

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH



CRV REAL ESTATE

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 118 /QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 09 năm 2025)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

TỔ CHỨC NIÊM YẾT



CRV REAL ESTATE

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Địa chỉ : Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 7306 1886 Website : www.crvgroup.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Địa chỉ : 1C Ngô Quyền, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3936 6321 Website : www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên : Bà Phạm Thị Thu Huyền

Chức vụ : Tổng Giám Đốc

Điện thoại : (024) 7306 1886

Email: info@crvgroup.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023)

(Trụ sở chính: Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam)

Điện thoại : (024) 7306 1886

Fax : không sử dụng

Email : info@crvgroup.vn

Website : www.crvgroup.vn



CRV REAL ESTATE

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	: CRV
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	: 672.416.640 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá)	: 6.724.166.400.000 VND (Sáu nghìn bảy trăm hai mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Địa chỉ : 01 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3824 1990

Fax : (024) 3825 3973

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Địa chỉ : 1C Ngô Quyền, Phường Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3936 6321

Fax : (024) 3936 6318

Email : ssi@ssi.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
1.1 Tăng trưởng kinh tế	6
1.2 Lạm phát	6
1.3 Lãi suất	7
2. Rủi ro về luật pháp	8
3. Rủi ro đặc thù	9
3.1 Rủi ro đặc thù ngành và lĩnh vực hoạt động (do diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam)	9
3.2 Rủi ro Công ty	10
4. Rủi ro khác	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
1. Tổ chức niêm yết	10
2. Tổ chức Tư vấn	11
III. CÁC KHÁI NIỆM	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	13
1.1 Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết	13
1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	14
1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ	15
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty và cơ cấu trong tập đoàn	23
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	23
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông	27
4.1 Cơ cấu cổ đông	27
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập	27
4.3 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty	27
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết	29
5.1 Công ty mẹ của CRV	29
5.2 Công ty con của CRV	30
5.3 Những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối ...	33
5.4 Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết	33
6. Hoạt động kinh doanh	33
6.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh	33
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	69
7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và các quý gần nhất	69
7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm	72
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	72
8.1 Vị thế của Công ty trong ngành	72
8.2 Triển vọng phát triển của ngành	73
8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng	

ngành	75
8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới	76
9. Chính sách đối với người lao động	77
9.1 Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty	77
9.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp	78
10. Chính sách cổ tức	79
11. Tình hình hoạt động tài chính	79
11.1 Các chỉ tiêu cơ bản	79
11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	84
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	86
12.1 Hội đồng quản trị	87
12.2 Ban Tổng Giám đốc	95
12.3 Kế toán trưởng	99
12.4 Ban Kiểm soát	100
13. Tài sản	104
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo	107
14.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo	107
14.2 Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch trên	107
14.3 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên	107
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	111
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức niêm yết	111
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	111
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	112
1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông	112
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu	112
3. Tổng số cổ phiếu niêm yết	112
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	112
5. Xếp hạng tín nhiệm	114
6. Phương pháp tính giá:	114
6.1 Phương pháp giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E)	114
6.2 Phương pháp giá cổ phần trên giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B)	115
6.3 Phương pháp dựa trên giá thẩm định bởi tổ chức thẩm định giá độc lập	116
6.4 Phương pháp dựa trên giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	116
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	117
8. Các loại thuế liên quan:	117
8.1 Đối với Công ty	117
8.2 Đối với Nhà đầu tư	117
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	119
1. Tổ chức kiểm toán	119
2. Tổ chức tư vấn	119
VII. PHỤ LỤC	119

DANH SÁCH CÁC HÌNH

Hình 1: Tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2011-6T2025.....	6
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2011-6T2025.....	7
Hình 3: Sơ đồ tổ chức.....	23
Hình 4: Cơ cấu Bộ máy Quản lý	24

DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách Hội đồng Quản trị của Công ty	25
Bảng 2: Danh sách Ban Kiểm soát của Công ty.....	25
Bảng 3: Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	25
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 18/08/2025	27
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp hợp nhất	56
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp công ty mẹ	56
Bảng 7: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất.....	58
Bảng 8: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh công ty mẹ	58
Bảng 9: Chi phí bán hàng năm tài chính 2023, năm tài chính 2024 và Quý I năm tài chính 2025	60
Bảng 10: Phân bổ lợi thế thương mại năm tài chính 2023, năm tài chính 2024 và 3 tháng đầu năm tài chính 2025.....	61
Bảng 11: Danh sách các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	64
Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty	70
Bảng 13: Tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của một số doanh nghiệp cùng ngành theo số liệu hợp nhất năm tài chính 2024.....	75
Bảng 14: Tình hình lao động của Công ty	77
Bảng 15: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả trong thời gian qua của Công ty	79
Bảng 16: Các khoản phải nộp theo luật định	80
Bảng 17: Các khoản phải thu của Công ty	83
Bảng 18: Các khoản phải trả của Công ty	83
Bảng 19: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty	84
Bảng 20: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	86
Bảng 21: Danh sách tài sản lớn của Công ty	104
Bảng 22: Tình hình Tài sản cố định của Công ty.....	106
Bảng 23: Kế hoạch kinh doanh của Công ty cho năm tài chính 2025 và 2026	107
Bảng 24: Bảng chi tiết số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định.....	112

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV chịu tác động của các nhân tố rủi ro như tình hình kinh tế, luật pháp, đặc thù ngành bất động sản, nội bộ quản trị của Công ty. Ảnh hưởng của các rủi ro này đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, qua đó tác động trực tiếp đến giá cổ phiếu niêm yết, được phân tích dưới đây.

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) điều hành lãi suất.

1.1 Tăng trưởng kinh tế

Theo báo cáo tình hình kinh tế – xã hội năm 2023 của Tổng cục thống kê, GDP năm 2023 tăng 5,05%, giảm mạnh so với mức tăng 8,02% đạt được năm 2022 và chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

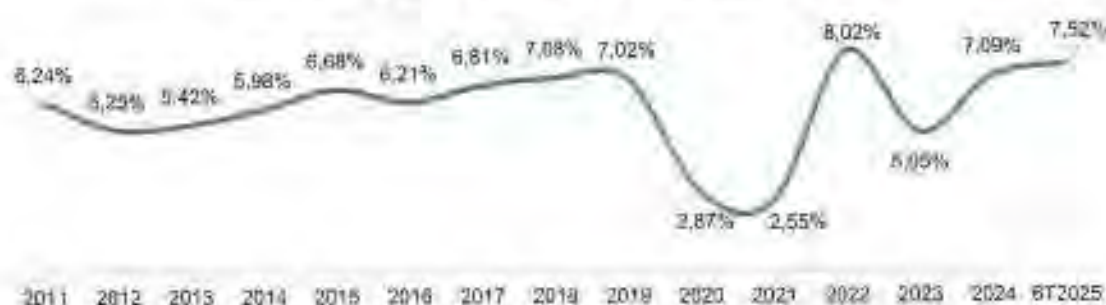
Ngày 06/01/2025, theo báo cáo tình hình kinh tế - xã hội Quý IV và năm 2024 của Tổng cục thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính), GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024.

Ngày 05/07/2025, Cục Thống kê – Bộ Tài chính đã công bố GDP 6 tháng đầu năm 2025 tăng 7,52% so với cùng kỳ năm trước, là mức cao nhất của 6 tháng đầu năm trong vòng 15 năm qua. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,84%, đóng góp 5,59%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,33%, đóng góp 42,20%; khu vực dịch vụ tăng 8,14%, đóng góp 52,21%.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và phân phối bất động sản tại Việt Nam, nên kết quả hoạt động kinh doanh phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù nền kinh tế Việt Nam được dự đoán sẽ tiếp tục tăng trưởng trong các năm tiếp theo nhưng trong bối cảnh tình hình kinh tế còn nhiều vấn đề bất ổn và chưa định hình rõ ràng các rủi ro tiềm ẩn. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà hoặc thuê văn phòng của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng tới lợi nhuận và hoạt động của Công ty.

Nhằm giảm thiểu tác động của những ảnh hưởng trên, CRV chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những biến động thay đổi trong tình hình kinh tế, thị trường, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, định chế tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước.

Hình 1: Tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Cục Thống kê – Bộ Tài chính

1.2 Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang xử lý rất tốt tình trạng lạm phát

so với các năm trước.

Ngày 29/12/2023, Tổng cục Thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính) đã công bố Chỉ số giá tiêu dùng (“CPI”) cả năm 2023 tăng 3,25% so với năm 2022, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Ngoài ra, lạm phát cơ bản bình quân tăng 4,16%, cao hơn mức tăng của lạm phát chung.

Ngày 06/01/2025, theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội Quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính), tính chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Ngày 05/07/2025, cũng theo Cục Thống kê – Bộ Tài chính, lạm phát trong 6 tháng đầu năm 2025 đã được kiểm soát tốt với CPI bình quân tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3,16%, hỗ trợ ổn định tình hình kinh tế vĩ mô. Một số nhóm hàng tăng giá mạnh do giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở, đặc biệt là cát, đá, gạch tăng cao bất thường; xăng dầu tăng theo giá nhiên liệu thế giới, riêng chỉ số giá nhóm bưu chính, viễn thông giảm.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát những năm gần đây được duy trì khá ổn định, nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam được dự báo đang tăng trưởng nhanh trở lại. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như Công ty, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là giá vốn hàng bán, chi phí quản lý, và nhân công.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Cục Thống kê – Bộ Tài chính

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp sản phẩm đầu vào và có kế hoạch điều tiết giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát. Công ty cũng đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát chi phí, tối ưu hóa quy trình vận hành, đàm phán điều kiện hợp tác với các đối tác, và chủ động trong điều chỉnh chính sách giá, tất cả nhằm bảo vệ biên lợi nhuận và duy trì năng lực cạnh tranh trong điều kiện thị trường biến động.

1.3 Lãi suất

Lãi suất là một yếu tố rất nhạy cảm đối với nền kinh tế, ảnh hưởng trực tiếp đến tiết kiệm, và đầu tư, sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mật bằng lãi suất cho vay. Đến cuối 2023, mật bằng lãi suất đã giảm đáng kể, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND giảm 2-3% so với cuối năm 2022.

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ 0,1 điểm phần trăm mặt bằng lãi suất huy động vốn và giảm nhẹ 0,09 điểm phần trăm mặt bằng lãi suất cho vay so với cuối năm 2023.

Theo kết quả của Cuộc Điều tra xu hướng kinh doanh của các tổ chức tín dụng Quý III/2025 được Vụ Dự báo, Thống kê - Ổn định tiền tệ, tài chính (NHNN) công bố, kết thúc Quý II năm 2025, về mặt bằng lãi suất huy động vốn và cho vay VND tiếp tục xu hướng giảm nhẹ trong Quý II đặc biệt là lãi suất cho vay. Xu hướng lãi suất giảm nhẹ này được dự kiến sẽ tiếp tục trong Quý III và cho đến cuối năm 2025, với động lực chính vẫn là từ việc giảm lãi suất biên, trái với dự kiến tăng nhẹ vào nửa cuối năm 2025 ghi nhận tại kỳ điều tra trước.

Lãi suất tăng ảnh hưởng đến Công ty vì làm cho chi phí trả lãi vay của Công ty cao hơn, từ đó gây khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro lãi suất, Công ty luôn phải tính toán cân đối giữa nguồn vốn tự có và nguồn vốn đi vay để giảm thiểu ảnh hưởng rủi ro về lãi suất đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn.

2. Rủi ro về luật pháp

Do hầu hết hoạt động kinh doanh của Công ty hiện đang được tiến hành tại Việt Nam nên toàn bộ các hoạt động của Công ty đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Đầu Tư, Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản, các luật về thuế v.v.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Bên cạnh đó, Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

Là công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, CRV luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty. Đồng thời, Công ty thường xuyên có kế hoạch tập huấn, cập nhật kiến thức cho tập thể cán bộ công nhân viên Công ty về các quy định của pháp luật cũng như ý thức chấp hành pháp luật.

Ngày 11/10/2024, Thanh tra Chính phủ đã công bố Thông báo số 2124/TB-TTCP về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa, trong đó, có một số nội dung liên quan đến khu đất tại số 275 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội của Công ty. Đến nay, Công ty chưa nhận được văn bản nào của các cơ quan chức năng về các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan tới thông báo nêu trên.

Ngày 27/11/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐQT về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án của Công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội, theo đó:

- + Thông qua việc tạm trích trước nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối để công trình Nhà ở N01 và sẽ thanh toán ngay khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung cần phải nộp.

- + Thông qua việc Công ty 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.

- + Giao Tổng Giám đốc Công ty thực hiện nghiêm túc và tuân thủ theo yêu cầu, chỉ đạo của các cơ quan chức năng, đồng thời Công ty có trách nhiệm thanh toán ngay nghĩa vụ tài chính (nếu có phát sinh) đối với Nhà nước và các bên có liên quan tới dự án tại số 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.

Tại BCTC kiểm toán năm tài chính 2024 kết thúc ngày 31/03/2025, Công ty đã ghi nhận toàn bộ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho ô đất N02 là 30,1 tỷ đồng vào kết quả kinh doanh của năm. Ngày 10/02/2025, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND về việc thu hồi 3.557 m² đất (ô đất N02) giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội quản lý, để xuất phương án khai thác theo quy định. Ngày 14/04/2025, Công ty đã bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội tiếp nhận Khu đất diện tích 3.557 m² (ô đất N02) theo Biên bản bàn giao ký giữa 2 bên. Như vậy đến thời điểm này, Công ty không còn bất kỳ quyền lợi hay nghĩa vụ liên quan đến ô đất này.

Đối với nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối để công trình Nhà ở N01, Công ty đã trích trước số tiền là 7,8 tỷ đồng và cũng đã được ghi nhận trong BCTC kiểm toán năm tài chính 2024. Số tiền thực tế phải thanh toán sẽ được thực hiện sau khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (hiện tại Công ty đã thực hiện đầy đủ các thủ tục để hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo các hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội).

Vụ việc liên quan này diễn ra trong quá trình dài và công ty là bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Cho tới nay, Công ty đã luôn tuân thủ nghiêm túc, thực hiện báo cáo, cung cấp mọi hồ sơ tài liệu theo yêu cầu cho cơ quan có thẩm quyền. Việc xử lý và kết quả sẽ do các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Theo đánh giá của Công ty, trong mọi trường hợp nếu có nghĩa vụ tài chính phát sinh (bổ sung) đối với giá trị quyền sử dụng đất khi được định giá lại, nghĩa vụ sẽ thuộc về Công ty cổ phần Thương mại Hưng Việt (tức là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV hiện nay) do Công ty là chủ đầu tư của Dự Án. Công ty cam kết thực hiện theo đúng nghĩa vụ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Công ty cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm, tuân thủ, nghiêm túc thực hiện theo các quyết định của các cơ quan chức năng trong mọi trường hợp, đồng thời Công ty có trách nhiệm thanh toán ngay nghĩa vụ tài chính (nếu có phát sinh) đối với Nhà nước và các bên có liên quan tới dự án tại số 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội. Công ty hiện nay có quy mô hoạt động lớn (tổng tài sản tại 30/06/2025 là 9,117 tỷ đồng), có nguồn vốn tích lũy lớn, kinh doanh liên tục có lãi, do đó Công ty luôn duy trì lượng tiền đủ lớn (tại 30/6/2025 là 1,100 tỷ đồng) để đảm bảo thanh toán cho bất kỳ nghĩa vụ tài chính (nếu có phát sinh) liên quan tới vụ việc.

Liên quan tới nghĩa vụ phát sinh (nếu có) đối với việc chuyển nhượng 3,2 triệu cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt đề cập tại Thông báo số 2124/TB-TTCT nêu trên thuộc về các bên tham gia giao dịch là Công ty Cổ phần Cơ khí chính xác số 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, mà không ảnh hưởng hay làm thay đổi vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV). Ngày 05/09/2025, Công ty đã nhận được văn bản số 54/2025/TCH-CV của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và việc cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm, tuân thủ, nghiêm túc thực hiện theo các quyết định của các Cơ quan có thẩm quyền trong mọi trường hợp đối với các nghĩa vụ liên quan tới giao dịch chuyển nhượng 3,2 triệu cổ phần của Công ty cổ phần Thương mại Hưng Việt (nếu có), bao gồm việc chịu các nghĩa vụ tài chính phát sinh thêm (nếu có) đối với giá trị chuyển nhượng, hay việc huỷ bỏ giao dịch chuyển nhượng hoặc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thực hiện hoàn trả lại 3,2 triệu cổ phần Hưng Việt cho Công ty Cổ phần Cơ khí chính xác số 1 (nếu có) theo quyết định của các Cơ quan có thẩm quyền.

Trên cơ sở đánh giá hiện tại, Công ty nhận thấy trong trường hợp phải thực hiện các nghĩa vụ (nếu phát sinh) như đã trình bày trên đây, việc này sẽ không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty và vẫn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cổ đông. Công ty cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ Công ty cũng cam kết luôn minh bạch thông tin, và sẽ kịp thời công bố thông tin các diễn biến liên quan (nếu có).

3. Rủi ro đặc thù

3.1 Rủi ro đặc thù ngành và lĩnh vực hoạt động (do diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam)

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính tại thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào tình hình hoạt động thị trường bất động sản này.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam và bất động sản chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường như là sự suy giảm nhu cầu hay biến động giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi gián tiếp đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Rủi ro từ thị trường bất động sản bao gồm:

- Những thay đổi về tình hình chính trị và nền kinh tế chung;

- Những thay đổi mang tính chu kỳ của thị trường đến từ mối quan hệ cung - cầu trong lĩnh vực bất động sản có thể ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty;
- Những thay đổi của luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính cho ngành;
- Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho các chủ đầu tư trong việc tìm nguồn tài trợ cho các dự án phát triển trong tương lai;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phần khúc thị trường nhất định.

Năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự phục hồi đáng kể sau giai đoạn trầm lắng năm 2023 với nhiều tín hiệu tích cực trên các phân khúc chính. Tuy nhiên, thị trường bất động sản thương mại và nhà ở tại Việt Nam thường biến động và chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như tình hình kinh tế trong nước, chính sách điều tiết vĩ mô, cũng như các quy định, biện pháp quản lý từ chính quyền địa phương và trung ương. Ngoài ra, sự thiếu cân đối giữa cung và cầu hay những thay đổi trong chính sách quản lý của nhà nước có thể gây biến động mạnh về giá, ảnh hưởng đáng kể đến ngành bất động sản.

Để hạn chế rủi ro phát sinh từ sự biến động của thị trường bất động sản, Công ty tiến hành khảo sát và phân tích thị trường một cách toàn diện, đồng thời linh hoạt điều chỉnh định hướng kinh doanh nhằm chủ động thích ứng với những thay đổi về kinh tế vĩ mô và chính sách quản lý. Bên cạnh đó, Công ty tập trung ưu tiên vào các dự án có giá trị sử dụng thực và khả năng thu hồi vốn nhanh, vừa đáp ứng mục tiêu dài hạn vừa đảm bảo hiệu quả tài chính. Song song, Công ty đẩy mạnh hợp tác chiến lược với những đối tác sở hữu tiềm lực tài chính vững mạnh, qua đó chia sẻ rủi ro và củng cố năng lực ứng phó trong bối cảnh thị trường biến động.

3.2 Rủi ro Công ty

Công ty có thể gặp phải rủi ro cạnh tranh từ các đối thủ khác trong ngành. Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ việc đầu tư, phát triển các dự án bất động sản của các chủ đầu tư khác và cạnh tranh của dịch vụ thay thế đến từ chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình. Để giảm bớt các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức lựa chọn vị trí chiến lược mang lại giá trị cho nhà đầu tư và cư dân, tập trung mang đến những dịch vụ, tiện ích nội khu đẳng cấp để mọi người an tâm định cư, và kết hợp với chính sách bán hàng phù hợp mang lại nhiều giá trị cho khách hàng. Công ty luôn luôn cân trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản của Công ty.

4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Công ty còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như chiến tranh, thiên tai (hạn hán, bão lụt), dịch bệnh, Các rủi ro này ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của Công ty làm giảm lợi nhuận và gây nên tình trạng bất ổn của các thị trường tiềm năng. Đây là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty, Công ty theo dõi sát diễn biến và đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN Cáo BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Ông **Đỗ Hữu Hạ** Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bà **Phạm Thị Thu Huyền** Tổng Giám đốc

Bà **Nguyễn Kim Quyên** Kế toán trưởng

Ông **Phạm Anh Tú** Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế

mà chúng tôi được biết; hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức Tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà Chức vụ: Giám đốc Tài chính

(Giấy ủy quyền số 27/2025/UQ-SSI do Ông Nguyễn Đức Thông – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ký ngày 01/08/2025 và Giấy uỷ quyền số 10/2025/UQ-SSI ngày 01/08/2025 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI uỷ quyền cho Ông Nguyễn Đức Thông)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng dịch vụ tư vấn số 20/2021/SSI-HN/NHĐT ngày 06/07/2021 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cung cấp.



