Furthermore, irregular dividends from subsidiaries contributed to a 91.04% decrease in the separate net profit after corporate income tax compared to the same period last year.

Sincerely,

Recipients:

- *As addressed*
- *Internal archive*

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



PHAM THI THU HUYEN

