

**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: 218/2025/CRV-CV

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD Quý II 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 Quý II năm tài chính 2025 trên báo cáo tài chính (kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025-30/09/2025) so với cùng kỳ như sau:

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh quý II năm tài chính 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024	Chênh lệch	Tăng/giảm (%)
	(01/07/2025- 30/09/2025)	(01/07/2024- 30/09/2024)		
Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23,01	29,42	-6,41	Giảm 21,79%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	9,80	40,26	-30,46	Giảm 75,66%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	73,47	464,71	-391,24	Giảm 84,19%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	20,98	64,55	-43,57	Giảm 67,49%

Trong kỳ, Công ty triển khai dự án trọng điểm khu đô thị mới Hoàng Huy New City – II tại Thành phố Hải Phòng. Tiến độ xây dựng dự án được đảm bảo và công tác bán hàng đang đạt hiệu quả cao. Tại thời điểm 30/09/2025, Công ty đã ghi nhận khoản người mua trả tiền trước cho các dự án là 1.965 tỷ đồng, chỉ riêng người mua trả tiền trước cho dự án Hoàng Huy New City – II là 1.884 tỷ đồng. Dự kiến các quý cuối năm tài chính 2025, Công ty sẽ bàn giao một phần các sản phẩm thấp tầng của dự án này và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ dự án này.

Do các dự án Hoang Huy Commerce (toà H1) và 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 doanh thu từ bán sản phẩm nhà ở của các dự án này không đáng kể. Do vậy kết quả kinh doanh kỳ này ở mức thấp và có giảm so với cùng kỳ, 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 23,01 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty đạt 9,80 tỷ đồng, giảm 75,66% so với cùng kỳ năm trước.
2. Chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất của so với cùng kỳ:
 - Trong kỳ, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 73,47 tỷ đồng. Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế TNDN là 20,98 tỷ đồng, giảm 67,49% so với cùng kỳ.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về chênh lệch Kết quả kinh doanh Quý II 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: 218 /2025/CRV-CV

Hanoi, 29 October 2025

*V/v: Explanation of the difference in
financial performance for Q2 of 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 hereby provides an explanation for the difference in profit for Q2 of fiscal year 2025 in the financial report (accounting period from July 1, 2025 to September 30, 2025) compared to the same period as follows:

Financial Performance Indicators for Q2 of Fiscal Year 2025

Unit: Billion VND

Indicators	Q2 of Fiscal Year 2025	Q2 of Fiscal Year 2024	Increase/ Decrease	Increase/Decrease (%)
	(01/07/2025- 30/09/2025)	(01/07/2024- 30/09/2024)		
Separate Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	23.01	29.42	-6.41	Decrease 21.79%
Profit after corporate income tax	9.80	40.26	-30.46	Decrease 75.66%
Consolidated Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	73.47	464.71	-391.24	Decrease 84.19%
Profit after corporate income tax	20.98	64.55	-43.57	Decrease 67.49%

During the period, the Company implemented its key project – Hoang Huy New City – II Urban Area in Hai Phong City. The project's construction progress has been ensured, and sales activities have been performing effectively. As of September 30, 2025, the Company recorded VND 1,965 billion in advances from customers for its projects, of which VND 1,884 billion



came from the Hoang Huy New City – II project alone. In the remaining quarters of the fiscal year 2025, the Company is expected to hand over a portion of the low-rise products from this project and recognize corresponding revenue and profit.

As the Hoang Huy Commerce Project (H1 Building) and the Hoang Huy Grand Tower Project in Hai Phong City, as well as the Gold Tower Project in Hanoi, have been completed and most residential units have already been handed over to customers, revenue from the sale of housing products from these projects is insignificant. Therefore, the business results for this period are low and have declined compared to the same period last year, 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 and services reached VND 23.01 billion. The profit after corporate income tax in the Company's separate financial statements was VND 9.80 billion, a decrease of 75.66% 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 and services reached VND 73.47 billion. The Company recorded a profit after corporate income tax of VND 20.98 billion, a decrease of 67.49% 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 Q2 of the fiscal year 2025 compared to the same period of the previous year.

Trân trọng báo cáo!

Recipients:

- *As addressed*
- *Internal archive*

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


PHAM THI THU HUYEN