III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

BCTC	:	Báo cáo tài chính
BTGD	:	Ban Tổng Giám đốc
CCCD	:	Căn cước công dân
CBNV	:	Cán bộ công nhân viên
Công ty/CRV	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
CTCP	:	Công ty Cổ phần
CP	:	Cổ phần
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng Cổ đông
ĐKDN	:	Đăng ký doanh nghiệp
GCNĐKDN	:	Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp
HĐQT	:	Hội đồng Quản trị
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VĐL	:	Vốn điều lệ
VND/VNĐ	:	Việt Nam đồng

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh Nghiệp, Luật Chứng Khoán và các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành có liên quan.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
- Tên tiếng Anh: CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: CRV
- Mã cổ phiếu: CRV
- Địa chỉ: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 7306 1886 Fax: Không sử dụng
- Trang web: www.crvgroup.vn
- Mã số thuế: 0102003419
- Vốn điều lệ hiện tại: 6.724.166.400.000 VND (Sáu nghìn bảy trăm hai mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng)
- Vốn thực góp hiện tại: 6.724.166.400.000 VND (Sáu nghìn bảy trăm hai mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng)
- GCNĐKDN: số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 21/07/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thu Huyền – Tổng Giám đốc
- Công ty hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng theo công văn số 134/UBCK-GSDC ngày 07/01/2022 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty là:

STT	Ngành nghề kinh doanh	Mã Ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: - Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; - Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; - Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; - Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;	6810 (chính)
2	Xây dựng nhà để ở	4101
3	Xây dựng nhà không để ở	4102
4	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330

Nguồn: CRV

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Năm 2006	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (tiền thân là Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt) được thành lập lần đầu năm 2006 với vốn điều lệ là 5.000.000.000 đồng.
Năm 2007	Trước nhu cầu chuẩn bị cho quá trình đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty đã thực hiện tăng quy mô vốn điều lệ lên 160.000.000.000 đồng.
Năm 2009 - 2015	Công ty thực hiện đầu tư cụm 3 tòa chung cư thuộc dự án tổ hợp trung tâm thương mại dịch vụ nhà ở Golden Land Building tại Thành phố Hà Nội với tổng vốn đầu tư khoảng 2.000 tỷ đồng.
Năm 2016	Trong năm, Công ty củng cố tiềm lực tài chính thông qua hai đợt tăng vốn điều lệ từ 160 tỷ đồng lên 360 tỷ đồng và từ 360 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng bằng cách chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
Năm 2017	Công ty thực hiện khởi công đầu tư cấu phần dự án toà nhà hỗn hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Golden Land Building (Tòa tháp Gold Tower) tại Hà Nội vào tháng 11/2017 với tổng mức đầu tư khoảng 1.000 tỷ đồng để xây tòa tháp trên diện tích đất 5.500 m2 với 33 tầng nổi và 03 tầng hầm. Công ty đã hoàn thiện công trình và đưa vào sử dụng, bàn giao các sản phẩm cho khách hàng từ cuối năm 2019, đầu năm 2020.
Năm 2020	- Công ty thay đổi tên gọi trở thành Công ty CP – Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV). - Trong năm, CRV thực hiện tăng vốn điều lệ từ 1.000.000.000.000 đồng lên 6.592.320.000.000 đồng thông qua các đợt phát hành, chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. - Chiến lược của CRV là trở thành nhà đầu tư phát triển bất động sản chuyên nghiệp trên các cốt lõi "Capital" với ý nghĩa "Nguồn vốn mạnh dẫn dắt", "Real Estate" với ý nghĩa là "Tập trung vào lĩnh vực Bất động sản" và "Value" với ý nghĩa các sản phẩm của Công ty đảm bảo "Giá trị, chất lượng".
Năm 2021	- Công ty có sự thay đổi tên gọi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. - Tháng 12/2021, CRV đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 99,99% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng, đây là công ty sở hữu và phát triển dự án khu nhà ở liền kề và toà hỗn hợp Hoàng Huy – Sở Dầu tại số 2A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng.
Năm 2022	- Công ty được UBCKNN xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng ngày 07/01/2022. - CRV thực hiện tăng vốn điều lệ từ 6.592.320.000.000 đồng lên 6.724.166.400.000 đồng thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. - CRV đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 99,99% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, đây là công ty sở hữu và phát triển dự án khu nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. - Trong năm, Công ty hoàn tất đầu tư dự án Hoàng Huy – Sở Dầu và bàn giao phần lớn các sản phẩm tới tay khách hàng, qua đó đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh của Công ty.

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Năm 2023	- Trong năm, Công ty cũng đã cơ bản hoàn tất đầu tư dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 và tiến hành thực hiện bàn giao sản phẩm tới khách hàng, qua đó, ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của dự án. - Công ty đã thành công trong đấu giá và trở thành nhà đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City – II).
Năm 2024	Bên cạnh việc khai thác, vận hành các dự án đã hoàn thành gần đây như dự án Hoàng Huy - Sở Dầu, dự án Hoàng Huy Commerce – Tòa H1, Công ty đồng thời tập trung hoàn thiện các thủ tục để tiến hành đầu tư dự án Hoàng Huy New City – II.
Năm 2025	Công ty đang tập trung mọi nguồn lực triển khai đầu tư, xây dựng đồng bộ dự án Hoàng Huy New City – II. Dự án được phát triển trong bối cảnh các dự án khu vực Thủy Nguyên cũng đang được hình thành cùng với việc ra mắt và hoạt động của công trình Trung tâm Chính trị - Hành chính của Hải Phòng.

1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

Công ty được thành lập ngày 21/07/2006 với mức vốn điều lệ đăng ký là 5.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm tỷ đồng), tương ứng với 50.000 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần) và có 03 cổ đông sáng lập.

Sau 19 năm hoạt động và 10 lần tăng vốn với các hình thức khác nhau, vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 6.724.166.400.000 VND (Sáu nghìn bảy trăm hai mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng) tương đương 672.416.640 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Cùng với sự phát triển trong hoạt động kinh doanh của Công ty, vốn điều lệ của CRV thay đổi như sau:

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VND)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
1	Tháng 07/2006	–	–	5.000.000.000	5.000.000.000
	Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103013248 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2006. Các cổ đông sáng lập đã hoàn thành góp đủ vốn theo đăng ký là 5 tỷ đồng theo quy định.				
2	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VND)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 06/2007	5.000.000.000	5.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000
	Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 06/QĐ ngày 25/05/2007 thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 5 tỷ đồng lên 160 tỷ đồng. - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013248 thay đổi lần thứ nhất do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/06/2007. Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn.				

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ số vốn tăng thêm được sử dụng vào đầu tư dự án cụm tòa nhà N01 thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ nhà ở Golden Land Building tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội. Tình hình sử dụng vốn: Toàn bộ số vốn thu được đã được sử dụng hết theo mục đích sử dụng vốn.				
3	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 03/2016	160.000.000.000	160.000.000.000	360.000.000.000	360.000.000.000
Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 18/03/2016 thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 160 tỷ đồng lên 360 tỷ đồng. - Các cổ đông đã hoàn thành việc góp vốn và Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 6 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/03/2016. Mục đích sử dụng vốn: Số vốn 200.000.000.000 đồng tăng thêm được sử dụng để đầu tư dự án Tòa nhà TTTM – Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại ô đất số 1 của dự án (Được gọi là Tòa tháp “Gold Tower”) tại địa chỉ 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tình hình sử dụng vốn: Toàn bộ số vốn thu được đã được sử dụng hết theo mục đích sử dụng vốn.					
4	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 04/2016	360.000.000.000	360.000.000.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 02/2016/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 05/04/2016 thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 360 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 7 ngày 08/04/2016. Mục đích sử dụng vốn: - Dành 300.000.000.000 (Ba trăm tỷ đồng) để đầu tư dự án Tòa nhà TTTM – Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại ô đất số 1 của dự án (Được gọi là tòa tháp “Gold Tower”) tại 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. - Dành 340.000.000.000 (Ba trăm bốn mươi tỷ đồng) để bổ sung vốn lưu động của công ty bao gồm thanh toán cho các hoạt động đầu tư (hoàn thiện tòa nhà N01 dự án Golden Land Building), thanh toán các nghĩa vụ thuế, chi phí nhân viên, quảng cáo, phí dịch					

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	vụ điện nước. Tình hình sử dụng vốn: Toàn bộ số vốn thu được đã được sử dụng hết theo mục đích sử dụng vốn.				
5	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 03/2020	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.090.000.000.000	1.090.000.000.000
Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 17/03/2020 thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.000 tỷ đồng lên 1.090 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty nhận Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 8 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2020. Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào: - Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dự án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoàng Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City. - Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.					
6	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 05/2020	1.090.000.000.000	1.090.000.000.000	1.526.000.000.000	1.526.000.000.000
Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 02/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2020 thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.090 tỷ đồng lên 1.526 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty nhận Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 9 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/05/2020. Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào: - Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ					

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dự án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sỡ Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City. - Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.				
7	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 07/2020	1.526.000.000.000	1.526.000.000.000	2.746.800.000.000	2.746.800.000.000
Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 03/2020/QĐ-ĐHĐCD ngày 04/06/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty từ 1.526 tỷ đồng lên 2.746,8 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 10 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/07/2020. Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào: - Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dự án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sỡ Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City. - Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.					
8	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 09/2020	2.746.800.000.000	2.746.800.000.000	4.394.880.000.000	4.394.880.000.000
Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 04/2020/QĐ-ĐHĐCD ngày 28/07/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty từ 2.746,8 tỷ đồng lên 4.394,8 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh					

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 11 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/09/2020. Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào: - Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dự án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoàng Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City. - Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.				
9	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 11/2020	4.394.880.000.000	4.394.880.000.000	5.273.856.000.000	5.273.856.000.000
	Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 05/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 13/10/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty từ 4.394,8 tỷ đồng lên 5.273,8 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty nhận Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 12 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2020. Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào: - Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dự án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoàng Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City. - Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.				
10	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VND)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VND)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 12/2020	5.273.856.000.000	5.273.856.000.000	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000
Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 06/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 05/12/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty từ 5.273,8 tỷ đồng lên 6.592,3 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 13 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2020. Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào: - Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dự án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sò Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City. - Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.					
Tình hình sử dụng vốn: Qua các đợt tăng vốn trong năm 2020, tổng số vốn huy động của Công ty đạt 5.592.320.000.000 đồng. Từ năm 2020 tới 2023, Công ty đã thực hiện theo các mục đích sử dụng vốn, cụ thể: + Trong năm tài chính 2021: Thực hiện nhận chuyển nhượng 106.478.000 cổ phần (tương ứng 99,998% cổ phần) của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (là chủ đầu tư dự án Hoàng Huy – Sò Dầu) từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy với giá chuyển nhượng 1.270.385.437.231 đồng. Cơ sở xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng theo Chứng thư thẩm định giá số 55511/21/CT/OCA-HNO ngày 24/12/2021 của Công ty TNHH Kiểm toán Đại Dương. + Trong năm tài chính 2022: Thực hiện nhận chuyển nhượng 181.990.000 cổ phần (tương ứng 99,989% cổ phần) của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (là chủ đầu tư một phần dự án Hoang Huy Commerce – Tương ứng Tòa H1) từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy với giá chuyển nhượng 2.388.098.083.570 đồng. Cơ sở xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc theo Chứng thư thẩm định giá số 37607/22/CT/OCA-HNO ngày 24/08/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 376.107/22/CTTDG/OCA-HNO ngày 28/09/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán Đại Dương. Như vậy, trong hai năm 2021 và 2022, Công ty đã sử dụng là 3.658.483.520.801 đồng, số tiền còn lại chưa sử dụng hết là 1.933.836.479.199 đồng. + Khi chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư và còn nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty cũng đã thực hiện gửi tiết kiệm và cho vay đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để gia tăng hiệu quả, đem lại lợi ích cho cổ đông. Trong năm tài chính 2022, Công ty cũng đã thu hồi và tất toán khoản cho vay này. + Sau các đợt tăng vốn trong năm 2020 do việc đầu tư mang tính dài hạn nên nguồn vốn huy động hiện vẫn chưa sử dụng hết. Đặc biệt giai đoạn 2021-2023 là giai đoạn biến động của dịch bệnh và nền kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng khiến cho công tác chuẩn bị các thủ tục pháp lý hoàn chỉnh cho các dự án kéo dài, do đó, công tác chuyển nhượng những dự án đủ điều kiện cũng kéo dài, gặp nhiều khó khăn. Từ năm 2020 đến					

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
11		năm 2023, Công ty mới hoàn thành mục tiêu nhận chuyển nhượng 02 công ty dự án (Hoàng Huy – Sở Dầu và dự án Hoang Huy Commerce – Tòa H1). Do vậy, Công ty cũng cần lựa chọn ưu tiên các dự án đầu tư có tính khả thi, đặc biệt dự án sẵn sàng hoàn thiện thủ tục pháp lý để triển khai đầu tư hiệu quả. Ngoài ra, với nguồn lực có giới hạn, Công ty sử dụng nguồn vốn ưu tiên cho dự án đầu tư nêu trên như vậy cũng đồng nghĩa Công ty không thể thực hiện nhận chuyển nhượng toàn bộ các khu đất, dự án/một phần dự án, cổ phần công ty dự án của TCH bao gồm dự án Hoàng Huy Green River, Hoàng Huy New City, Hoang Huy Commerce -Tòa H2, ... là các dự án có quy mô lớn và thời gian thực hiện các thủ tục kéo dài nhiều năm. + Ngày 11/10/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng có công bố Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3178/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã: Tân Dương, Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng và Quy chế cuộc đấu giá ngày 07/11/2023 của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá Tài sản – Sở Tư Pháp Thành phố Hải Phòng về quyền sử dụng đất dự án này. + Công ty đánh giá việc chờ đợi một số dự án có thủ tục bị kéo dài của TCH sẽ ảnh hưởng tới kế hoạch đầu tư, phát triển của Công ty. Do vậy, việc tham gia đấu giá trở thành nhà đầu tư đối với dự án có quy mô lớn đã đầy đủ yếu tố pháp lý trong khi công ty đang có đầy đủ tiềm lực tài chính là khả thi, qua đó sẽ giúp công ty có thể triển khai dự án ngay sau khi trúng đấu giá. Căn cứ vào chủ trương đã được thông qua tại nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/07/2023, Công ty đã thực hiện đăng ký tham gia đấu giá trở thành nhà đầu tư của dự án do Thành phố tổ chức thông qua đấu giá. + Ngày 29/11/2023, UBND Thành phố Hải Phòng đã ban hành quyết định số 4102/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên cho CRV. + Ngày 27/12/2023, Công ty cũng đã thông qua nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn của các đợt tăng vốn năm 2020, theo đó số tiền chưa sử dụng hết của các đợt tăng vốn năm 2020 sẽ sử dụng để đầu tư dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City – II) thông qua việc thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất và các chi phí đầu tư dự án. + Cho tới thời điểm ngày 31/12/2023, Công ty đã sử dụng toàn bộ tổng số tiền còn lại 1.933.836.479,199 đồng để thanh toán một phần giá trị quyền sử dụng đất là 4.828.500.000.000 đồng cho dự án Dự án Hoàng Huy New City – II. Như vậy tới ngày 31/12/2023, toàn bộ số vốn huy động của Công ty qua các đợt tăng vốn năm 2020 đã được sử dụng hết.			
	Tháng 04/2022	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
		Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thêm 131.846.400.000 đồng. - Nghị quyết số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 26/01/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc triển khai chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Theo đó, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn sẽ được sử dụng cho mục đích mua sắm tài sản máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. - Giấy chứng nhận số 35/GCN-UBCK ngày 28/02/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. - Văn bản số 2084/UBCK-QLCB ngày 15/04/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Báo cáo kết quả số 48/2022/CRV-BC ngày 13/04/2022 của CRV. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 15 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/04/2022. Mục đích sử dụng vốn: Tổng số tiền thu từ đợt chào bán là 131.846.400.000 đồng, trừ đi các chi phí phát hành, tổng thu ròng từ đợt chào bán là: 130.488.600.000 đồng. Toàn bộ vốn thu được sử dụng cho mục đích mua sắm tài sản máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Tình hình sử dụng vốn: Công ty hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng vào tháng 04/2022 với tổng thu ròng là: 130.488.600.000 đồng. Giai đoạn 2022-2023, Công ty đã thực hiện theo các mục đích sử dụng vốn, cụ thể: + Ngay sau thời điểm hoàn tất đợt chào bán là tháng 04/2022, do biến động tiêu cực của thị trường xây dựng, bất động sản khiến việc đầu tư thiết bị xây dựng sẽ chưa đem lại hiệu quả cao, vì vậy từ khi hoàn tất đợt chào bán tới tháng 12/2023, Công ty tạm thời chưa sử dụng vốn theo mục đích phát hành cổ phiếu đã được phê duyệt và công bố. Từ khi hoàn thành huy động vốn, để tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn và đem lại lợi ích cho Công ty và Cổ đông, Công ty đã thực hiện gửi tiết kiệm tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần trong nước để tận dụng nguồn tiền nhàn rỗi. + Như được trình bày tại trang 20-21 của Bản cáo bạch này đối với nội dung về việc sử dụng vốn qua các đợt tăng vốn của CRV trong năm 2020, Công ty đã thực hiện tham gia đấu giá để trở thành nhà đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (Hoàng Huy New City – II). Sau khi nhận được quyết định chấp thuận kết quả trúng đấu giá của UBND Thành phố Hải Phòng, Công ty cần thanh toán toàn bộ số tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng. Do đây là một số tiền rất lớn nên Công ty cần huy động các nguồn lực, nguồn vốn tài chính để nhằm tập trung thực hiện nghĩa vụ tài chính này. + Ngày 27/12/2023, Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt chào bán ra công chúng năm 2022, theo đó toàn bộ số tiền chưa sử dụng hết của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2022 là 130.488.600.000 đồng đã sử dụng để đầu tư Dự án Hoàng Huy New City – II thông qua việc thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất và các chi phí đầu tư dự án.			

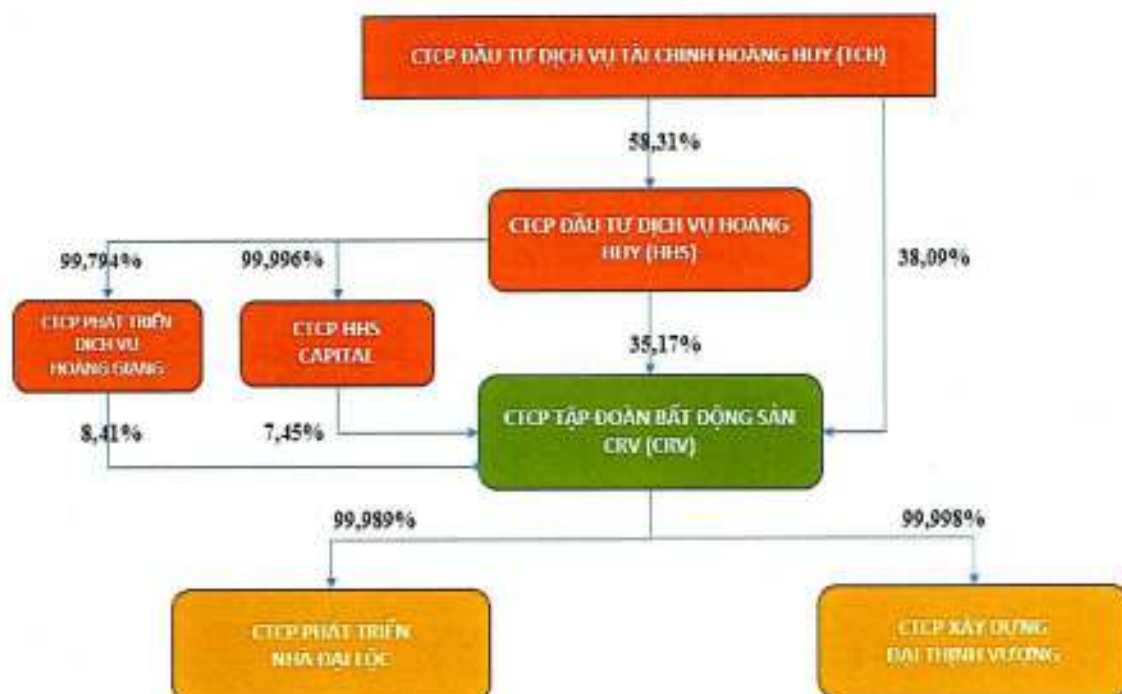
STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
		+ Cho tới thời điểm ngày 31/12/2023, Công ty đã sử dụng toàn bộ tổng số tiền 130.488.600.000 đồng để thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất cho Dự án Hoàng Huy New City – II. Như vậy tới ngày 31/12/2023, toàn bộ số vốn huy động của Công ty qua đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được sử dụng hết.			

Nguồn: CRV

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty và cơ cấu trong tập đoàn

Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Hoạt động của Công ty và các công ty trong hệ thống đều tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ công ty.

Hình 3: Sơ đồ tổ chức



Nguồn: CRV

Tại thời điểm 30/06/2025, CRV có 2 công ty mẹ và 2 công ty con cụ thể như sau:

(a) Công ty mẹ

- Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH): Tổng tỷ lệ lợi ích tại CRV là: 67,83%.
- Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS): Tổng tỷ lệ lợi ích tại CRV là: 51,01%.

(b) Công ty con

- Công ty cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc: CRV sở hữu 99,989%.
- Công ty cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng: CRV sở hữu 99,998%.

Thông tin về công ty mẹ được trình bày tại mục 5.1 dưới đây.

Thông tin về công ty con được trình bày tại mục 5.2 dưới đây.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã

được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các luật khác có liên quan.

Hình 4: Sơ đồ Bộ máy Quản lý



Nguồn: CRV

a. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. ĐHCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định gia hạn họp ĐHCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

ĐHCĐ có quyền và nghĩa vụ sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát; Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật, Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

b. Hội đồng Quản trị (HĐQT)

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021-2026 của Công ty bao gồm: 05 Thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị do HĐQT bầu ra.

