

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: 29 /2026/CRV-CV

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch KQKD Quý III
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 III năm tài chính 2025 trên báo cáo tài chính (kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025-31/12/2025) so với cùng kỳ như sau:

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

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Các chỉ tiêu	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Chênh lệch	Tăng/giảm (%)
	(01/10/2025- 31/12/2025)	(01/10/2024- 31/12/2024)		
Báo cáo tài chính riêng				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23,31	25,98	-2,67	Giảm 10,29%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	4,27	19,47	-15,20	Giảm 78,05%
Báo cáo tài chính hợp nhất				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25,47	534,59	-509,11	Giảm 95,23%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	10,74	122,07	-111,33	Giảm 91,20%

Trong kỳ, Công ty đang tập trung các nguồn lực để 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 đang được đẩy mạnh và công tác bán hàng đang đạt hiệu quả cao, đảm bảo bàn giao các sản phẩm cho khách hàng theo đúng kế hoạch. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đã ghi nhận khoản người mua trả tiền trước cho các dự án là 3.524 tỷ đồng, chỉ riêng người mua trả tiền trước cho dự án Hoàng Huy New City – II là 3.453 tỷ đồng, tăng mạnh so với con số 1.879 tỷ đồng tại thời điểm 30/09/2025. Trong thời gian 3-6 tháng tiếp theo, Công ty sẽ bắt đầu tiến hành bàn giao một phần các sản phẩm thấp tầng của dự án 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 từ 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 23,31 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty đạt 4,27 tỷ đồng, giảm 78,05% 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 25,47 tỷ đồng. Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất là 10,74 tỷ đồng, giảm 91,20% 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 III 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. **29** /2026/CRV-CV

Hanoi, 29 January 2026

*V/v: Explanation of the difference in
financial performance for Q3 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 Q3 of fiscal year 2025 in the financial report (accounting period from October 1, 2025 to December 31, 2025) compared to the same period as follows:

Financial Performance Indicators for Q3 of Fiscal Year 2025

Unit: Billion VND

Indicators	Q3 of Fiscal Year 2025	Q3 of Fiscal Year 2024	Increase/ Decrease	Increase/Decrease (%)
	(01/10/2025- 31/12/2025)	(01/10/2024- 31/12/2024)		
Separate Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	23.31	25.98	-2.67	Decrease 10.29%
Profit after corporate income tax	4.27	19.47	-15.20	Decrease 78.05%
Consolidated Financial Statements				
Revenue from sales and provision of services	25.47	534.59	-509.11	Decrease 95.23%
Profit after corporate income tax	10.74	122.07	-111.33	Decrease 91.20%

During the period, the Company has been concentrating its resources on the implementation of the key project Hoang Huy New City – II new urban area in Hai Phong City. Construction progress is being accelerated, and sales activities have been highly effective, ensuring the timely handover of products to customers in accordance with the planned schedule.



As of 31 December 2025, the Company recorded customer advances for its projects totaling VND 3,524 billion, of which customer advances for the Hoang Huy New City – II project alone amounted to VND 3,453 billion, a significant increase compared to VND 1,879 billion as of 30 September 2025. In the next 3–6 months, the Company will begin handing over a portion of the low-rise products of the project and recognizing revenue and profits from this project.

As the Hoang Huy Commerce Project (H1 Building), the Hoang Huy Grand Tower Project in Hai Phong City, and the Gold Tower Project in Hanoi have been fully implemented and most of the residential units have already been handed over to customers, revenue from the sale of residential products from these projects is insignificant. Therefore, the business performance for this period is at a low level and has declined compared to the same period, 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 service provision reached VND 23.31 billion. Profit after corporate income tax in the Parent Company's separate financial statements amounted to VND 4.27 billion, representing a decrease of 78.05% compared to the same period of the previous 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 service provision reached VND 25.47 billion. The Company recorded a corporate income tax-after profit of VND 10.74 billion in the consolidated financial statements, representing a decrease of 91.20% compared to the same period.

Below is the explanation from CRV Real Estate Group Joint Stock Company regarding the difference in business results for Q3 of the fiscal year 2025 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


PHẠM THỊ THU HUYEN