Bảng 1: Danh sách Hội đồng Quản trị của Công ty

1	Ông Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT (không điều hành)
2	Ông Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT (không điều hành)
3	Ông Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)
4	Ông Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)
5	Ông Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)

Nguồn: CRV

c. Ban Kiểm soát (BKS)

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng năm và 06 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên ĐHĐCĐ; Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.

Số lượng Kiểm soát viên là 03 người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên là 05 năm; Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Bảng 2: Danh sách Ban Kiểm soát của Công ty

1	Ông Phạm Anh Tú	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà Chu Thị Lựa	Thành viên
3	Ông Vũ Văn Hoàng	Thành viên

Nguồn: CRV

d. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc (TGD), 02 Phó Tổng Giám đốc (PTGD) và 01 Kế toán trưởng (KTT). TGD do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó TGD, Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD. BTGD hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực tài chính và bất động sản.

Bảng 3: Danh sách Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

1	Bà Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
2	Ông Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng

Nguồn: CRV

e. Chức năng và nhiệm vụ của các phòng/ban

Có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và

trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được HĐQT và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt. Trong đó:

(i) Ban Kinh doanh

- Nghiên cứu thị trường, lập báo cáo và tham mưu BTGD chiến lược và kế hoạch kinh doanh định kỳ hàng năm, quý và đối với từng dự án;
- Tổ chức các chương trình giới thiệu và bán sản phẩm bất động sản tới khách hàng;
- Quản lý đội ngũ Cộng tác viên.

(ii) Ban Marketing Truyền thông

- Tiếp thị và truyền thông dự án;
- Quản lý và truyền thông nhận diện thương hiệu;
- Nghiên cứu thị trường;
- Tổ chức sự kiện liên quan bán hàng;
- Quảng cáo trực tuyến (Marketing Online).

(iii) Ban Kế hoạch Dự án

- Đảm nhận các nghiệp vụ về xây dựng hồ sơ đầu tư dự án bất động sản;
- Tổ chức triển khai đầu tư dự án thông qua các nhà thầu xây dựng và hoàn thiện dự án, dịch vụ;
- Nghiên cứu, đánh giá các cơ hội đầu tư để thực hiện các hoạt động mua bán và sáp nhập ("M&A") các dự án bất động sản nhằm phát triển quỹ đất, mở rộng hoạt động đầu tư phát triển dự án.

(iv) Ban Kế toán Tài chính

- Tham mưu cho BTGD trong công tác quản lý tài chính, kế toán về định hướng đầu tư, hoạch định thị trường tài chính;
- Quản trị hệ thống công ty con dịch vụ;
- Tổ chức công tác hạch toán, lập báo cáo tài chính trong toàn Công ty;
- Thực hiện hạch toán và tổng hợp quyết toán tập trung toàn Công ty bao gồm: Hạch toán chi phí bán hàng, kinh doanh, chi phí quản lý và các phát sinh khác; Hạch toán doanh thu, giá thành, lãi lỗ; Hạch toán các loại vốn quỹ; Hạch toán các khoản thanh toán, trích nộp;
- Lập kế hoạch sử dụng và phân bổ nguồn vốn;
- Thực hiện lập kế hoạch, dự toán ngân sách hàng năm của Công ty;
- Phối hợp cùng các phòng/ban liên quan xây dựng quy trình, quy chế, hướng dẫn công tác tài chính kế toán;
- Triển khai đánh giá hiệu quả hoạt động kinh doanh hàng năm của Công ty/Khối/Phòng/Ban và cán bộ nhân viên toàn Công ty.

(v) Ban Hành chính Nhân sự

- Tham mưu cho BTGD về công tác quy hoạch nhân sự tổng thể, hành chính và quản trị;
- Quản lý cơ sở vật chất, vật tư, trang thiết bị, các hoạt động hành chính văn thư, lưu trữ, công tác in ấn, điều phối phương tiện công tác, các hoạt động phục vụ và dịch vụ thuộc trách nhiệm thẩm quyền;

- Tham mưu BTGD công tác tổ chức, công tác cán bộ, quan hệ lao động, tiền lương, quản lý hồ sơ nhân sự, tuyển dụng và công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật;
 - Tổ chức các khoá đào tạo nội bộ hoặc cử nhân viên đi đào tạo nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng;
 - Chủ trì hoặc phối hợp với các phòng/ban có liên quan xây dựng, sửa đổi, bổ sung Điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty.
4. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông**
- 4.1 **Cơ cấu cổ đông**

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 18/08/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	117	672.416.640	100
1.1	Tổ chức	5	599.267.592	89,12
1.2	Cá nhân	112	73.149.048	10,88
2	Nước ngoài	-	-	-
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-
2.2	Cá nhân	-	-	-
	Tổng cộng	117	672.416.640	100

Nguồn: Danh sách cổ đông CRV tại ngày 18/08/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp

4.2 **Danh sách cổ đông sáng lập**

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV bắt đầu hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0103013248 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 21/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 16 theo GCNĐKDN số 0102003419 ngày 25/07/2023, do vậy toàn bộ cổ phần của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006 đã hết thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng.

4.3 **Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

4.3.1 **Cổ đông lớn là cá nhân:** Không có

4.3.2 **Cổ đông lớn là tổ chức**

❖ **Tên: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy**

- Năm thành lập: 2007

- Số Giấy CNĐKDN: số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng (nay là Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng) cấp đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ

19 ngày 13/01/2025

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 6.682.158.430.000 đồng (Sáu nghìn sáu trăm tám mươi hai tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Huyền – Tổng Giám đốc
- Tỷ lệ sở hữu tại CRV thời điểm 18/08/2025: 89,12%. Trong đó, TCH trực tiếp sở hữu 38,09% tại CRV, Các Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) sở hữu 35,17% tại CRV, Công ty Cổ phần HHS Capital (công ty con của HHS) sở hữu 7,45% và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (công ty con của HHS) sở hữu 8,41% tại CRV
- Hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành: 6810

❖ **Tên: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

- Năm thành lập: 2008
- Số Giấy CNĐKDN: Số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hải Phòng (nay là Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 10/02/2008, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 13/06/2025
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 4.319.859.680.000 đồng (Bốn nghìn ba trăm mười chín tỷ, tám trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế Hùng – Giám đốc
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn tại CRV tại thời điểm 18/08/2025: 236.470.680 cổ phần, chiếm 35,17%
- Tỷ lệ sở hữu tại CRV thời điểm 18/08/2025: 51,03%. Trong đó, HHS trực tiếp sở hữu 35,17% tại CRV, Các công ty con là Công ty Cổ phần HHS Capital sở hữu 7,45% và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang sở hữu 8,41% tại CRV
- Hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp: Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Mã ngành: 4511

❖ **Tên: Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang**

- Năm thành lập: 2013
- Số Giấy CNĐKDN: Số 0201312898 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng (nay là Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 21/09/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 18/08/2025
- Địa chỉ trụ sở chính: Km 9 Quốc lộ 5, Phường An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 510.000.000.000 đồng (Năm trăm mười tỷ đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Phương Chinh – Giám đốc
- Tỷ lệ sở hữu tại CRV thời điểm 18/08/2025: 8,41%
- Hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp: Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Mã ngành: 4511

❖ **Tên: Công ty Cổ phần HHS Capital**

- Năm thành lập: 2025
- Số Giấy CNĐKDN: Số 0202280783 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 31/03/2025
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 116 Phố Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Nam

- Vốn điều lệ: 501.000.000.000 đồng (Năm trăm linh một tỷ đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Tiến Dũng – Giám đốc
- Tỷ lệ sở hữu tại CRV thời điểm 18/08/2025: chiếm 7,45%
- Hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp: Đầu tư tài chính thông qua việc sở hữu cổ phần tại các công ty khác.

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

5.1 Công ty mẹ của CRV

5.1.1 Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)

Tên công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)

GCN ĐKDN : 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng (nay là Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 13/01/2025

Địa chỉ trụ sở chính : Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng

Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành: 6810

Vốn điều lệ đã đăng ký : 6.682.158.430.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp : 6.682.158.430.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu tại CRV : 89,12%

Trong đó, TCH trực tiếp sở hữu 38,09% tại CRV, Các Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) sở hữu 35,17% tại CRV, Công ty Cổ phần HHS Capital (công ty con của HHS) sở hữu 7,45% và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (công ty con của HHS) sở hữu 8,41% tại CRV.

5.1.2 Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)

Tên công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)

GCN ĐKDN : 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng (nay là Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 10/05/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 13/06/2025

Địa chỉ trụ sở chính : Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng

Ngành nghề kinh doanh : Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Mã ngành: 4511

Vốn điều lệ đã đăng ký : 4.319.859.680.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp : 4.319.859.680.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu tại CRV : 51,03%

Trong đó, HHS trực tiếp sở hữu 35,17% tại CRV, Các công ty con là Công ty Cổ phần HHS Capital sở hữu 7,45% và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang sở hữu 8,41% tại CRV.

5.2 Công ty con của CRV

5.2.1 Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng

Tên công ty	: Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng
GCN ĐKDN	: 0202041432 do Sở KHĐT Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 11/08/2020, cấp thay đổi lần thứ hai ngày 22/03/2024
Địa chỉ trụ sở chính	: Tầng 8, tòa nhà Hoàng Huy, Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng
Ngành nghề kinh doanh chính	: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành: 6810
Vốn điều lệ đã đăng ký	: 159.720.000.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	: 159.720.000.000 đồng
Vốn thực góp của CRV tại công ty con	: 159.717.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của CRV tại công ty con: 99,998%	

CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng là chủ đầu tư của Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu tại số 2A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư số 2684/QĐ-UBND ngày 17/09/2021 của UBND Thành phố Hải Phòng.

Ngày 23/12/2022, Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu chính thức được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Thông báo số 173/GĐ-GĐ3/HT ngày 23/12/2022 của Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng. Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng đã tích cực bàn giao các sản phẩm của Dự án đến khách hàng.

Trong năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/03/2023, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng đã thực hiện bàn giao và ghi nhận doanh thu hơn 660 sản phẩm, đem lại doanh thu cho Công ty là hơn 1.114 tỷ đồng, qua đó đóng góp chính cho lợi nhuận sau thuế đạt hơn 337 tỷ đồng.

Trong năm tài chính 2023 kết thúc ngày 31/03/2024, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng tiếp tục bàn giao hơn 160 sản phẩm tới khách hàng, đem lại doanh thu hơn 281 tỷ đồng, qua đó đóng góp chính cho lợi nhuận sau thuế đạt gần 132 tỷ đồng.

Trong năm tài chính 2024 kết thúc ngày 31/03/2025, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng tiếp tục bàn giao các sản phẩm tới khách hàng, đem lại doanh thu hơn 44 tỷ đồng, qua đó đóng góp chính cho lợi nhuận sau thuế đạt 6,6 tỷ đồng.

Tính tới ngày 30/06/2025, phần lớn các sản phẩm của Dự án đã được bán và bàn giao cho Khách hàng, doanh thu ghi nhận trong 3 tháng đầu năm tài chính 2025 đạt hơn 896 triệu đồng. Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

Trong năm tài chính 2023, CRV nhận cổ tức năm 2022 và tạm ứng cổ tức năm 2023 từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng với tỷ lệ lần lượt là 30% và 12%, trong đó nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối từ thời điểm thành lập đến thời điểm CRV đạt quyền kiểm soát và Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng trở thành công ty con là 6.946.930.852 đồng. Năm tài chính 2024 và 03 tháng đầu năm tài chính 2025, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng chưa có kế hoạch chi trả cổ tức.

Căn cứ vào quy định tại Điều 80 Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Công ty điều chỉnh giảm giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng tương ứng với cổ tức được nhận từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng từ thời điểm thành lập đến thời điểm trở thành Công ty con vào Báo cáo tài chính năm 2023.

Ngày 15/03/2024, trên cơ sở đã cơ bản hoàn thành dự án đầu tư, ĐHĐCĐ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng đã thông qua việc giảm vốn điều lệ, hoàn trả vốn góp theo tỷ lệ góp vốn cho các cổ đông, với giá trị vốn giảm là 905.080.000.000 VND tương ứng với 90.508.000 cổ phần phổ thông, Vốn điều lệ sau khi giảm là 159.720.000.000 VND. Công ty tiếp tục thực hiện điều chỉnh giảm giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng tương ứng với giá trị khoản đầu tư còn lại tại Đại Thịnh Vượng.

Một số chỉ tiêu tài chính của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng như sau:

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu tài chính	31/03/2024	31/03/2025	30/06/2025
1	Tổng tài sản	250.287.982.762	230.090.026.707	231.796.778.211
2	Tổng nợ phải trả	50.233.279.647	23.360.677.293	24.142.149.579
3	Vốn chủ sở hữu	200.054.703.115	206.729.349.414	207.654.628.632
4	Tài sản ngắn hạn	158.611.954.145	140.440.161.739	139.437.941.688
5	Tổng nợ ngắn hạn	50.233.279.647	22.789.504.620	23.510.976.906

Nguồn: Các BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 đã được kiểm toán, BCTC Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng

Kết quả kinh doanh của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng như sau:

Đơn vị: Đồng

STT	Kết quả kinh doanh	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)	Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)	Quý 1 năm tài chính 2025 (Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	281.198.671.618	44.368.898.474	896.313.004
2	Doanh thu hoạt động tài chính	76.063.010.170	1.431.319.575	410.503.793
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.158.888.135	2.471.645.940	502.220.726
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	161.940.600.194	13.480.198.175	298.605.829
5	Thu nhập khác	2.975.803.950	11.981.623	857.993.271
6	Lợi nhuận trước thuế	164.916.349.550	9.305.251.242	1.156.599.023
7	Lợi nhuận sau thuế	131.933.068.721	6.606.815.282	925.279.218

Nguồn: Các BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 đã được kiểm toán, BCTC Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng

5.2.2 Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

Tên công ty : Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

GCN ĐKKD : 0202085165 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần

đầu ngày 19 tháng 01 năm 2021, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 28 tháng 11 năm 2023

Địa chỉ trụ sở chính : Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng
 Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành: 6810
 Vốn điều lệ đã đăng ký : 1.820.100.000.000 đồng
 Vốn điều lệ thực góp : 1.820.100.000.000 đồng
 Vốn thực góp của CRV tại : 1.819.900.000.000 đồng công ty con

Tỷ lệ sở hữu của CRV tại Công ty con: 99,989%

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc là chủ đầu tư sở hữu một phần dự án Hoang Huy Commerce (tương ứng với Tòa H1). Dự án xây dựng hạ tầng 02 tòa nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1, H2 với chiều cao mỗi tòa 36 tầng và 03 tầng hầm, tổng diện tích sử dụng đất của dự án là 26.308,5 m²; Tổng mức đầu tư của dự án: 4.997.900.000.000 đồng.

Ngày 14/12/2023, Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce chính thức được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Thông báo số 195/GĐ-HTKT/HT ngày 14/12/2023 của Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng. Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc hiện đang tích cực bàn giao các sản phẩm của Dự án đến khách hàng.

Một số chỉ tiêu tài chính của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc như sau:

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu tài chính	31/03/2024	31/03/2025	30/06/2025
1	Tổng tài sản	3.796.718.640.263	3.076.402.807.237	2.588.255.144.361
2	Tổng nợ phải trả	1.311.113.092.515	645.886.432.525	551.854.048.953
3	Vốn chủ sở hữu	2.485.605.547.748	2.430.516.374.712	2.036.401.095.408
4	Tài sản ngắn hạn	3.433.821.898.761	2.664.430.170.484	2.173.617.667.509
5	Tổng nợ ngắn hạn	1.311.113.092.515	642.580.298.800	550.440.199.043

Nguồn: Các BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 đã được kiểm toán, BCTC Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

Kết quả kinh doanh của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc như sau:

Đơn vị: Đồng

STT	Kết quả kinh doanh	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)	Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)	Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.804.129.510.911	2.045.497.864.528	140.099.082.033
2	Doanh thu hoạt động tài chính	107.583.268.015	105.334.449.546	23.488.200.891
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.741.581.025	24.556.474.673	1.697.319.389
4	Lợi nhuận thuần từ	1.189.608.347.947	884.775.755.888	76.041.395.285

STT	Kết quả kinh doanh	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)	Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)	Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)
	hoạt động kinh doanh			
5	Thu nhập khác	2.680.999.060	1.916.811.160	309.007.710
6	Lợi nhuận trước thuế	1.192.259.347.007	886.691.340.374	76.137.347.156
7	Lợi nhuận sau thuế	953.807.477.606	709.352.826.964	60.909.720.696

Nguồn: Các BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 đã được kiểm toán, BCTC Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

Trong năm tài chính 2023, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc tiến hành thực hiện mở bán các sản phẩm thuộc Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce. Do vậy, tổng nợ phải trả ghi nhận tăng trưởng mạnh với nguyên nhân chính là việc ghi nhận thu tiền theo tiến độ dự án thông qua việc bán các sản phẩm dự án. Năm tài chính 2024, tổng nợ phải trả của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc giảm đáng kể do đã ghi nhận khoản người mua trả tiền trước vào kết quả kinh doanh trong kỳ từ việc bàn giao, ghi nhận doanh thu. Tại thời điểm 30/06/2025, tiền khách hàng cá nhân ứng trước tiền mua nhà ở theo tiến độ là 107,43 tỷ đồng.

Trong năm tài chính 2023, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đã ghi nhận doanh thu tương ứng với các sản phẩm bất động sản bàn giao cho khách hàng. Tổng số sản phẩm đã bàn giao, ghi nhận doanh thu số bán hàng là hơn 1.270 sản phẩm, tạo nên doanh thu hơn 2.800 tỷ đồng, đây là động lực chính giúp lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đạt hơn 953 tỷ đồng.

Trong năm tài chính 2024, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc thực hiện bán giao gần 900 sản phẩm, từ đó ghi nhận doanh thu hơn 2.045 tỷ đồng, giảm 26,96% so với năm tài chính 2023, nguyên nhân do 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. Lợi nhuận sau thuế của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc năm tài chính 2024 đạt hơn 709 tỷ đồng.

Trong 3 tháng đầu năm tài chính 2025, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc ghi nhận doanh thu hơn 140 tỷ đồng, giảm gần 362% so với cùng kỳ 3 tháng đầu năm tài chính 2024, nguyên nhân do các sản phẩm bất động sản tại Dự án của Công ty đã hầu hết được bàn giao và ghi nhận doanh thu tại các kỳ trước.

Hiện tại, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đã bán được hơn 2.300 sản phẩm căn hộ thuộc Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce. Số sản phẩm còn lại thuộc Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce chưa bán là khoảng 140 sản phẩm căn hộ.

5.3 Những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối
Ngoài 02 công ty con được nêu tại mục 5.2 Phần IV của Bản Cáo Bạch, thời điểm hiện tại không có công ty nào khác mà CRV nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.

5.4 Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết

Ngoài 02 Công ty mẹ được nêu tại mục 5.1 phần IV của Bản Cáo Bạch, thời điểm hiện tại không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với CRV.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

CRV là một công ty đầu tư phát triển và phân phối bất động sản tại Việt Nam. Công ty Cổ phần Tập

đoàn Bất động sản CRV là doanh nghiệp hoạt động có bề dày gần 20 năm và gặt hái được những thành công đáng kể, cho tới nay, Công ty đã triển khai thành công một số dự án quy mô lớn tại Hải Phòng như Dự án Hoàng Huy Commerce – Tòa H1, Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu. Bên cạnh đó Công ty cũng đang phát triển dự án Hoàng Huy New City - II, một dự án khu đô thị đồng bộ và hoàn chỉnh tại Thủy Nguyên, Hải Phòng.

6.1.1 Sản phẩm, dịch vụ chính qua các năm

a. Dự án Golden Land Building:

- Địa điểm: 275 Nguyễn Trãi, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, Hà Nội (Nay là Phường Khương Đình, thành phố Hà Nội)
- Đặc điểm địa lý:
 - + Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Nguyễn Trãi
 - + Phía Đông Bắc giáp khu đất Viện khoa học Công nghệ vật liệu xây dựng – Bộ Xây dựng
 - + Phía Tây Nam giáp khu đất Công ty Giấy Thượng Đình
 - + Phía Đông Nam giáp dân cư hiện có thuộc phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân
- Dự án gồm Khu nhà ở cao tầng N01 và Tòa tháp Gold Tower

(i) Thông tin về cấu phần dự án Khu nhà ở cao tầng N01

- Quy mô: Nhà ở cao tầng N01 gồm có 3 khối đơn độc lập trên khối đế chung, trong đó có 02 nguyên đơn cao 26 tầng + 01 tầng kỹ thuật và 01 nguyên đơn ở giữa cao 27 tầng + 01 tầng mái.
- Hình ảnh phối cảnh dự án:



Hình ảnh hạng mục N01 thuộc dự án Golden Land Building

- Diện tích ô đất: Khoảng 14.230 m²
- Cơ sở pháp lý:
 - + Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000288 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 22/04/2009.
 - + Quyết định thu hồi đất số 6467/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009 về việc thu hồi 23.380 m² đất tại địa chỉ 275 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội giao cho chủ đầu tư.
 - + Giấy phép xây dựng số 142/GPXD ngày 07/12/2010 của Sở Xây dựng TP. Hà Nội cấp phép cho Chủ đầu tư hạng mục nhà ở cao tầng N01 gồm 03 khối nguyên đơn độc lập trên khối đế

chung.

- + Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do Sở xây dựng TP.Hà Nội cấp ngày 06/01/2012.
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B1 486106 ngày 19/11/2012 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp.
- Tổng vốn đầu tư: Khoảng 2.000 tỷ đồng.
- Tên công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
- Quá trình thực hiện đầu tư:
- + Dự án hoàn tất giải phóng mặt bằng và chính thức khởi công từ đầu năm 2011.
- + Sau 4 năm đầu tư, vào năm 2015 dự án đã hoàn tất quá trình hoạt động thi công đưa dự án đi vào sử dụng. Các sản phẩm căn hộ, văn phòng cho thuê cơ bản đã được bán và khai thác hết. Cư dân hiện đã tới sinh sống đông đúc và ổn định.
- Một số hình ảnh dự án hiện tại:



Cư dân đã tới phủ kín dự án cùng các gian hàng được khai thác 100%



Không gian, đường giao thông thoáng và rộng rãi tại khu nhà ở cao tầng N01



Hình ảnh mặt sảnh khu nhà ở cao tầng N01

Trên cơ sở hoàn thành dự án, Công ty đã thực hiện xong báo cáo kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành nhà N01 số 233/BCKT/XD-NV8 ngày 27/03/2019 của Công ty Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

(ii) Thông tin về cấu phần dự án Toà tháp Gold Tower

Điểm nhấn dự án

Vị trí

Tọa lạc tại vị trí đắc địa, là đầu mối giao thông quan trọng, nằm ở cửa ngõ phía Tây Nam thành phố. Từ vị trí của dự án sẽ dễ dàng đi lan tỏa về một số huyện lân cận với nội thành Hà Nội, cũng như dễ dàng kết nối với trung tâm Du lịch nổi tiếng: Tràng An – Bái Đính, Yên Tử, Chùa Hương, nhờ hệ thống đường cao tốc đi từ cầu Thanh Trì đến đường Phạm Hùng, đường vào cao tốc Hà Nội – Hải Phòng. Đồng thời, Gold Tower nằm cách trạm trung chuyển BTR thuộc tuyến đường sắt trên cao Cát Linh – Hà Đông chỉ vài bước chân, đặt vị trí của dự án Gold Tower như cánh cửa tiếp cận các tiện ích tốt nhất của đô thị.



Gold Tower là toà tháp điểm nhấn của dự án Golden Land Building được thiết kế hiện đại
Kiến trúc

Với 33 tầng nổi và 3 tầng hầm, Gold Tower được coi là chung cư hiện đại nổi bật tại cửa ngõ Tây Nam thủ đô. Các căn hộ tại Gold Tower được bố trí linh hoạt, thoải mái đảm bảo không gian di chuyển thuận tiện và dễ dàng.

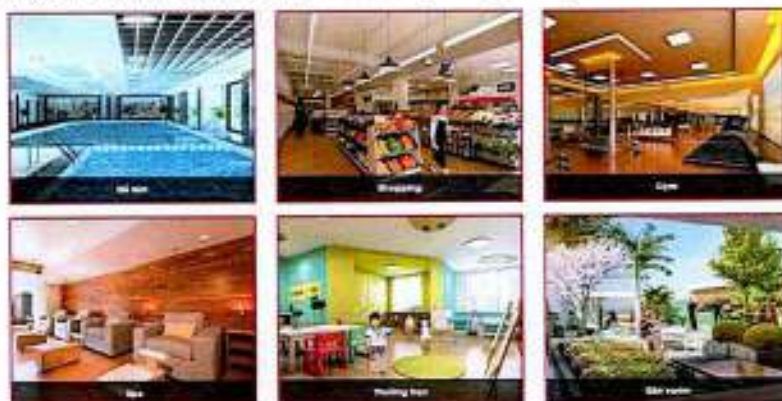
Chi tiết thiết kế từng căn hộ tại Gold Tower cũng tinh tế với các diện tích phù hợp với 2PN đến 4PN và luôn đảm bảo đủ sáng tràn ngập mỗi không gian trong nhà, cùng hệ thống khí tươi được cung cấp riêng cho từng căn hộ.

Tại riêng từng căn hộ đều có logia rộng được trang bị hệ thống cây xanh điều tiết không khí để có một làn nước nhâm nhi tách trà mỗi buổi sáng hoặc cafe mỗi buổi tối; đây cũng là điểm khác biệt của Gold Tower so với đa số những dự án khác có logia rất nhỏ và gần như không được sử dụng.

Dịch vụ – tiện ích

Gold Tower đem đến những tiện ích nội khu đồng bộ hiện đại cho các cư dân sinh sống tại Gold Tower, bao gồm nhà trẻ, trung tâm thương mại, bể bơi, sân thể thao, khu vườn hoa, cây xanh, trung tâm thể thao Gym, Spa, Yoga, và an ninh đảm bảo tuyệt đối 24/24.

Với việc sở hữu một vị trí vô cùng đắc địa, Gold Tower cũng thừa hưởng hàng loạt các tiện ích ngoại khu xung quanh như: khu đô thị, TTTM Royal City, công viên.



- Hình ảnh phối cảnh:



- Loại hình phát triển: Hỗn hợp Dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ
- Quy mô: 33 tầng nổi và 03 tầng hầm
- Quy mô dân số: 700 người
- Tổng diện tích: 5.501 m²
- Tổng mức đầu tư: Khoảng 1.000 tỷ đồng
- Tên công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
- Cơ sở pháp lý
- + Quyết định số 3829/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 24/06/2017 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ, nhà ở Golden – Land Building tại số 275, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.
- + Quyết định số 6837/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02/10/2017 về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 6474/QĐ-UBND ngày 10/12/2009 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 23.380 m² đất tại địa chỉ 275 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội giao cho chủ đầu tư.
- + Giấy phép xây dựng số 120/GPXD do Sở xây dựng TP.Hà Nội cấp ngày 09/10/2017.
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 762113 ngày 14/10/2014 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp.
- Thời gian thực hiện: Từ năm 2017-2020.
- Quá trình thực hiện dự án:
- + Công ty thực hiện khởi công dự án từ tháng 11/2017.
- + Xây dựng và hoàn thiện đưa công trình đi vào sử dụng từ cuối năm 2019, đầu năm 2020.
- + Tới nay, đông đảo cư dân đã chuyển tới sinh sống. Các mặt bằng, gian hàng cho thuê hiện đều được khai thác tốt.
- Một số hình ảnh thực tế tại dự án:



Toàn cảnh tháp Gold Tower với lợi thế mặt tiền tuyến đường Nguyễn Trãi và ngay nút nhà ga đường sắt trên cao



Hình ảnh toàn cảnh tòa tháp Gold Tower

Tòa nhà Gold Tower đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với toàn bộ công trình. Tiếp đó, trên cơ sở chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng, các sản phẩm bất động sản tại Tòa nhà Gold Tower đã được bàn giao cho khách hàng và đưa vào sử dụng hầu hết các diện tích tại Tòa nhà. Hiện tại CRV đang thực hiện công tác kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành tòa nhà Gold Tower.

b. Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu:

Dự án bất động sản Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng đang sở hữu và triển khai với thông tin cơ bản như sau:

- Tên Dự án: Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại số 2A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng (nay là phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng)
- Quy mô sử dụng đất: 10.148,64 m², trong đó:
 - + 1.024,46 m² đất ở xây dựng nhà ở liền kề. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Công ty đã hoàn thành thủ tục và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).
 - + 4.213,52 m² đất xây dựng công trình hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở chung cư). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Công ty đã hoàn thành thủ tục và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).
 - + 4.910,66 m² đất giao thông, sân đường.
- Quy mô Dự án: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp gồm 16 lô nhà có chiều cao tối đa 05 tầng thuộc công trình dân dụng cấp III và 01 toà nhà cao tầng 37 tầng (chưa bao gồm tầng tum) thuộc công trình xây dựng dân dụng cấp I.
- Khái toán tổng mức đầu tư của Dự án: 1.486,5 tỷ đồng.
- Hình ảnh phối cảnh tổng thể dự án và một số hạng mục chi tiết.



Toà tháp cao 37 tầng Grand Tower của dự án Hoàng Huy – Sô Dầu



Dãy shophouse thấp tầng của dự án



Căn hộ mẫu hiện đại và đầy tiện nghi thuộc dự án Hoàng Huy – Sở Dầu

- Căn cứ pháp lý thực hiện dự án:
- + Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 02/2017/HĐBT ngày 20/10/2017 và các Phụ lục giữa Sở Xây dựng Hải Phòng (được UBND Thành phố Hải Phòng uỷ quyền) và CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy về việc cải tạo chung cư cũ, xuống cấp, nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng – Công trình Goldenland 5, xây dựng khu chung cư HH3, HH4 phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền, Hải Phòng;
- + Văn bản số 770/UBND-QH ngày 8/2/2018 của UBND thành phố Hải Phòng về việc xác định quỹ đất BT cho dự án xây dựng lại chung cư U1, U2, U3 Lê Lợi và chung cư HH3, HH4 Đồng Quốc Bình;
- + Văn bản số 2088/SXD-QHKT của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng ngày 3/6/2019 và phương án quy hoạch mặt bằng khu đất dự án Hoàng Huy – Sở Dầu;
- + Văn bản số 2105/SXD-QHKT của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng ngày 07/05/2020 về việc chấp thuận điều chỉnh mặt bằng bán về tổng thể mặt bằng Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu tại Phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng;
- + Quyết định chủ trương đầu tư số 1815/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng ngày 8/8/2019 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1175/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hải Phòng ngày 8/5/2020;
- + Quyết định số 1087/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng ngày 29/4/2020 về việc giao đất (đợt 1) và Quyết định số 461/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng ngày 9/2/2021 về việc điều chỉnh Quyết định số 1087/QĐ-UBND về việc giao đất (đợt 1) cho CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại Phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng;
- + Quyết định số 462/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng ngày 9/2/2021 về việc giao đất (đợt 2) cho CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thực hiện dự án Hoàng Huy – Sở Dầu tại Phường Sở Dầu, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng;
- + Văn bản số 629/CTHPH-HKDCN của Cục thuế Thành phố Hải Phòng ngày 25/3/2021 về việc tiền sử dụng đất đối với CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại dự án Hoàng Huy – Sở Dầu;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án Hoàng Huy – Sở Dầu số DB300081 và DB300082

do Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hải Phòng ngày 28/4/2021;

- + Giấy phép xây dựng số 31/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp ngày 14/8/2020 đối với toà nhà hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp nhà chung cư) thuộc dự án Hoàng Huy – Sở Dầu;
- + Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư số 2684/QĐ-UBND ngày 17/09/2021 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hải Phòng. Theo đó, Chủ đầu tư dự án mới là Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE995501 và DE995502 cùng ngày 12/5/2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng;
- Tiến độ được phê duyệt thực hiện Dự án:
- + Quý IV/2019-Quý IV/2020: Lập, thẩm định phê duyệt dự án đầu tư, bồi thường giải phóng mặt bằng, khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công và lập dự án xây dựng công trình
- + Quý IV/2020-Quý IV/2024: Xây dựng hạ tầng, công trình nhà thấp tầng và chung cư cao tầng.
- Tiến độ thi công thực tế của Dự án:
- + Sau khi hoàn tất mọi thủ tục chuẩn bị đầu tư và chính thức được cấp giấy phép xây dựng, dự án đã được tiến hành lựa chọn nhà thầu và từng bước triển khai các hạng mục xây dựng cho công trình từ quý IV/2020.
- + Tháng 06/2022, dự án hoàn tất thi công cốt nóc toà nhà hỗn hợp cao 37 tầng, trước đó cũng đã hoàn thiện thi công phần thô của 16 nhà thấp tầng và đang trong quá trình hoàn thiện.



Hình ảnh mặt trước dự án Hoàng Huy – Sở Dầu



Hình ảnh sảnh và quầy Lễ tân dự án Hoàng Huy – Sở Dầu



Hình ảnh Cư dân đã về sinh sống ổn định tại dự án Hoàng Huy – Sở Dầu

- + Tiến độ của dự án Hoàng Huy – Sở Dầu được đảm bảo 100% tiến độ theo kế hoạch đề ra. Dù tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn ra hết sức phức tạp, nhưng Ban Lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên dự án và nhà thầu đều quyết tâm cao thực hiện các giải pháp thi công đáp ứng đúng tiến độ dự án đã được phê duyệt.
- + Ngày 23/12/2022, Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu chính thức được nghiệm thu đưa vào sử dụng

theo Thông báo số 173/GĐ-GĐ3/HT ngày 23/12/2022 của Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng. Sau đó, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương đã tích cực bàn giao các sản phẩm của Dự án đến khách hàng.

c. Dự án Hoàng Huy Commerce (Tòa H1):

Dự án bất động sản Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang sở hữu và triển khai một phần (tương ứng với tòa H1) với thông tin cơ bản như sau:

- Tên Dự án: Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (nay là Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng)
- Cơ sở pháp lý dự án:
 - + Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao số 02/2017/HĐBT ngày 20/10/2017 và các Phụ lục giữa Sở Xây dựng Hải Phòng (được UBND Thành phố Hải Phòng uỷ quyền) và CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy về việc cải tạo chung cư cũ, xuống cấp, nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng – Công trình Goldenland 5, xây dựng khu chung cư HH3, HH4 phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền, Hải Phòng.
 - + Văn bản số 770/UBND-QH ngày 8/2/2018 của UBND thành phố Hải Phòng về việc xác định quỹ đất BT cho dự án xây dựng lại chung cư U1, U2, U3 Lê Lợi và chung cư HH3, HH4 Đồng Quốc Bình.
 - + Văn bản số 979/KHĐT-KTN ngày 14/5/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Phòng về việc chủ trương đầu tư xây dựng dự án Hoàng Huy Commerce tại Phường Kênh Dương và Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.
 - + Quyết định số 1228/QĐ-UBND ngày 30/6/2020 của UBND quận Lê Chân về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Hoàng Huy Commerce tại Phường Kênh Dương, phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.
 - + Quyết định chủ trương đầu tư số 1861/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/8/2019;
 - + Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3445/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng ngày 13/11/2020.
 - + Quyết định số 3006/QĐ-UBND của UBND Quận Lê Chân ngày 12/11/2018 v/v Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án;
 - + Quyết định số 1228/QĐ-UBND của Ủy Ban nhân dân Quận Lê Chân ngày 30/6/2020 về việc điều chỉnh quy hoạch 1/500 của dự án.
 - + Quyết định giao đất số 2245/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng ngày 28/7/2020 về việc giao đất (đợt 1) cho CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.
 - + Quyết định số 451/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh Quyết định số 2245/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 và phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với diện tích giao đất cho CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.
 - + Văn bản của Tổng cục thuế Cục thuế Thành phố Hải Phòng số 631/CTHPPH-HKDCN ngày 25/3/2021 về tiền sử dụng đất của CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất H1 số DB30009 ngày 20/4/2021 do Sở Tài Nguyên Môi Trường Thành phố Hải Phòng cấp. Hiện tại các thủ tục giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất H2 đang được chuẩn bị các thủ tục cần thiết, dự kiến hoàn tất trong năm 2022.

- + Giấy phép xây dựng số 19/GPXD của Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/4/2021 đối với công trình chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 thuộc dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce.
- + Giấy phép xây dựng số 42/GPXD ngày 20/07/2021 của Sở Xây dựng cấp phép xây dựng giai đoạn 2 công trình: Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thuộc dự án Hoang Huy Commerce.
- + Ngày 11/07/2022, dự án đã được cấp Quyết định số 2233/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Hoang Huy Commerce (tương ứng với tòa H1) của TCH cho CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc (Công ty con của TCH)
- + Ngày 12/07/2022, CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã thực hiện ký hợp đồng và chuyển nhượng một phần Dự án Hoang Huy Commerce (tòa H1) cho CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc.
- + Quý 2 năm 2022, CRV đã thực hiện mua 99,989% cổ phần của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc với giá phí là 2.388 tỷ đồng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. Cơ sở xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc theo Chứng thư thẩm định giá số 37607/22/CT/OCA-HNO ngày 24/08/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 376.107/22/CTTDG/OCA-HNO ngày 28/09/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán Đại Dương.
- Quy mô sử dụng đất: 16.671,82 m².
- Quy mô Dự án: Xây dựng tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1. Tòa H1 được chia làm 3 khối tháp đặt cùng khối để cao 36 tầng nổi + 03 tầng hầm, chiều cao công trình mỗi tòa 129,0 m (chưa bao gồm tầng tum), diện tích sàn khoảng 288.866,8 m², tổng số 2.496 căn hộ; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà theo quy hoạch.
- Tổng mức đầu tư của Dự án là 3.706 tỷ đồng
- Hình ảnh phối cảnh dự án



Mặt trước lô H1 giáp đường Võ Nguyên Giáp



Sảnh giao thông chung tầng 1 của toà nhà H1



Trung tâm thương mại, mua sắm và ăn uống



Khu vui chơi trẻ em



Khu vực tập gym, thể dục thể thao



Bể bơi vô cực trên cao đầu tiên tại Thành phố Hải Phòng



Căn hộ mẫu phong cách hiện đại, đáng sống tại thành phố Cảng

- Tiến độ dự án: Thi công từ quý II/2021 tới quý IV/2023 hoàn thành đưa dự án vào khai thác sử dụng:
- + Tòa H1: được khởi công tháng 05/2021; ngày 27/03/2023, Tòa H1 đã được cất nóc..
- + Ngày 14/12/2023, Tòa H1 Dự án Hoang Huy Commerce chính thức được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo Thông báo số 195/GĐ-HTKT/HT ngày 14/12/2023 của Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng. Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc hiện đang tích cực bàn giao các sản phẩm của Dự án đến khách hàng.



Hình ảnh bao quát dự án Hoang Huy Commerce (tòa H1)



Hình ảnh dự án Hoàng Huy Commerce (tòa H1) về đêm



Mặt trước đại sảnh dự án Hoàng Huy Commerce (tòa H1)

d. Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City – II)

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng
- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 493.665,41 m²;
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất thực hiện dự án tại các xã Tân Dương và xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (nay là Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng)
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 15.076.256.097.706 đồng;
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: các loại hình nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư, các công trình công cộng, các công trình thương mại dịch vụ, trường học và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Quy mô kiến trúc xây dựng:
 - + Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng: 100.771,2 m², tổng số lô đất khoảng 1.146 lô cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng từ 78% đến 100% tại 39 ô đất liền kề bao gồm từ N1 đến N32, LK5, LK6, LK11, LK12, LK12A, LK14, LK15.
 - + Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở biệt thự có tổng diện tích đất khoảng: 7.276 m², tổng số lô đất khoảng 39 lô cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng từ 68% đến 74% tại 03 ô đất bao gồm BT1, BT2, BT3.
 - + Xây dựng khu nhà ở xã hội (chung cư) có diện tích đất khoảng 34.239,5 m² tại 04 ô đất bao gồm NXH1, NXH2, NOXH1, NOXH2 cao tối đa từ 04 đến 05 tầng, tổng số căn hộ khoảng 510 căn. Mật độ xây dựng tối đa từ 55% đến 75%.
 - + Xây dựng 04 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích đất khoảng 18.494 m² tại 04 lô đất từ HH1 đến HH4 cao tối đa 33 tầng, khoảng 2.494 căn hộ, mật độ xây dựng tối đa từ 45% đến 50%.
 - + Xây dựng đất công cộng đơn vị ở diện tích khoảng 2.303,4 m², gồm 02 ô đất CC1 và CC2, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 03 tầng.
 - + Xây dựng đất giáo dục trên 04 ô đất từ GD1 đến GD4 có diện tích khoảng 24.366 m², chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.
 - + Xây dựng cây xanh, mặt nước công cộng có tổng diện tích đất khoảng 92.181,81 m².
 - + Xây dựng đất kỹ thuật có diện tích khoảng 10.116,17 m².
 - + Xây dựng bãi đỗ xe công cộng có diện tích khoảng 1.198,8 m².
 - + Xây dựng giao thông có diện tích khoảng 202.718,53 m² (Trong đó đường giao thông nội bộ có diện tích khoảng 192.318,72 m², diện tích đường Đỗ Mười đoạn đi qua dự án khoảng 10.399,81 m²).



Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Dự án

- Cơ sở pháp lý của dự án:
- + Quyết định số 6158/QĐ-UBND ngày 19/07/2023 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng đường Đỗ Mười kéo dài đến đường trục VSIP và phát triển đô thị vùng phụ cận.
- + Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3178/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã: Tân Dương, Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.
- + Quy chế cuộc đấu giá ngày 07/11/2023 của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá Tài sản – Sở Tư Pháp Thành phố Hải Phòng về quyền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã: Tân Dương, Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.
- + Quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
- + Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ các thửa đất của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng được cấp ngày 31/01/2024 và ngày 29/03/2024.
- + Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/07/2023, ĐHĐCĐ của CRV thông qua các hoạt động đầu tư của CRV. Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/12/2023, ĐHĐCĐ của CRV thông qua chủ trương thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.
- + Ngày 13/05/2024, Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hải Phòng có Văn bản số 2198/SGTVT-

HTGT&ATGT về việc kết nối giao thông Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên với tuyến đường thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường Đỗ Mười kéo dài đến đường trục VSIP và phát triển đô thị vùng phụ cận.

+ Ngày 01/06/2024, Công ty đã có Quyết định số 23A/2024/QĐ-CRV về việc thành lập Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.

+ Ngày 16/07/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Quyết định số 1970/QĐ-BTNMT về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng".

+ Ngày 05/08/2024, Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có Bản thỏa thuận số 484/BTT-PCHP-CRV về việc đấu nối công trình điện: Ngăn lộ xuất tuyến, đường cáp ngầm 35kV và các TBA cấp điện cho khu đô thị đường Đỗ Mười tại xã Tân Dương, xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.

+ Ngày 18/10/2024, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng có văn bản số 336/HĐXD-QLTK về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, Nhà ở xã hội và công trình phụ trợ thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng.

+ Ngày 11/11/2024, Cục Cảnh sát PCCC và CNCH thuộc Bộ Công An đã có Giấy Chứng Nhận số 3379/TĐ-PCCC về việc Thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đối với Công trình Hạ tầng kỹ thuật liên quan đến phòng cháy, chữa cháy Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.

+ Ngày 28/11/2024, Cục quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng có văn bản số 393/HĐXD-QLKT về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD các hạng mục Công trình thấp tầng thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Tiến độ dự án:

+ Tới ngày 31/12/2023, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thanh toán toàn bộ tổng giá trị quyền sử dụng đất.

+ Đến tháng 11/2024, Công ty đã và đang triển khai được các hồ sơ/hạng mục của Dự án như sau:

- Dự án đã được thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, Nhà ở xã hội và công trình phụ trợ.

- Dự án đã được thẩm duyệt thiết kế Phòng cháy Chữa cháy hạ tầng kỹ thuật Dự án.

- Dự án đang thực hiện san lấp mặt bằng và hiện đang làm thủ tục xin cấp phép xây dựng.

+ Đến tháng 30/06/2025, Dự án đã hoàn thành đạt được một số các hạng mục như sau:

- Phần hạ tầng giao thông: hoàn thành xong giao thông phân khu 1 bao gồm cả nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy (phân khu Thiên Nga, phân khu Hoàng Tử) để phục vụ mở bán hàng Giai đoạn 1. Công ty đang tiếp tục triển khai hạ tầng giao thông một số phân khu khác như Phân khu 2,5, 3D, 3C, 4A, Phân khu 6, Phân khu 7, Phân khu Phú Quý để đủ điều kiện mở bán vào cuối Quý II năm tài chính 2025.

- Phần nhà thấp tầng: đã triển khai thi công 544 căn liền kề Phân khu 1, các phân khu Phân khu 2,5, 3D, Phân khu 6, 7, Phú Quý đang đồng loạt triển khai nhà thấp tầng. Dự án đã triển khai xong

khoan xong 8 cọc thí nghiệm, đã có kết quả nền tính của 4 Block cao tầng H1,H2,H3,H4. Dự kiến thi công cọc đại trà của 4 Block cao tầng Quý IV/2025.

- Phần hạ tầng cảnh quan : Đã triển khai trồng cây và làm hạ tầng cảnh quan Phân khu 1, các phân khu khác đang tiến hành triển khai đồng bộ.
- Hình ảnh phối cảnh dự án:



Phối cảnh toàn bộ của Dự án



Phối cảnh một phân khu nhà ở và hồ nước của Dự án



Phối cảnh phần khu nhà liền kề của Dự án



Phối cảnh các sản phẩm nhà ở thấp tầng của Dự án



Phối cảnh các sản phẩm nhà ở thấp tầng của Dự án



Cận cảnh hình ảnh thi công thực tế của dự án tại thời điểm tháng 08/2025

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 02 mảng chính là bán bất động sản, và cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ, cụ thể như sau:

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Hợp nhất	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)		Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)			Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	% tăng / giảm	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu bán Bất động sản	3.145.233	96,63%	2.063.644	94,02%	(34,39%)	126.643	77,58%
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	107.276	3,30%	128.727	5,86%	20,00%	35.704	21,87%
Doanh thu khác	2.546	0,08%	2.546	0,12%	-	896	0,55%
Tổng Doanh thu thuần	3.255.055	100,00%	2.194.917	100,00%	(32,57%)	163.244	100,00%
Lợi nhuận bán Bất động sản	1.189.611	96,26%	814.697	93,86%	(31,52%)	51.387	79,44%
Lợi nhuận cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	45.316	3,67%	51.460	5,93%	13,56%	12.912	19,96%
Lợi nhuận khác	951	0,08%	1.818	0,21%	91,17%	390	0,60%
Tổng Lợi nhuận gộp	1.235.878	100,00%	867.975	100,00%	(29,77%)	64.689	100,00%

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Riêng	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)		Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)			Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	% tăng / giảm	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu bán Bất động sản	71.484	42,12%	7.864	7,49%	(89,00%)	-	-
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	98.243	57,88%	97.186	92,51%	(1,08%)	22.248	100,00%
Tổng Doanh thu thuần	169.727	100,00%	105.050	100,00%	(38,11%)	22.248	100,00%



Riêng	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)		Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)			Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)	
Lợi nhuận bán Bất động sản	28.852	38,55%	(13.671)	(52,18%)	Không áp dụng	-	-
Lợi nhuận cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	45.981	61,45%	39.869	152,18%	(13,29%)	7.995	100,00%
Tổng Lợi nhuận gộp	74.833	100,00%	26.199	100,00%	(64,99%)	7.995	100,00%

Nguồn: Các BCTC kiểm toán riêng & hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 và BCTC riêng & hợp nhất Quý 1 năm 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Trong năm tài chính 2024, CRV ghi nhận tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt gần 2.195 tỷ đồng, giảm 32,57% so với mức 3.255 tỷ đồng của năm tài chính 2023. Nguyên nhân chính đến từ mảng doanh thu bán bất động sản giảm 34,39% so với năm trước, xuống còn 2.064 tỷ đồng, trong đó, việc bán 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 bán 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. Trong khi đó dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II đang được tập trung ở giai đoạn triển khai thi công xây dựng, chưa đến giai đoạn bán giao cho khách hàng. Ngược lại, doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ lại ghi nhận tăng trưởng 20%, đạt 128,7 tỷ đồng, qua đó nâng tỷ trọng đóng góp từ 3,3% lên 5,9% trên tổng doanh thu. Doanh thu khác giữ nguyên ở mức 2,5 tỷ đồng. Đối với tình hình tài chính riêng công ty mẹ, năm tài chính 2024 doanh thu đạt hơn 105 tỷ đồng, giảm 38,11% so với năm tài chính 2023. Trong đó, doanh thu từ bán bất động sản giảm mạnh 89% (đạt 7,86 tỷ đồng) trong năm tài chính 2024, nguyên nhân do Dự án mới đang triển khai thi công xây dựng.

Về lợi nhuận, tổng lợi nhuận gộp hợp nhất trong năm tài chính 2024 đạt 868 tỷ đồng, giảm 29,77% so với 1.236 tỷ đồng của năm tài chính 2023. Trong đó, lợi nhuận từ hoạt động bán bất động sản giảm 31,52% còn 815 tỷ đồng, tương ứng với việc ghi nhận doanh thu giảm so với năm trước. Trái lại, lợi nhuận từ mảng cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ tăng 13,56%, đạt 51,5 tỷ đồng, góp phần cân bằng một phần sự sụt giảm chung. Đối với tình hình tài chính riêng công ty mẹ, năm tài chính 2024 lợi nhuận gộp đạt hơn 26 tỷ đồng, giảm gần 65% so với năm tài chính 2023.

Bước sang quý 1 năm tài chính 2025, doanh thu thuần hợp nhất của CRV đạt 163,2 tỷ đồng. Trong cơ cấu, doanh thu bán bất động sản chiếm 77,6% (126,6 tỷ đồng), doanh thu cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ chiếm 21,9% (35,7 tỷ đồng). Tổng lợi nhuận gộp Quý 1 năm tài chính 2025 đạt 64,7 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận từ bán bất động sản ghi nhận mức 51,4 tỷ đồng, chiếm 79% tổng lợi nhuận gộp, còn lợi nhuận từ cho thuê bất động sản đạt gần 13 tỷ đồng và chiếm gần 20%. Đối với tình hình tài chính riêng công ty mẹ, quý 1 năm tài chính 2025, doanh thu thuần ghi nhận 22 tỷ đồng, đóng góp gần 8 tỷ đồng trong cơ cấu lợi nhuận gộp.

6.1.2 Nguyên vật liệu

CRV là công ty đầu tư kinh doanh và phát triển bất động sản nên không có nguồn nguyên liệu đầu vào. Tuy nhiên, các dự án bất động sản trong tương lai của Công ty sẽ chịu ảnh hưởng từ sự bất ổn của giá nguyên vật liệu. Chi phí đầu vào của nguyên vật liệu xây dựng tăng dẫn đến việc chi phí của các



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV



nhà thầu xây dựng tăng, khiến cho giá thành sản phẩm bất động sản của CRV cũng tăng theo để bù đắp cho chi phí xây dựng. Các gói thầu và hợp đồng xây dựng trong tương lai sẽ có sự điều chỉnh để thích nghi với giá nguyên vật liệu. Do đó, Công ty sẽ cần tăng giá sản phẩm cho người mua nhà nếu muốn duy trì mức biên lợi nhuận mong muốn. Vì vậy, về mặt dài hạn, người tiêu dùng cũng sẽ chịu ảnh hưởng trực tiếp từ giá nguyên vật liệu đầu vào.

6.1.3 Chi phí sản xuất

Bảng 7: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Hợp nhất	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)		Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)			Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)	
	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT	% tăng / giảm	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT
Giá vốn hàng bán	2.019.177	62,03%	1.326.943	60,46%	(34,28%)	98.555	60,37%
Chi phí tài chính	8.800	0,27%	24.491	1,12%	178,30%	5.225	3,20%
Chi phí bán hàng	226.964	6,97%	176.580	8,04%	(22,20%)	22.583	13,83%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.933	2,15%	61.659	2,81%	(11,83%)	10.855	6,65%
Chi phí khác	419	0,01%	38.593	1,76%	9110,75%	282	0,17%
Tổng cộng	2.325.293	71,44%	1.628.266	74,18%	(29,98%)	137.500	84,23%
Doanh thu thuần	3.255.055	100,00%	2.194.917	100,00%	(32,57%)	163.244	100,00%

Bảng 8: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Riêng	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)		Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)			Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)	
	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT	% tăng / giảm	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT
Giá vốn hàng bán	94.894	55,91%	78.852	75,06%	(16,90%)	14.253	64,06%
Chi phí tài chính	217.983	128,43%	89.889	85,57%	(58,76%)	17.887	80,40%
Chi phí bán hàng	6.126	3,61%	4.012	3,82%	(34,50%)	11.145	50,09%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.370	9,06%	20.411	19,43%	32,80%	5.101	22,93%
Chi phí khác	389	0,23%	34.404	32,75%	8754,81%	69	0,31%
Tổng cộng	334.761	197,23%	227.568	216,63%	(32,02%)	48.455	217,79%



Riêng	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)		Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)			Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)	
	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT	% tăng / giảm	Giá trị	Tỷ lệ so với DTT
Doanh thu thuần	169.727	100,00%	105.050	100,00%	(38,11%)	22.248	100,00%

Nguồn: Các BCTC Kiểm toán riêng & hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 và BCTC riêng & hợp nhất cho kỳ kế toán Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Tổng chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm tài chính 2023 đạt hơn 2.325 tỷ đồng, năm tài chính 2024 đạt hơn 1.628 tỷ đồng, giảm gần 30% so với năm tài chính 2023, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc giá vốn hàng bán giảm tương ứng với doanh thu, và Quý 1 năm tài chính 2025 đạt 138 tỷ đồng. Tỷ lệ chi phí tổng cộng trên doanh thu thuần lần lượt chiếm lần lượt 71% và 74% trong năm tài chính 2023 và 2024, tăng lên mức 84% trong Quý 1 năm tài chính 2025. Giá vốn hàng bán vẫn luôn chiếm tỷ lệ lớn nhất, hơn 60% doanh thu thuần. Chi phí tài chính và chi phí khác chiếm tỷ lệ không đáng kể. Năm tài chính 2024, chi phí khác hợp nhất của Công ty tăng mạnh so với năm tài chính 2023 nguyên nhân do Công ty ghi nhận khoản chi phí phân bổ cho Lô đất N02 vào chi phí trong kỳ,...

Đối với chi phí sản xuất kinh doanh công ty mẹ, năm tài chính 2024 là gần 228 tỷ đồng, giảm 32,02% chi phí năm tài chính 2023, nguyên nhân chủ yếu đến từ chi phí tài chính công ty giảm mạnh 58,76% so với năm tài chính 2023. Trong khi đó, chi phí khác, chủ yếu đến từ chi phí thực hiện dự án (gần 30 tỷ đồng) (*) tăng mạnh trong năm tài chính 2024, đạt hơn 34 tỷ đồng. Trong 3 tháng đầu năm 2025, tổng chi phí sản xuất kinh doanh công ty mẹ đạt gần 48,46 tỷ đồng, trong đó, chủ yếu là chi phí tài chính (gần 18 tỷ đồng), giá vốn hàng bán (hơn 14 tỷ đồng) và chi phí bán hàng (gần 11 tỷ đồng), còn lại là chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác hơn 5 tỷ đồng.

(*) Ngày 11/10/2024, Thanh tra Chính phủ đã công bố Thông báo số 2124/TB-TTCTP về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa, trong đó, có một số nội dung liên quan đến khu đất tại số 275 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội của Công ty. Đến nay, Công ty chưa nhận được văn bản nào của các cơ quan chức năng về các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan tới thông báo nêu trên.

Ngày 27/11/2024, Công ty đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án của Công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội, theo đó:

- Thông qua việc tạm trích trước nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối để công trình Nhà ở N01 – Dự án Golden Land Building và sẽ thanh toán ngay khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung cần phải nộp (giá trị 7.865.996.645 đồng)
 - Thông qua việc Công ty 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 (giá trị 30.121.878.113 đồng)
 - Giao Tổng Giám đốc Công ty thực hiện nghiêm túc và tuân thủ theo yêu cầu, chỉ đạo của các cơ quan chức năng, đồng thời Công ty có trách nhiệm thanh toán ngay nghĩa vụ tài chính (nếu có phát sinh) đối với Nhà nước và các bên có liên quan tới dự án tại số 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.
- Ngày 10/02/2025, UBND TP Hà Nội đã ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND về việc thu hồi 3.557m²



đất (ô đất N02) giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội quản lý, đề xuất phương án khai thác theo quy định.

Ngày 25/04/2025, UBND TP Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2211/QĐ-UBND về việc phê duyệt cập nhập danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong các kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021- 2025 (đợt 5), trong đó ô đất ký hiệu N02 sẽ được Thành phố triển khai xây dựng nhà ở xã hội.

Bảng 9: Chi phí bán hàng năm tài chính 2023, năm tài chính 2024 và Quý I năm tài chính 2025

Đơn vị: Tỷ đồng

Năm tài chính 2023

Cơ cấu chi phí	Golden land Building (tại CRV)	Hoàng Huy – Sờ Dầu (tại Đại Thịnh Vượng)	Tòa H1 – Hoàng Huy Commerce (tại Nhà Đại Lộc)	Tổng
Doanh thu bán BĐS	71,48	273,15	2.800,60	3.145,23
Chi phí hoa hồng bán căn hộ	4,26	13,65	149,21	167,12
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	-	-	36,61	36,61

Năm tài chính 2024

Cơ cấu chi phí	Golden land Building (tại CRV)	Hoàng Huy – Sờ Dầu (tại Đại Thịnh Vượng)	Tòa H1 – Hoàng Huy Commerce (tại Nhà Đại Lộc)	Tổng
Doanh thu bán BĐS	7,86	38,24	2.017,54	2.063,64
Chi phí hoa hồng bán căn hộ	-	2,15	134,06	136,21
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	-	-	19,11	19,11

Quý I năm tài chính 2025

Cơ cấu chi phí	Golden land Building (tại CRV)	Hoàng Huy – Sờ Dầu (tại Đại Thịnh Vượng)	Tòa H1 – Hoàng Huy Commerce (tại Nhà Đại Lộc)	Tổng
Doanh thu bán BĐS	-	-	126,64	126,64
Chi phí hoa hồng bán căn hộ	-	-	8,23	8,23
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	-	-	1,03	1,03



Bảng 10: Phân bổ lợi thế thương mại năm tài chính 2023, năm tài chính 2024 và 3 tháng đầu năm tài chính 2025

Đơn vị: Đồng

Năm	Phân bổ lợi thế thương mại Công ty Đại Thịnh Vượng	Phân bổ lợi thế thương mại Công ty Nhà Đại Lộc	Tổng
Năm 2023	34.434.163.784	14.219.092.942	48.653.256.726
Năm 2024	-	14.219.092.942	14.219.092.942
3T/2025	-	3.554.773.236	3.554.773.236

Năm tài chính 2023, chi phí bán hàng tăng 273,06% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong năm 2023, Công ty ghi nhận doanh thu bán bất động sản tăng mạnh, chủ yếu đến từ Tòa H1 – Dự án Hoàng Huy Commerce với giá trị doanh thu hơn 2.800 tỷ đồng, cùng với đó là việc ghi nhận tương ứng chi phí hoa hồng bán căn hộ, chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ làm cho chi phí bán hàng năm nay tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Năm tài chính 2024, chi phí bán hàng hợp nhất đạt gần 177 tỷ đồng, giảm 22,2% so với năm tài chính 2023, nguyên nhân do giảm tương ứng với doanh thu bán hàng. Quý I năm tài chính 2025, chi phí bán hàng hợp nhất đạt gần 23 tỷ đồng, chiếm khoảng 13,83% doanh thu thuần hợp nhất.

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 tăng 113,84% so với năm tài chính 2022, nguyên nhân chủ yếu đến từ việc phân bổ lợi thế thương mại của các Công ty con khi hợp nhất vào Công ty mẹ. Phân bổ lợi thế thương mại Công ty Đại Thịnh Vượng tăng mạnh so với năm 2022 là do trong năm tài chính 2023, dự án Hoàng Huy – Sở Dầu đã bán gần như toàn bộ, tại Công ty con Đại Thịnh Vượng chỉ còn hoạt động chính là cho thuê bất động sản. Sau đó, Công ty Đại Thịnh Vượng thực hiện giảm vốn. Do đó lợi thế thương mại khi Công ty mẹ mua Công ty con đã không còn và bị tổn thất, vì vậy toàn bộ lợi thế thương mại đã được Công ty phân bổ vào năm tài chính 2023. Cùng với đó, trong năm tài chính 2022, Công ty Nhà Đại Lộc mới trở thành Công ty con của CRV từ ngày 26/08/2022 nên giá trị phân bổ lợi thế thương mại của Công ty Nhà Đại Lộc năm 2023 cao hơn so với năm 2022.

Năm tài chính 2024, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 11,83% so với năm tài chính 2023, nguyên nhân do Công ty thực hiện tiết giảm chi phí. Đến Quý I năm tài chính 2025, chi phí quản lý doanh nghiệp ghi nhận ở mức gần 11 tỷ đồng, chiếm khoảng 6,65% doanh thu thuần hợp nhất.

6.1.4 Trình độ công nghệ

CRV đặc biệt chú trọng tới việc áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhằm nâng cao công tác quản lý cũng như hiệu quả công việc. Cụ thể, Công ty đã đầu tư hệ thống công nghệ thông tin đồng bộ cũng một số sản phẩm phần mềm chính như:

- Phần mềm kế toán FAST ACCOUNTING.
- Hệ thống phần mềm Văn phòng điện tử dùng trong quản trị hành chính nhân sự như báo cáo công việc, quản lý nhân sự, lịch công tác cán bộ, quản lý và phát hành công văn, tài liệu, thông tin nội bộ....
- Xây dựng và hoàn thiện phần mềm Quản lý dự án.

6.1.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh, CRV đã không ngừng duy trì và củng cố uy tín của mình với các bạn hàng và đối tác. Các sản phẩm do Công ty cung cấp từng bước được đa dạng hóa phù hợp với nhu cầu và thị hiếu nhà đầu tư. Trong thời gian tới, để mở rộng hoạt động kinh doanh và tăng cường lợi nhuận ròng, Công ty sẽ thực hiện các dự án đầu tư bất động sản ở các khu vực khác ngoài Hải Phòng và Hà Nội. Ngoài ra, Công ty còn đầu tư vào các dự án do các tổ chức khác làm chủ



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV



đầu tư dưới hình thức góp vốn đầu tư, hình thức liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư.

6.1.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Công ty đã hoàn thiện chính sách quản lý chất lượng theo những chương trình hoạt động cụ thể sau:

- Đảm bảo thực hiện tốt công tác đào tạo để đảm bảo đội ngũ nhân viên có đầy đủ năng lực và kỹ thuật hoàn thành công việc được giao.
- Công ty luôn quan tâm cải tiến chất lượng dịch vụ cung ứng, hướng đến các tiêu chí: an toàn, chính xác và hiệu quả.
- Sự phát triển bền vững của Công ty luôn gắn với lợi ích của khách hàng, không ngừng nâng cao lợi ích cho CBCNV và cổ đông của Công ty.
- Công ty luôn chú trọng thực hiện đầu tư trang thiết bị, nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin để từng bước đáp ứng yêu cầu quản lý hiện đại, ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý.

Bộ phận kiểm tra chất lượng của công ty: Ban Dự án có trách nhiệm kiểm tra và quản lý chất lượng các dự án bất động sản, đảm bảo tiêu chí chất lượng bàn giao lên hàng đầu. CRV luôn phối hợp với Ban quản lý và cư dân sinh sống để rà soát và phát hiện các lỗi phát sinh trong quá trình vận hành và sử dụng tòa nhà.

6.1.7 Hoạt động marketing

Hoạt động Marketing của CRV tập trung vào việc nghiên cứu nhu cầu thị trường, xây dựng và kết nối hệ thống cùng các hoạt động quảng bá, phát triển thương hiệu Bất động sản CRV cũng như nâng cao giá trị thương hiệu CRV trên khắp lãnh thổ Việt Nam và vươn tầm quốc tế.

Các hoạt động marketing hỗ trợ trực tiếp và gián tiếp cho hoạt động kinh doanh và định hướng chiến lược phát triển của Công ty. Các chi phí bán hàng và tiếp thị của Công ty liên quan đến hoạt động quảng cáo thông qua việc sử dụng mạng xã hội, nền tảng công nghệ, truyền thông báo chí và các hoạt động xã hội.

Hoạt động marketing của CRV có thể được chia làm 3 mảng:

- Truyền thông phát triển thương hiệu chủ đầu tư bất động sản uy tín: với các kênh báo chí, tin tức, quảng cáo qua internet và các sự kiện. Đặc biệt, truyền thông theo xu hướng thị trường và xã hội là một điểm mạnh của CRV, thông qua các bài viết, bình luận và ý kiến chuyên gia, các video, livestream, và hình ảnh luôn được thị trường và khách hàng đánh giá rất cao. Xác định rằng, Khách hàng là trọng tâm của chiến lược phát triển doanh nghiệp, việc xây dựng hình ảnh và thương xuyên giữ các mối quan hệ mật thiết, đồng hành và sát cánh cùng các khách hàng được CRV đặc biệt quan tâm.
- Digital Marketing: Trong những năm tới, ngân sách cho Marketing dự kiến tăng và chủ yếu là trực tiếp, hướng đến việc tiếp cận khách hàng một cách xuất sắc nhất. Hoạt động Marketing gắn liền với hoạt động bán hàng giới thiệu sản phẩm của các dự án theo định hướng của Công ty và hoạt động xây dựng, phát triển thương hiệu CRV. Nhằm nâng cao hình ảnh là một đơn vị chủ đầu tư uy tín chuyên cung cấp bất động sản hàng đầu với nhiều tiện ích và giá trị sống cho khách hàng.
- Báo cáo và nghiên cứu thị trường: Trong những năm tới, những báo cáo chuyên sâu theo từng hạng mục sẽ luôn được cập nhật và ra mắt hàng tháng/quý với những thông tin chi tiết về thị trường như nguồn cung – cầu dự án, xu hướng công nghệ, cơ sở hạ tầng và pháp lý bất động sản...song song với đó các báo cáo nhằm hoạch định chiến lược sản phẩm, chiến lược đầu tư. Từ đó, kết hợp với nhân viên bán hàng khảo sát tình hình và các chính sách của đối thủ, thị trường để quyết định: Chiến lược kinh doanh, chính sách bán hàng, tổ chức các dịch vụ khuyến mãi để đẩy mạnh bán hàng cho các dự án.



Theo kế hoạch kinh doanh của Công ty với việc mở rộng hoạt động đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được thực hiện thông qua việc đấu giá, đấu thầu, nhận chuyển nhượng dự án, cổ phần công ty sở hữu dự án CRV xác định sẽ đầu tư ngân sách cho hoạt động marketing, cụ thể là sẽ thực hiện định vị thương hiệu CRV và các sản phẩm bất động sản của Công ty, đồng thời, mở rộng các kênh phân phối sản phẩm thông qua các đơn vị đại lý phân phối, môi giới bất động sản chuyên nghiệp.

Nhờ chiến lược truyền thông toàn diện, CRV đang từng bước khẳng định vị thế là doanh nghiệp chuyên nghiệp, uy tín trong lĩnh vực phát triển bất động sản tại Việt Nam.

6.1.8 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Tên đầy đủ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Hiện tại, CRV đang sử dụng nhãn hiệu sau:

Nhãn hiệu thương mại	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Tên tiếng anh	CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY
Logo Công ty	 CRV REAL ESTATE



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV



6.1.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký

Bảng 11: Danh sách các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Các hợp đồng đầu vào

STT	Tên hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác tham gia	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác
I.	Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện trong năm tài chính 2023							
1	Hợp đồng Thiết kế	1.350	04/12/2023	2023-2024	Thiết kế ý tưởng kiến trúc dự án	Công ty CP tư vấn kiến trúc và quy hoạch đô thị HN	Không	Không
2	Hợp đồng dịch vụ	650	23/12/2023	2023-2024	Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Công ty CP xây dựng và CN môi trường Việt Nam	Không	Không
3	Hợp đồng thi công xây dựng	805	09/01/2023	2023	Thi công xây dựng	Công ty TNHH thang máy Mitsubishi Việt Nam	Không	Không
II.	Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện trong năm tài chính 2024							
1	Hợp đồng thi công xây dựng	41.936	16/12/2024	2024-2025	Thi công xây dựng	Công ty TNHH thương mại và XD Thủy Ngân	Không	Không
2	Hợp đồng thi công xây dựng	122.012	10/10/2024	2024-2025	Thi công xây dựng	Công ty TNHH Song Hoàng	Không	Không



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

SSI

STT	Tên hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác tham gia	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác
3	Hợp đồng tư vấn giám sát	10.857	01/12/2024	2024-2025	Tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật	Công ty CP Coninco 3C	Không	Không
4	Hợp đồng thi công xây dựng	50.326	03/05/2024	2024-2025	Thi công xây dựng	Công ty CP đầu tư TM và DV Hoàn Mỹ	Không	Không
5	Hợp đồng thi công xây dựng	47.898	09/09/2024	2024-2025	Thi công xây dựng	Công ty TNHH thương mại và XD Thủy Ngân	Không	Không
III.	Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện trong 3 tháng đầu năm tài chính 2025							
1	Hợp đồng thi công xây dựng	144.503	22/04/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty CP đầu tư xây dựng Koshu Việt Nam	Không	Không
2	Hợp đồng thi công xây dựng	149.354	09/04/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty TNHH thương mại và XD Thủy Ngân	Không	Không
3	Hợp đồng thi công xây dựng	82.717	22/04/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty TNHH xây dựng và thương mại Havie	Không	Không
4	Hợp đồng thi công xây dựng	168.147	10/04/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty TNHH xây dựng TM và vận tải Hoa Linh	Không	Không



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

SSI

STT	Tên hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác tham gia	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác
5	Hợp đồng thi công xây dựng	92.772	08/04/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty CP xây dựng số 1 Bắc Giang	Không	Không
6	Hợp đồng thiết kế	10.508	15/05/2025	2025	Thiết kế	Công ty CP tư vấn Archivina	Không	Không
7	Hợp đồng thi công xây dựng	16.555	04/06/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty CP công nghệ IHN	Không	Không

Các hợp đồng đầu ra

STT	Tên hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác tham gia	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác
I. Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện trong năm tài chính 2023								
1	Hợp đồng thuê gian hàng	9.826	12/9/2023	2023	Thuê mặt bằng	Công ty cổ phần Vacxin Việt Nam	Không	Không
2	Hợp đồng thuê gian hàng	3.957	15/12/2023	2023	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH YC Việt Nam	Không	Không



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV



STT	Tên hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác tham gia	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác
3	Hợp đồng mua bán căn hộ	5.260	02/12/2023	2023	Căn hộ mua	Đối tác mua căn hộ	Không	Không
II. Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện trong năm tài chính 2024								
1	Hợp đồng thuê gian hàng	4.466	28/9/2024	2024	Thuê mặt bằng	Công ty cổ phần xây dựng MEGASPACE	Không	Không
2	Hợp đồng thuê gian hàng	3.415	25/4/2024	2024	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH Âm Thực Thiên Vương	Không	Không
3	Hợp đồng thuê gian hàng	3.273	26/2/2024	2024	Thuê mặt bằng	Công ty cổ phần truyền thông và thương mại dịch vụ Tây Bắc TV	Không	Không
4	Hợp đồng thuê gian hàng	2.589	6/5/2024	2024	Thuê mặt bằng	Đối tác thuê gian hàng	Không	Không



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV



STT	Tên hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác tham gia	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác
5	Hợp đồng mua bán căn hộ	14.632	05/03/2024	2024	Bán căn hộ	Đối tác mua căn hộ	Không	Không
III.	Các hợp đồng đã ký kết và thực hiện trong 3 tháng đầu năm tài chính 2025							
1	Hợp đồng thuê gian hàng	3.380	01/03/2025	2025	Thuê mặt bằng	Đối tác thuê gian hàng	Không	Không
2	Hợp đồng thuê gian hàng	2.659	1/4/2025	2025	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH GIP group	Không	Không
3	Hợp đồng thuê gian hàng	1.875	1/4/2025	2025	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH MTV Kim – Intertrips	Không	Không
4	Hợp đồng thuê gian hàng	1.780	10/2/2025	2025	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH Quốc tế GDT Group	Không	Không

(Nguồn: CRV)

(*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của CRV

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và các quý gần nhất**

Từ năm 2016, năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 04 và kết thúc vào ngày 31 tháng 03 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật Kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

**Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm tài chính 2023 (từ 01/04/2023 đến 31/03/2024)		Năm tài chính 2024 (từ 01/04/2024 đến 31/03/2025)		% tăng / giảm		Quý 1 năm tài chính 2025 (từ 01/04/2025 đến 30/06/2025)	
		Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	8.349.928	9.344.065	8.649.132	8.914.112	3,58%	(4,60%)	9.168.591	9.117.046
2	Vốn chủ sở hữu	6.996.432	7.504.904	7.190.296	7.516.686	2,77%	0,16%	7.619.148	7.541.286
3	Doanh thu thuần	169.727	3.255.055	105.050	2.194.917	(38,11%)	(32,57%)	22.248	163.244
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	732.458	1.208.464	677.229	647.597	(7,54%)	(46,41%)	428.912	37.337
5	Lợi nhuận khác	1.455	7.082	(32.846)	(35.105)	Không áp dụng	Không áp dụng	(59)	894
6	Lợi nhuận trước thuế	733.913	1.215.546	677.229	612.492	(7,72%)	(49,61%)	428.853	38.231
7	Lợi nhuận sau thuế	729.939	987.657	644.383	462.317	(11,72%)	(53,19%)	428.853	24.649
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	73,70%	54,47%%	132,53%	184,71%	Không áp dụng	Không áp dụng	-	-
9	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	10,58%	13,57%	9,08%	6,15%	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng

Nguồn: Các BCTC Kiểm toán riêng & hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 và BCTC riêng & hợp nhất Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Trong năm tài chính 2023, Công ty tiếp tục bàn giao các sản phẩm của Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu và đặc biệt việc bàn giao các sản phẩm Tòa H1 – Dự án Hoàng Huy Commerce cho khách hàng tạo nên sự tăng trưởng mạnh của Doanh thu, cụ thể là Doanh thu kinh doanh bất động sản. Cơ cấu tỷ lệ lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh bất động sản trong tổng lợi nhuận gộp năm 2023 đã tăng lên thành 96,26% so với năm tài chính 2022.

Trong năm tài chính 2024, tổng doanh thu thuần hợp nhất Công ty đạt 2.194 tỷ đồng, giảm gần 33% so với năm tài chính 2023, nguyên nhân chủ yếu do số lượng sản phẩm bất động sản bàn giao ít hơn năm trước. Việc sụt giảm về doanh thu thuần dẫn đến lợi nhuận gộp của Công ty trong năm tài chính 2024 cũng giảm gần 30% tương ứng đạt gần 868 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 462 tỷ đồng, giảm hơn 53% so với năm tài chính 2023. Về chỉ tiêu kết quả hoạt động của công ty mẹ, doanh thu thuần đạt 105 tỷ đồng trong năm tài chính 2024 giảm 38,11% so với năm tài chính 2023. Các chỉ tiêu kết quả hoạt động còn lại của công ty mẹ không có nhiều biến động. Do nhận được các khoản cổ tức được chia, lợi nhuận trước thuế đạt 677 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 644 tỷ đồng.

Trong 3 tháng đầu năm tài chính 2025, Công ty ghi nhận hơn 163 tỷ đồng doanh thu thuần hợp nhất và hơn 22 tỷ đồng doanh thu thuần của công ty mẹ. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt gần 25 tỷ đồng, và lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt gần 429 tỷ đồng, việc lợi nhuận sau thuế công ty mẹ ghi nhận cao chủ yếu đến từ cổ tức, lợi nhuận được chia từ công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc với tỷ lệ cổ tức chia đợt này là 25% (ghi nhận doanh thu tài chính hơn 455 tỷ đồng).

Công ty đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023 và năm tài chính 2024 theo đúng quy định.

Ý kiến của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính riêng Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 (đã được kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 050624.002/BCTC.KT7 ngày 05/06/2024):

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."

Ý kiến của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 (đã được kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 050624.003/BCTC.KT7 ngày 05/06/2024):

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất."

Ý kiến của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính riêng Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 (đã được kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 160625.007/BCTC.KT7 ngày 16/06/2025):

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."

Ý kiến của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 (đã được kiểm toán tại báo cáo kiểm toán

số 160625.008/BCTC.KT7 ngày 16/06/2025):

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

Những nhân tố thuận lợi

- Nhân sự: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV là nơi tập hợp những cá nhân có tâm huyết, hoài bão, năng động, sáng tạo và không ngừng học hỏi nâng cao trình độ chuyên môn, kiến thức từ thực tiễn cũng như qua các khóa huấn luyện chuyên nghiệp. Nhờ vào đội ngũ chuyên nghiệp, tầm nhìn xa và tận tâm vì mục tiêu chung đã giúp CRV ngày càng lớn mạnh, vượt qua nhiều giai đoạn của thị trường.
- Ban Lãnh đạo và toàn thể nhân viên Công ty luôn chủ động, nỗ lực học hỏi, phấn đấu không ngừng vượt qua các khó khăn, biến thách thức thành cơ hội thông qua việc triển khai nhiều giải pháp sáng tạo, quyết liệt trong điều hành, chủ động đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án.
- Tài chính: CRV tập trung đầu tư và hợp tác chuyển nhượng những dự án tiềm năng với nguồn lực tài chính dồi dào sẵn sàng; đủ điều kiện để Công ty có thể thực hiện những chiến lược phát triển sản phẩm giá trị cho dân cư và khẳng định vị thế của Công ty ở thị trường Bất động sản Việt Nam.
- Năng lực phân phối: Công ty đang phối hợp với nhiều đơn vị phân phối sản phẩm bất động sản cùng với đội ngũ nhân viên kinh doanh được đào tạo và có kinh nghiệm, CRV đảm bảo khả năng phân phối những sản phẩm giá trị của mình đến với khách hàng. Ngoài ra, CRV đã xây dựng cơ sở dữ liệu khách hàng tiềm năng và khách hàng thân thuộc vô cùng dồi dào.

Những nhân tố khó khăn

- Thị trường bất động sản bị sụt giảm cả nguồn cung dự án và nguồn cung sản phẩm nhà ở, nhất là loại căn hộ có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Do diễn biến phức tạp nên tính thanh khoản của các sản phẩm trên bị ảnh hưởng.
- Năm 2023, trong bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng tiếp tục chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ các xung đột quốc tế và chính sách thắt chặt tiền tệ tại các nước phát triển nhằm kiềm chế lạm phát và xu hướng thu hẹp tiêu dùng. Tại Việt Nam, động lực tăng trưởng kinh tế chưa khởi sắc, hệ thống doanh nghiệp tiếp tục gặp nhiều khó khăn.
- Năm 2024 và những tháng đầu năm 2025, tình hình chung của nền kinh tế thế giới chưa có nhiều thay đổi tích cực, do ảnh hưởng sâu sắc từ các xung đột quốc tế, căng thẳng thương mại quốc tế.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

CRV là một trong những công ty phát triển vững chắc trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh dịch vụ bất động sản. Công ty là một trong những doanh nghiệp trên địa bàn Thành phố Hà Nội sớm tham gia phân khúc đầu tư xây dựng các dự án trung tâm thương mại, nhà ở chung cư cao tầng ngay từ những năm 2010-2015. Nhờ tham gia thị trường giai đoạn sớm, các sản phẩm và thương hiệu của Công ty được đồng bào người dân Thủ đô Hà Nội biết tới.

Ngoài việc triển khai thành công dự án quy mô lớn Golden Land Building tại trung tâm thành phố Hà Nội, CRV đã tích lũy được kinh nghiệm, quy trình và công nghệ để sẵn sàng triển khai cho các dự án



CRV REAL ESTATE



tiếp theo tại các thành phố lớn như Hà Nội, Hải Phòng.

Trong thời gian tới, CRV sẽ thực hiện mở rộng đầu tư, phát triển các dự án bất động sản mới mang đến cho khách hàng những sản phẩm tốt nhất trên thị trường.

- **Năng lực tài chính vững mạnh:** Theo số liệu báo cáo tài chính hợp nhất tính đến ngày 30/06/2025, tổng giá trị tài sản của CRV là 9.117 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu đạt hơn 7.541 tỷ đồng song song với kết quả tăng trưởng ấn tượng hàng năm. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép Công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, giảm thiểu tối đa các rủi ro dưới tác động của đại dịch cũng như nền kinh tế, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các hoạt động đầu tư kinh doanh với các dự án tiềm năng của CRV.
- **Dịch vụ toàn diện với sức mạnh thương hiệu Việt:** sau những thành công nổi bật trong lĩnh vực đầu tư phát triển các dự án bất động sản, thương hiệu của Công ty đã khẳng định được vị thế và trở thành đơn vị cung cấp giải pháp kinh doanh đầu tư dịch vụ bất động sản một cách toàn diện và đang vươn lên mạnh mẽ trong thị trường.
- **Ban lãnh đạo chính trực, chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm.** Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đều là những người giàu kinh nghiệm, đã nhiều năm làm việc trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản với hệ thống quản trị mạnh mẽ và sự lãnh đạo có kinh nghiệm, cam kết cao.

CRV đã và đang triển khai hàng loạt dự án bất động sản trọng điểm, tiêu biểu như:

- **Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1** với tổng vốn đầu tư hơn 3.700 tỷ đồng
- **Dự án Hoàng Huy – Sò Dầu** với tổng vốn đầu tư gần 1.500 tỷ đồng
- **Dự án Hoàng Huy New City – II** với tổng vốn đầu tư bao gồm cả chi phí đất là 15.076 tỷ đồng. (Đây là dự án Công ty bắt đầu triển khai từ cuối năm 2024, hiện tại dự án đang trong giai đoạn cao điểm thi công xây dựng).

Thông qua việc liên tục mở rộng quy mô đầu tư và phát triển các khu đô thị hiện đại, đồng bộ, CRV ngày càng khẳng định vị thế vững chắc trên thị trường bất động sản, đặc biệt tại khu vực Thành phố Hải Phòng.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

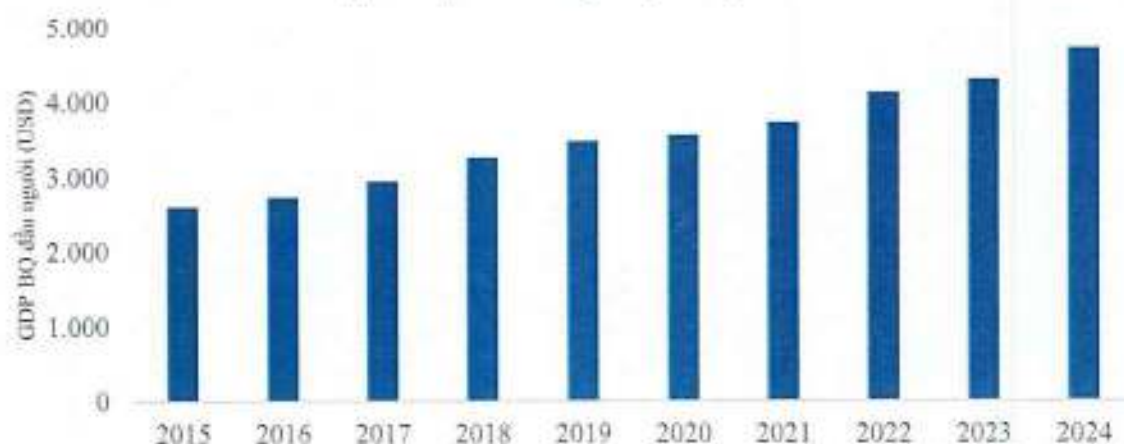
- ❖ **Kinh tế trong nước ổn định và bền vững, hỗ trợ sự tăng trưởng của ngành kinh doanh bất động sản**



CRV REAL ESTATE



Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2015-2024



Nguồn: Dữ liệu từ Cục thống kê

Khi GDP tăng trưởng, nền kinh tế mạnh mẽ hơn và tạo ra việc làm, thu nhập và sự tăng trưởng dân số. Điều này thúc đẩy nhu cầu sử dụng và mua bán bất động sản, bao gồm cả mua nhà ở, văn phòng, nhà ở cho thuê và các loại bất động sản thương mại.

Theo Báo cáo về tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023, dự kiến kế hoạch năm 2024, và phương hướng, nhiệm vụ 5 năm (2021-2025) của Chính phủ trình Quốc hội, kinh tế vĩ mô của Việt Nam được ưu tiên với mục tiêu giữ vững ổn định, kiểm soát lạm phát ở mức thấp, thúc đẩy chất lượng tăng trưởng, và đảm bảo các cân đối lớn trong điều kiện khó khăn.

Dữ liệu nghiên cứu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy, quý 2 năm 2025, nguồn cung toàn thị trường BĐS nhà ở Việt Nam đạt 36 nghìn sản phẩm, tăng 2,5 lần so với quý 2 năm 2025. Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam quý 2 năm 2025 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy nguồn cung BĐS nhà ở vẫn tiếp tục đà tăng trưởng tích cực, khi số lượng dự án nhà ở phê duyệt mới đang được cải thiện, tổng cung BĐS nhà ở đạt 64 nghìn sản phẩm, tương đương 80% cả năm 2024. Nhờ nỗ lực tháo gỡ vướng mắc pháp lý của cơ quan quản lý Nhà nước, hàng trăm dự án BĐS cũng đã được tái khởi động và đẩy nhanh tiến độ triển khai, sớm ra hàng nhằm đón đầu sự phục hồi của thị trường. Nhìn chung, thị trường BĐS nhà ở Việt Nam đã có bước khởi đầu tương đối tích cực trong năm đầu tiên của chu kỳ mới.

❖ Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh

FDI mang đến cơ hội đầu tư mới, tạo điều kiện cho sự phát triển của các dự án bất động sản lớn và đa dạng hóa thị trường. Bên cạnh đó, cũng có FDI có thể tạo ra nhu cầu tăng cường về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng và các dự án thương mại.

Theo số liệu từ Cục đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), năm 2024, tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt hơn 38,23 tỷ USD, giảm nhẹ 3% so với năm 2023. Song song đó, vốn thực hiện của các dự án đầu tư nước ngoài ước đạt khoảng 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước đó, đánh dấu mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay.

Về đối tác đầu tư, năm 2024 có 114 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư vào Việt Nam. Singapore dẫn đầu với tổng vốn đầu tư gần 10,21 tỷ USD, chiếm 26,7% tổng vốn, tăng 31,4% so với năm 2023. Hàn Quốc đứng thứ hai với gần 7,06 tỷ USD, chiếm 18,5%, tăng 37,5%. Tiếp theo là Trung Quốc, Hồng Kông và Nhật Bản. Địa bàn đầu tư cho thấy Bắc Ninh dẫn đầu với gần 5,12 tỷ USD, gấp hơn 2,8 lần so với năm 2023. Hải Phòng và TP Hồ Chí Minh lần lượt đứng thứ hai và ba với hơn 4,94 tỷ USD và 3,04 tỷ USD. Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Tài chính), tính đến ngày 30/6/2025, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 21,52 tỷ USD.

❖ **Tác động của Luật mới: Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai**

Thị trường bất động sản Việt Nam có tiềm năng tăng trưởng lớn nhờ vào nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hoá nhanh, chuyển đổi số trong cuộc cách mạng công nghệ 4.0 và tác động của các Luật mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Đất đai. Năm 2023, Chính phủ đã có nhiều giải pháp tháo gỡ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, trong đó có gói tín dụng về nhà ở xã hội khoảng 120.000 tỷ đồng; Chiến lược phát triển nhà ở Bộ Xây dựng đang gấp rút trình Chính Phủ phê duyệt; Đầu tư công, đặc biệt là vấn đề pháp lý được tháo gỡ mạnh thời gian qua, những điều đó sẽ tác động tích cực lên thị trường bất động sản.

Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai có hiệu lực ngày 01/08/2024, theo đó, những khó khăn, vướng mắc, sự chồng chéo giữa các luật hiện nay trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được tháo gỡ, loại bỏ ... qua đó tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi và hỗ trợ thúc đẩy sự phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Luật Nhà ở được đánh giá là một bộ luật rất tốt, tích cực, phù hợp thực tiễn, bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật và có thể nhận xét Luật Nhà ở 2023 có chất lượng tốt nhất trong hơn 30 năm qua, kể từ Pháp lệnh Nhà ở 1991, Luật Nhà ở 2005 và Luật Nhà ở 2014.

Kỳ vọng, với các yếu tố tích cực từ Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đã có hiệu lực, cùng sự chung tay hỗ trợ thêm từ Chính sách của Chính phủ, Ngân hàng giảm lãi suất vay mua nhà phù hợp, các thủ tục pháp lý thuận lợi hơn để tạo điều kiện cho việc mở bán các dự án mới, dự án có pháp lý rõ ràng... niềm tin của người mua nhà sẽ tiếp tục cải thiện và thị trường bất động sản sẽ hồi phục trở lại. Đây không chỉ là thời điểm để thích nghi với những thay đổi lớn, mà còn là cơ hội vàng để định hình lại giá trị cốt lõi, đặt nền móng cho một giai đoạn phát triển mới bền vững và đột phá của thị trường bất động sản.

8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Hoạt động của CRV là đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, do đó các công ty được lựa chọn để so sánh về hiệu quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính với CRV trong năm tài chính 2024 của từng công ty đều là những doanh nghiệp có thương hiệu trong ngành bất động sản hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời có mô hình hoạt động kinh doanh tương đồng với CRV.

Các doanh nghiệp được lựa chọn bao gồm: (1) CTCP Đầu tư Văn Phú – Invest; (2) Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ; (3) CTCP Đầu tư Nam Long; (4) CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt; (5) CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền.

Bảng 13: Tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của một số doanh nghiệp cùng ngành theo số liệu hợp nhất năm tài chính 2024

Tên doanh nghiệp	Mã cổ phiếu	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tổng tài sản (tỷ đồng)	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	Doanh thu thuần (tỷ đồng)	LNST Công ty mẹ (tỷ đồng)	LNST/ DTT (%)	LNST/ VCSH (%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	CRV	6.724	8.914	7.517	2.195	462	21,1	6,2
Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest	VPI	3.200	11.139	5.074	1.897	328	16,0	7,6
Công ty Cổ phần Bất động sản	CRE	4.637	7.181	5.662	1.249	41	3,3	0,7

Tên doanh nghiệp	Mã cổ phiếu	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tổng tài sản (tỷ đồng)	Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	Doanh thu thuần (tỷ đồng)	LNST Công ty mẹ (tỷ đồng)	LNST/DTT (%)	LNST/VCSH (%)
Thế Kỳ								
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	NLG	3.848	30.318	14.569	7.196	518	19,3	5,4
CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	8.731	23.986	11.059	822	155	18,9	1,5
CTCP Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Điền	KDH	10.111	30.758	19.453	3.279	810	24,5	5,3

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kết thúc cho năm tài chính 2024 của các công ty

Hiện tại, doanh thu và lợi nhuận của Công ty nằm ở mức cao so với những công ty có cùng quy mô về vốn điều lệ, mức biên lợi nhuận cũng đạt mức cao trong ngành cho thấy CRV có vị trí đứng vững chắc, sẵn sàng tiếp tục mở rộng dự án và hoạt động kinh doanh trong tương lai.

So sánh tương đối với các đơn vị bên trên hầu hết đều có lịch sử thành lập lâu dài và hoạt động lâu năm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và trong phân khúc nhà ở đa dạng loại hình từ nhà thấp tầng và cao tầng, khu đô thị lớn, khu nhà ở dân cư trong các trung tâm, tương đồng như CRV.

Các đơn vị nêu trên hầu hết đều có quỹ đất rộng, số lượng dự án nhiều và trải dài nhiều tỉnh thành cả nước. CRV hiện cũng có 04 dự án và tại 2 thành phố lớn là Dự án Golden Land Building tại Hà Nội và Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Dự án Hoàng Huy Commerce – Tòa H1, Dự án Hoàng Huy New City – II tại Hải Phòng. Hiện CRV mới đang tập trung vào phân khúc nhà ở thấp tầng và cao tầng, trong thời gian tới sẽ từng bước mở rộng sang các phân khúc nhà ở khác.

Điểm khác biệt của CRV là phương châm và chiến lược hoạt động là thực hiện các dự án một cách chắc chắn, triển khai đầu tư dự án nào sẽ hoàn thành dứt điểm dự án sau đó song song với việc tích lũy lợi nhuận và từng bước mở rộng quỹ đất có lựa chọn, không mở quá rộng vượt khả năng đầu tư cùng một lúc của Công ty.

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Với chiến lược phát triển nói chung và kế hoạch sản xuất kinh doanh nói riêng, nếu Công ty chủ động bám sát các chỉ tiêu kế hoạch từng năm đặt ra, điều hành quyết liệt linh hoạt, có trọng điểm, chủ động ứng phó trước những biến động, hạn chế thấp nhất những ảnh hưởng tiêu cực và khai thác tốt cơ hội từ thị trường, phát huy tối đa năng lực hiện có thì kế hoạch kinh doanh là khả thi. Phương án đầu tư và chiến lược của doanh nghiệp phù hợp với định hướng của Ngành, chính sách Nhà nước và xu thế chung của thế giới.

Hiện tại, hoạt động kinh doanh của CRV tập trung vào phát triển kinh doanh bất động sản sơ cấp và các dịch vụ liên quan. Trong tương lai kế hoạch kinh doanh của CRV sẽ trở thành đơn vị tiên phong trong việc cung cấp sản phẩm dịch vụ khép kín trong hệ sinh thái dịch vụ bất động sản như: đầu tư, góp vốn, xây dựng, bán lại; dịch vụ tài chính và quản lý tài sản. Đây là những lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới khi nền kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển, đặc biệt là xu hướng phát triển công nghệ của thế giới và hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước. Chiến lược của CRV luôn được xem xét và điều chỉnh kịp thời, phù hợp và đón đầu các diễn biến của thị trường và kinh tế vĩ mô.

CRV cũng thực hiện chiến lược đầu tư phát triển các dự án bất động sản thông qua các hình thức mua chi phối cổ phần các công ty dự án là các công ty sở hữu dự án bất động sản trực tiếp hoặc gián tiếp đất, một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản, hoặc tham gia các hoạt động đầu giá, đấu thầu và đầu tư vào các dự án bất động sản này cũng như các dự án đầu tư bất động sản khác dưới mọi hình thức. Từ năm 2021 tới thời điểm tháng 6 năm 2025, với chiến lược đầu tư trên Công ty đã sở hữu thêm 3 dự án là các dự án sau: Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu (là dự án do công ty con của CRV là Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương trực tiếp đầu tư); Một phần dự án Hoàng Huy Commerce – Tòa H1 (là dự án do công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trực tiếp đầu tư); Dự án Hoàng Huy New City - II. Các thông tin liên quan được trình bày tại điểm 5.2 mục IV và điểm 6.1.1 của Bản cáo bạch này.

Lịch sử hình thành và phát triển của CRV đã trải qua nhiều lần biến động mạnh của thị trường bất động sản, CRV luôn xác định chiến lược quản trị rủi ro tốt, quản trị kinh doanh bền bỉ, phát triển bền vững, xuyên suốt và không đầu tư mở rộng quá năng lực hoặc dàn trải. Qua đó kết quả kinh doanh luôn đạt kết quả ổn định và khả quan.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty

Tính đến thời điểm 30/06/2025, tổng số CBNV của Công ty là 101 người. Cơ cấu lao động của Công ty phân theo giới tính, trình độ chuyên môn và thời hạn hợp đồng lao động được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 14: Tình hình lao động của Công ty

	31/03/2024		31/03/2025		30/06/2025	
	Số lượng	Tỷ trọng	Số lượng	Tỷ trọng	Số lượng	Tỷ trọng
<i>Phân loại theo trình độ</i>						
Trên đại học	1	2,04%	1	1,39%	2	1,98%
Đại học	41	83,67%	65	90,28%	92	91,09%
Cao đẳng	-	-	-	-	-	-
Trung cấp	-	-	-	-	-	-
Công nhân kỹ thuật	-	-	-	-	-	-
Lao động phổ thông	7	14,29%	6	8,33%	7	6,93%
<i>Phân loại theo lao động thường xuyên hoặc thời vụ</i>						
Lao động thường xuyên	48	97,96%	71	98,61%	100	99,01%
Lao động thời vụ	1	2,04%	1	1,39%	1	0,99%
Tổng cộng	49	100%	72	100%	101	100%

Nguồn: CRV

Công ty có đội ngũ cán bộ kỹ thuật và quản lý nhiều kinh nghiệm, đã trưởng thành qua nhiều dự án. Có đội ngũ nhân viên kinh doanh rất nhiệt huyết và nhiều kinh nghiệm, được đào tạo và trang bị những kiến thức, kỹ năng tối ưu để đáp ứng với thị hiếu, nhu cầu của khách hàng và thị trường cạnh tranh khốc liệt hiện nay.

9.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được Ban Lãnh đạo Công ty chú trọng và đưa ra yêu cầu cao. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển lực lượng nhân sự (1) khát vọng vươn lên (2) chính trực trong đạo đức kinh doanh (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và phục vụ khách hàng và (4) nhân văn trong giao tiếp, ứng xử.

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của CRV và coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Công ty, đào tạo là phương thức hỗ trợ CBNV phát triển nghề nghiệp.

Những khoá đào tạo cơ bản được thực hiện nội bộ và thường xuyên tại CRV:

- Kỹ năng thuyết phục, thương lượng và đàm phán khách hàng
- Kỹ năng bán hàng bất động sản
- Kỹ năng khai thác chuyên sâu trên môi trường online/offline
- Kỹ năng quản lý nhóm, chiến lược kinh doanh hiệu quả
- Kỹ năng chăm sóc khách hàng trước, trong và sau bán hàng
- Kỹ năng phát triển khách hàng theo hệ thống
- Pháp lý bất động sản
- Đào tạo chuyên môn theo từng phòng ban chức năng

Chính sách lương thưởng, trợ cấp

- Thu nhập bình quân của CBNV tại CRV luôn được đảm bảo cạnh tranh với thị trường, tương xứng với năng lực và vị trí công việc.
- Tại CRV, chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc, hiệu quả quản trị mục tiêu. Công ty luôn có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, Công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp hoặc thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển Công ty.
- Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của Luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của CRV đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra cán bộ nhân viên của Công ty còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao.

Với phương châm "Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh", chúng tôi đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người. CRV không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

- Giao tiếp cởi mở và tôn trọng;
- Công việc thách thức và sáng tạo;
- Thu nhập cạnh tranh và công bằng;
- Cơ hội học tập / thăng tiến rõ ràng và không giới hạn;
- Thành tích được đánh giá khách quan và khoa học;

- Công việc ổn định và được chăm sóc chu đáo.

CRV luôn chú tâm duy trì không khí thoải mái, vui vẻ khi làm việc. Các hoạt động thường xuyên được tổ chức như: các giải thể thao, văn nghệ, tổ chức sinh nhật cho CBNV và các hoạt động sinh hoạt như dự các ngày lễ truyền thống của đất nước và Công ty, các hoạt động chung vì cộng đồng.

10. Chính sách cổ tức

Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh, kế hoạch đầu tư, doanh thu, tình hình tài chính, nhu cầu tiền mặt và các yếu tố khác có liên quan trong từng thời điểm cụ thể, HĐQT sẽ cân nhắc đề xuất đưa ra tỷ lệ cổ tức hàng năm.

Tỷ lệ cổ tức sẽ phải được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm nhưng sẽ không vượt quá mức HĐQT đề nghị. Ngoài ra, HĐQT có thể tạm ứng mức cổ tức vào từng thời điểm nhất định, phù hợp với tỷ lệ lợi nhuận đạt được hoặc chi trả phần cổ tức đó bằng tài sản cụ thể vào thời điểm phù hợp do HĐQT quyết định. Trường hợp không chi trả cổ tức thì lợi nhuận phải được phân bổ hợp lý vào các khoản dự trữ và lợi nhuận giữ lại. HĐQT sẽ cân nhắc trong việc công bố kế hoạch cổ tức, và kế hoạch này có thể có hoặc có thể không phụ thuộc vào tỷ lệ cổ tức đã phân phối trong những năm trước.

Cổ tức có thể được trả bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hoặc bằng các tài sản nếu có sự đồng ý của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt thì cổ tức được trả bằng đồng Việt Nam.

Bảng 15: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả trong thời gian qua của Công ty

Nguồn: CRV

Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	2,6%	8%	12,7%
Hình thức	Bằng tiền (Đã chi trả)	Bằng tiền (Đã chi trả)	Bằng tiền (Đã chi trả)

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1 Trích khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty không có bất cứ thay đổi gì trong chính sách khấu hao. Khấu hao được trích theo đúng chế độ quy định.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10-25 năm
Thiết bị văn phòng	03-10 năm
Phương tiện vận tải	06-10 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	44-50 năm
--------------------------	-----------

11.1.2 Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	18.519.890	19.442.000

Mức thu nhập bình quân của CRV cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2023 và 2024, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính), thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2023 và 2024 lần lượt là 4,96 triệu đồng/ người/ tháng và 7,7 triệu đồng/ người/ tháng.

Công ty không có thông tin so sánh với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng địa bàn.

11.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ đến hạn luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Công ty không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào tính đến thời điểm lập Bản Cáo bạch này.

11.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nộp các khoản phải nộp theo đúng quy định.

CRV thực hiện nghiêm túc việc hạch toán đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp đối với các khoản Thuế giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp, thuế Thu nhập cá nhân và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước.

Bảng 16: Các khoản phải nộp theo luật định

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/03/2024 Riêng	31/03/2024 Hợp nhất	31/03/2025 Riêng	31/03/2025 Hợp nhất	30/06/2025 Riêng	30/06/2025 Hợp nhất
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	16.281	-	2.071
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551	30.551	-	58.892	-	9.492
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	19	116	75	190
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	114	114	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	17	17	-	-
Tổng cộng	30.665	30.665	36	75.305	75	11.754

Nguồn: Các BCTC Kiểm toán riêng & hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 và BCTC riêng & hợp nhất Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Công ty luôn hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước, cụ thể:

- Công văn số 14240/TB-HAN-QLDN1 ngày 29/08/2025 của Thuế Thành phố Hà Nội về việc xác nhận Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV không nợ thuế tính đến ngày 29/08/2025.
- Công văn số 792/HPH-QLDN1 ngày 25/08/2025 của Thuế Thành phố Hải Phòng về việc xác nhận Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (Công ty con) không nợ thuế tính đến ngày 25/08/2025.
- Công văn số 975/TB-TCS3 ngày 22/08/2025 của Thuế Cơ sở 3 Thành phố Hải Phòng về việc

xác nhận Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (Công ty con) không nợ thuế tính đến ngày 22/08/2025.

11.1.5 Trích lập các quỹ theo quy định

Trong năm 2023, năm 2024 và đến 30/06/2025, Công ty không trích lập các quỹ nhằm tập trung cho việc đầu tư, phát triển các dự án Bất động sản. Theo báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất Quý I/2025, Công ty không có số dư các quỹ của Công ty tại thời điểm 31/03/2024, 31/03/2025 và 30/06/2025.

11.1.6 Tổng dư nợ vay

Tính đến thời điểm 30/06/2025, Công ty có các khoản vay ngắn hạn và dài hạn như sau:

	30/06/2025 (Riêng)		30/06/2025 (Hợp nhất)	
	Giá trị (triệu VND)	Số có khả năng trả nợ (triệu VND)	Giá trị (triệu VND)	Số có khả năng trả nợ (triệu VND)
Vay ngắn hạn	843.149	843.149	266.500	266.500
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	266.500	266.500	266.500	266.500
+ Công ty Cổ phần phát triển nhà Đại Lộc	576.649	576.649	-	-
Vay dài hạn	582.823	582.823	582.823	582.823
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	582.823	582.823	582.823	582.823
Tổng cộng	1.425.972	1.425.972	849.323	849.323

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

Bên cho vay	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Tại 30/06/2025 (triệu VND)
NGẮN HẠN								
Bên liên quan(l)								
Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV								
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Hợp đồng vay tiền số 0812/2023/HĐV V/CRV-TCH ngày 08/12/2023 và Hợp đồng vay tiền số 0202/2024/HĐV V/CRV-TCH ngày 02/02/2024	VND	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	Đã được gia hạn 1 năm và ngày đáo hạn là 08/12/2025 và 02/02/2026	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản bảo đảm	266.500



CRV REAL ESTATE

BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV



Bên cho vay	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Tại 30/06/2025 (triệu VND)
	Và các phụ lục hợp đồng vay							
Công ty Cổ phần phát triển nhà Đại Lộc	Hợp đồng vay tiền số 1411/2023/HĐV V/CRV-NĐL ngày 14/11/2023, Hợp đồng vay tiền số 0812/2023/HĐV V/CRV-NĐL ngày 08/12/2023 và Hợp đồng vay tiền số 0201/2024/HĐV V/CRV-NĐL ngày 02/01/2024 và các phụ lục hợp đồng vay	VND	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	Đã được gia hạn 1 năm và ngày đáo hạn là 14/11/2025, 08/12/2025 và 02/01/2026	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản bảo đảm	576.649
DÀI HẠN								
Bên khác								
Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV								
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024-HĐCVĐAT/NHT C168-BĐS CRV ngày 06/11/2024 và văn bản sửa đổi, bổ sung	VND	Theo từng giấy nhận nợ	54 tháng	Tháng 11/2029	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	(ii)	582.823

- (i) Các giao dịch và/hoặc khoản vay với các Bên liên quan đều được thông qua bởi Đại hội đồng Cổ đông hoặc Hội đồng quản trị Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- (ii) Các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được đảm bảo bởi các tài sản của bên vay theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV ngày 06/11/2024 bao gồm:

- Quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và

vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).

- Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác của một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

11.1.7 Tình hình công nợ

Các khoản phải thu:

Bảng 17: Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chi tiêu	31/03/2024 Riêng	31/03/2024 Hợp nhất	31/03/2025 Riêng	31/03/2025 Hợp nhất	30/06/2025 Riêng	30/06/2025 Hợp nhất
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.629	253.735	18.141	357.800	11.427	346.888
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.940	4.882	139.394	139.767	278.369	278.507
Phải thu ngắn hạn khác	6.650	17.190	3.875	20.018	3.999	9.852
Tổng cộng	34.220	275.807	161.410	517.585	293.795	635.247

Nguồn: Các BCTC Kiểm toán riêng & hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 và BCTC riêng & hợp nhất Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Các khoản phải trả:

Bảng 18: Các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chi tiêu	31/03/2024 Riêng	31/03/2024 Hợp nhất	31/03/2025 Riêng	31/03/2025 Hợp nhất	30/06/2025 Riêng	30/06/2025 Hợp nhất
Nợ ngắn hạn	1.388.795	1.770.748	1.150.141	1.056.003	954.082	951.382
Phải trả người bán ngắn hạn	14.962	219.017	25.877	179.311	36.093	189.957
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.025	650.556	32	140.591	29.952	137.415
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.894	152.406	36	75.305	75	11.754
Chi phí phải trả ngắn hạn	10.969	289.970	18.855	188.085	18.788	179.970
Doanh thu chưa thực	7.207	9.276	5.086	10.952	8.084	18.076

Chỉ tiêu	31/03/2024 Riêng	31/03/2024 Hợp nhất	31/03/2025 Riêng	31/03/2025 Hợp nhất	30/06/2025 Riêng	30/06/2025 Hợp nhất
hiện ngắn hạn						
Phải trả ngắn hạn khác	44.640	99.874	37.105	145.260	17.940	147.711
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.304.099	349.650	1.063.149	316.500	843.149	266.500
Nợ dài hạn	9.701	68.412	308.696	341.423	595.361	624.378
Phải trả dài hạn khác	8.701	8.701	12.538	16.415	12.538	14.583
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.000	1.000	296.158	296.158	582.823	582.823
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	58.712	-	28.849	-	26.972
Tổng cộng	1.398.496	1.839.161	1.458.837	1.397.426	1.549.443	1.575.761

Nguồn: Các BCTC Kiểm toán riêng & hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025 và BCTC riêng & hợp nhất Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Tại thời điểm 31/03/2024, chiếm tỷ trọng chính trong khoản phải trả của Công ty là tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ đạt gần 651 tỷ đồng. Trong đó: tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ tại Tòa nhà Gold Tower là 5 tỷ đồng; tại dự án Hoàng Huy – Sở Dầu là 7 tỷ đồng; tại dự án Hoàng Huy Commerce – Tòa H1 là 638 tỷ đồng. So với năm tài chính 2022, giá trị khoản tiền ứng trước của khách hàng giảm 57,48%, nguyên nhân do tại thời điểm 31/03/2024, Tòa H1 – Dự án Hoàng Huy Commerce đã hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng từ Quý IV/2023, do đó đã được ghi nhận doanh thu và giảm số dư tiền khách hàng ứng trước, dẫn đến giá trị khoản tiền ứng trước của khách hàng tại thời điểm 31/03/2025 và 30/06/2025 lần lượt giảm dần còn gần 141 tỷ đồng và 137 tỷ đồng.

Đối với khoản phải trả khác, tại thời điểm 31/03/2024, 31/03/2025 và 30/06/2025 lần lượt là 99,87 tỷ đồng, 145,26 tỷ đồng và 147,71 tỷ đồng, chủ yếu là phí bảo trì các Dự án.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 19: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm tài chính 2023 Riêng	Năm tài chính 2023 Hợp nhất	Năm tài chính 2024 Riêng	Năm tài chính 2024 Hợp nhất
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	3,75	4,54	4,74	7,17
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,10	0,57	0,21	1,66
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,17	0,20	0,17	0,16
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,20	0,25	0,20	0,19
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm tài chính 2023 Riêng	Năm tài chính 2023 Hợp nhất	Năm tài chính 2024 Riêng	Năm tài chính 2024 Hợp nhất
Vòng quay hàng tồn kho (*)	vòng	0,07	0,66	0,02	0,44
Vòng quay khoản phải thu	vòng	2,58	12,26	1,07	5,53
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	vòng	0,02	0,35	0,01	0,24
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số LNST/ Doanh thu thuần	%	430,07%	30,34%	613,40%	21,06%
Hệ số LNST/ VCSH bình quân (ROE)	%	10,58%	13,57%	9,08%	6,15%
Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	9,54%	10,68%	7,56%	5,06%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	431,55%	37,13%	644,67%	29,50%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng	-	1.469	-	687

Nguồn: Các BCTC Kiểm toán riêng & hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán: Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh luôn được Công ty duy trì ở mức cao do Công ty chủ trương hạn chế vay nợ trong kinh doanh. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty nằm ở mức an toàn cho thấy Công ty luôn đáp ứng thanh toán được khoản vay ngắn hạn. Nợ ngắn hạn tại thời điểm cuối năm tài chính 2024 của Công ty giảm so với cùng kỳ năm 2023 nên các chỉ tiêu về khả năng thanh toán năm 2024 của Công ty tăng so với năm 2023. Chỉ tiêu (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn trên Báo cáo Công ty mẹ tương đối thấp do trong 2 năm gần đây, Công ty đang tập trung nguồn lực để thực hiện Dự án trọng điểm Hoàng Huy New City – II nên số dư Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong tài sản ngắn hạn.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn: Hoạt động kinh doanh của Công ty được tài trợ chủ yếu bằng vốn chủ sở hữu. Vốn vay và các khoản nợ phải trả khác đều được duy trì ở mức hợp lý. Điều đó giúp cho Công ty luôn chủ động tài chính và hoạt động kinh doanh không chịu ảnh hưởng nhiều từ chi phí lãi vay và tỷ giá trong bối cảnh lãi suất đầy biến động thời gian qua. Với việc hoạt động kinh doanh có hiệu quả, ghi nhận lợi nhuận tốt, giảm các khoản nợ, điều này giúp cho các chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty năm 2024 giảm so với năm 2023, cụ thể là lần lượt giảm từ 0,20 và 0,25 xuống còn 0,16 và 0,19.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động: chỉ tiêu Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân và Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân năm 2024 giảm so với năm 2023 là do doanh thu thuần của Công ty phần lớn đến từ việc việc bán giao sản phẩm, ghi nhận doanh thu bán bất động sản tại Tòa H1 - dự án Hoàng Huy Commerce cho khách hàng. Tuy nhiên, Tòa H1 - Dự án Hoàng Huy Commerce đã bắt đầu bán giao, ghi nhận doanh thu từ quý III năm tài chính 2023, qua đó doanh thu tập trung phần lớn trong quý III và quý IV năm tài chính 2023 của Công ty. Do đó, doanh thu thuần kỳ này không còn ở mức cao so với cùng kỳ năm trước. Chỉ tiêu Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân cũng giảm so với năm 2023 do giá vốn hàng bán năm 2024 giảm tương ứng cùng với doanh thu.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi: Năm 2024 chỉ tiêu ROA, ROE của Công ty giảm so với năm 2023 cho thấy hiệu quả về lợi nhuận năm 2024 giảm so với năm 2023. Lý do của việc giảm các chỉ tiêu về khả

năng sinh lời trong năm 2024 như sau: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của Công ty đạt 2.194,92 tỷ đồng, giảm 32,57% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân đã được giải thích bên trên. Cùng với đó, 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. Đây là nguyên nhân chính làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo hợp nhất của Công ty giảm 53,19% so với cùng kỳ năm trước, góp phần làm giảm các chỉ tiêu về khả năng sinh lời.

(*) Hàng tồn kho tại thời điểm 31/03/2024 chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Hoàng Huy New City - II, với giá trị gần 4.933 tỷ đồng tiền sử dụng đất và một số chi phí ban đầu khác. Ngoài ra, số dư hàng tồn kho cũng bao gồm giá trị thành phẩm hơn 1.865 tỷ đồng của dự án Hoàng Huy Commerce. Hàng tồn kho tại thời điểm 31/03/2025 là 5.819 tỷ đồng chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Hoàng Huy New City - II, với giá trị gần 5.185 tỷ đồng tiền sử dụng đất và các chi phí khác và giá trị thành phẩm hơn 595 tỷ đồng của dự án Hoàng Huy Commerce. Hàng tồn kho tại thời điểm 30/06/2025 là gần 5.939 tỷ đồng chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Hoàng Huy New City - II, với giá trị gần 5.389 tỷ đồng tiền sử dụng đất và các chi phí khác và giá trị thành phẩm hơn 513 tỷ đồng của dự án Hoàng Huy Commerce.

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 20: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

ST T	Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND/ CCCD
Hội đồng Quản trị				
1	Ông Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT không điều hành	1955	031055007883
2	Ông Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT không điều hành	1984	031084000011
3	Ông Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	1967	035067001159
4	Ông Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	1988	001088036748
5	Ông Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	1994	025094009902
Ban Tổng Giám đốc				
1	Bà Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	1977	031177006345
2	Ông Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	1972	036072000091
3	Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1989	031189005268
Ban Kiểm soát				
1	Ông Phạm Anh Tú	Trưởng Ban Kiểm soát	1994	001094041959
2	Bà Chu Thị Lụa	Thành viên	1990	036190027549
3	Ông Vũ Văn Hoàng	Thành viên	1993	031093019632

ST T	Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND/ CCCD
Kế toán trưởng				
1	Bà Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	1981	001181013055

12.1 Hội đồng quản trị

12.1.1 Ông ĐỖ HỮU HẠ

- Họ và tên: ĐỖ HỮU HẠ
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 06/11/1955 Nơi sinh: Hải Phòng
- CCCD: 031055007883 Ngày cấp: 10/05/2022 Nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 183 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Chủ tịch HĐQT (không điều hành)
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
 - Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Prukca Việt Nam
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng
 - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần HH Finance
- Trình độ chuyên môn: Quản lý
- Quá trình công tác:
 - Từ năm 1995 đến năm 2007: Giám đốc Công ty TNHH TM Hoàng Huy
 - Từ năm 2005 đến năm 2009: Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh TNHH Thái Nghiệp
 - Từ năm 2008 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
 - Từ năm 2007 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
 - Từ năm 2007 – nay: Chủ tịch HĐQT không điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
 - Từ năm 2013 – nay: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Prukca Việt Nam
 - Từ tháng 06/2025 – nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần HH Finance
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 256.105.272 CP, chiếm 38,09% VDL
 - Đại diện sở hữu: 256.105.272 CP, chiếm 38,09% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ CCCD/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Nguyễn Thị Hà	031158004563	10/05/2022	0	0,00%	Vợ
2	Đỗ Hữu Hậu	031084000011	22/08/2022	5.100	0,00%	Con ruột

STT	Họ và tên	Số CMND/ CCCD/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
3	Đỗ Hữu Huy	031080001468	18/12/2021	0	0,00%	Con ruột
4	Đỗ Hữu Hưng	031078001325	10/08/2021	0	0,00%	Con ruột
5	Đỗ Thị Huyền Trang	031186001257	19/08/2021	1.020	0,00%	Con dâu
6	Mai Trang	001185005698	08/01/2025	0	0,00%	Con dâu
7	Phạm Ngọc Linh	024301007599	11/07/2021	0	0,00%	Con dâu
8	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0200117929	25/12/2007	256.105.272	38,09%	Tổ chức có liên quan
9	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0200815578	10/05/2008	236.470.680	35,17%	Tổ chức có liên quan
10	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0201288966	02/01/2013	0	0,00%	Tổ chức có liên quan
11	CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng	0202041432	11/08/2020	0	0,00%	Tổ chức có liên quan
12	CTCP HH Finance	0202294384	25/06/2025	0	0,00%	Tổ chức có liên quan

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Ông Đỗ Hữu Hậu

STT	Họ và tên	Số CMND/ CCCD/ĐKKD	Chức vụ tại CRV	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Đỗ Hữu Hậu	031084000011	Thành viên HĐQT không điều hành	5.100	0,00076%	Con ruột

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Đỗ Hữu Hậu và những người có liên quan của ông Đỗ Hữu Hậu: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	120.000.000	120.000.000	30.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có.

12.1.2 Ông ĐỖ HỮU HẠ

- Họ và tên: ĐỖ HỮU HẠ
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 19/12/1984 Nơi sinh: Thủy Nguyên, Hải Phòng
- CCCD: 031084000011 Ngày cấp: 22/08/2022 Nơi cấp: Cục CSQLHC và TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 183 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên HĐQT không điều hành
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Phó Tổng Giám đốc tại CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 06/2007 – 12/2020: Tổng Giám đốc tại Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
 - 2008 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
 - 2015 – nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
 - 2011 – nay: Thành viên HĐQT không điều hành tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 5.100 CP, chiếm 0,00076% V&L
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% V&L
 - Cá nhân sở hữu: 5.100 CP, chiếm 0,00076% V&L
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0200117929	25/12/2007	256.105.272	38,09%	Tổ chức có liên quan
2	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0200815578	10/05/2008	236.470.680	35,17%	Tổ chức có liên quan
3	Đỗ Hữu Hạ	031055007883	10/05/2022	0	0,00%	Bố đẻ
4	Nguyễn Thị Hà	031158004563	10/05/2022	0	0,00%	Mẹ đẻ
5	Phạm Ngọc Linh	024301007599	07/11/2021	0	0,00%	Vợ

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
6	Đỗ Ngọc Thảo Huyền	Còn nhỏ		0	0,00%	Con đẻ
7	Đỗ Ngọc Thảo Hiền	Còn nhỏ		0	0,00%	Con đẻ
8	Đỗ Hữu Hoàn	Còn nhỏ		0	0,00%	Con đẻ
9	Đỗ Hữu Hào	Còn nhỏ		0	0,00%	Con đẻ
10	Đỗ Hữu Hiền	Còn nhỏ		0	0,00%	Con đẻ
11	Đỗ Hữu Huy	031080001468	18/12/2021	0	0,00%	Anh ruột
12	Đỗ Hữu Hưng	031078001325	10/08/2021	0	0,00%	Anh ruột
13	Đỗ Thị Huyền Trang	031186001257	19/08/2021	1.020	0,00%	Chị dâu
14	Mai Trang	001185005698	08/01/2025	0	0,00%	Chị dâu

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Ông Đỗ Hữu Hạ

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Chức vụ tại CRV	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Đỗ Hữu Hạ	031055007883	Chủ tịch HĐQT không điều hành	0	0,00%	Bố đẻ

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Đỗ Hữu Hạ và những người có liên quan của ông Đỗ Hữu Hạ: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	60.000.000	60.000.000	15.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.1.3 Ông NGUYỄN VĂN THU

- Họ và tên: NGUYỄN VĂN THU
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 03/07/1967 Nơi sinh: Nhật Tựu, Kim Bảng, Hà Nam

- CCCD: 035067001159 Ngày cấp: 25/04/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Căn 1908 Tòa A3 DA Thăng Long Garden 250 Minh Khai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên độc lập HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng CTCP thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 1991 – 1995: Kế toán /Chỉ huy đội công trình 15/XN QL&SC Cầu đường bộ Bắc Thái
 - 1995 – 2001: Kế toán tổng hợp Công ty dịch vụ vận tải TW Bộ GTVT (Vinafco)
 - 2001 – 2012: Kế toán trưởng Công ty TNHH Tiếp vận Vinafco
 - 2012 – 2015: TV HĐQT/ Kế toán trưởng Công ty cổ phần Thương mại và vận tải Hà Nam
 - 2015 – 2021: Trưởng phòng tổng hợp Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
 - 2021 – nay: Kế toán trưởng CTCP thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
 - 07/2021 – nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Trương Quang Tiểu	042040004492	10/05/2021	0	0,00%	Bố vợ
2	Trương Thị Huệ	042140000120	14/01/2021	0	0,00%	Mẹ vợ
3	Trương Thị Nguyệt	042170001922	16/04/2021	0	0,00%	Vợ
4	Nguyễn Quang Hưng	001095024899	19/12/2020	0	0,00%	Con ruột
5	Nguyễn Quang Huy	001202006023	21/12/2016	0	0,00%	Con ruột
6	Nguyễn Văn Thọ	035057001616	10/05/2021	0	0,00%	Anh ruột
7	Lê Thị Nhiên	035161002114	10/05/2021	0	0,00%	Chị dâu
8	Nguyễn Văn Đoàn	035062001262	18/07/2017	0	0,00%	Anh trai

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
9	Phạm Thị Mây	035163011052	24/06/2021	0	0,00%	Chị dâu
10	Nguyễn Văn Đoàn	035064002286	28/10/2018	0	0,00%	Anh trai
11	Nguyễn Thị Toán	035166007261	25/08/2021	0	0,00%	Chị dâu
12	Nguyễn Thị Lợi	035170000756	29/09/2018	0	0,00%	Em ruột

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Nguyễn Văn Thu và những người có liên quan của ông Nguyễn Văn Thu: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	60.000.000	60.000.000	15.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.1.4 Ông ĐẶNG TUẤN VŨ

- Họ và tên: ĐẶNG TUẤN VŨ
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 20/09/1988 Nơi sinh: TP Hà Nội
- CCCD: 001088036748 Ngày cấp: 24/04/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 7, ngõ 719 đường La Thành, Giảng Võ, Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên độc lập HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Điều hành, Giám đốc thiết kế tại CTCP kiến trúc và nội thất Solux
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa kiến trúc
- Quá trình công tác:
 - 03/2011 – 01/2013: Kiến trúc sư thiết kế tại Công ty cổ phần XYZ
 - 02/2013 – 09/2015: Kiến trúc sư thiết kế tại Công ty cổ phần nội thất Avalo
 - 05/2016 – nay: Giám đốc Điều hành, Giám đốc thiết kế tại CTCP kiến trúc và nội thất

Solux

- 07/2021 – nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Đặng Tuấn Anh	001059007739	29/09/2016	0	0,00%	Bố đẻ
2	Nguyễn Xuân Thu	001158024442	24/04/2021	0	0,00%	Mẹ đẻ
3	Mai Kim Tuyến	001191031090	24/04/2021	0	0,00%	Vợ
4	Nguyễn Công Đoàn	035083009388	07/01/2022	0	0,00%	Anh rể
5	Đặng Thu Phương	001184017742	29/09/2016	0	0,00%	Chị ruột
6	Mai Văn Thế	001065035690	08/05/2021	0	0,00%	Bố vợ
7	Nguyễn Thị Phòng	001165037716	10/07/2021	0	0,00%	Mẹ vợ
8	Đặng Mai An Nhi	Còn nhỏ		0	0,00%	Con ruột

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Đặng Tuấn Vũ và những người có liên quan của ông Đặng Tuấn Vũ: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	60.000.000	60.000.000	15.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.1.5 Ông LÊ DUY PHI

- Họ và tên: LÊ DUY PHI
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 20/08/1994 Nơi sinh: Tiên Lương, Cẩm Khê, Phú Thọ

- CCCD: 025094009902 Ngày cấp: 09/05/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Xã Tiên Lương, tỉnh Phú Thọ
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên độc lập HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cầu đường
- Quá trình công tác:
 - 2019 – 2021: Phó Chủ tịch Công ty Cổ phần Con Đường Xanh Holdings
 - 2022 – 2023: Quản lý chuỗi cafe Splus thuộc Công ty TNHH CAFE'S PLUS tại Hà Nội
 - 2020 – nay: Sáng lập kiêm quản lý GreenHub Coffee & Tea
 - 07/2021 – nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Hà Thị Lý	025174010453	09/05/2021	0	0,00%	Mẹ đẻ
2	Lê Thị Yến	025197000450	29/03/2021	0	0,00%	Em ruột
3	Nguyễn Văn Sơn	025095000483	29/03/2021	0	0,00%	Em rể
4	Phạm Thị Thu	033196005630	26/07/2022	0	0,00%	Vợ
5	Lê Mộc Thiên An	Còn nhỏ		0	0,00%	Con
6	Nguyễn Thị Nhắng	033162003701	25/04/2021	0	0,00%	Mẹ vợ

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Lê Duy Phi và những người có liên quan của ông Lê Duy Phi: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước

năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Bán niên năm kết thúc ngày 30/09/2024
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	60.000.000	60.000.000	15.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.2 Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức danh trong Ban Tổng Giám đốc	Năm sinh
1	Bà Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	1977
2	Ông Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	1972
3	Bà Nguyễn Thị Thủy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1989

12.2.1 Bà PHẠM THỊ THU HUYỀN

- Họ và tên: PHẠM THỊ THU HUYỀN
- Giới tính: Nữ Ngày sinh: 25/09/1977 Nơi sinh: Hải Phòng
- CCCD: 031177006345 Ngày cấp: 03/06/2022 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Căn hộ A0902 tòa Asahi Chung cư Hinode City, 201 Minh Khai, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 01/2000 – 05/2014: Nhân viên kế toán/Phó phòng kế toán/Kế toán trưởng Công ty CP đầu tư thương mại và XDGT1 – CIENCO1 (Bộ Giao thông vận tải)
 - 06/2014 – 06/2016: Phó phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty vận tải thủy (Bộ Giao thông vận tải), kiêm Kế toán trưởng Cảng Hà Nội
 - 06/2016 – 12/2020: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
 - 06/2016 – 03/2022: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Quản lý nhà CRV
 - 30/12/2020 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 3.570 CP, chiếm 0,00053% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 3.570CP, chiếm 0,00053% VDL
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Đinh Thị Hòa	031157005710	10/07/2020	0	0,00%	Mẹ đẻ
2	Trương Ngọc Huyền Linh	001301017395	12/07/2019	0	0,00%	Con ruột
3	Phạm Đình Tùng	031084002172	14/05/2015	0	0,00%	Em ruột
4	Phạm Thị Tuyết Anh	031184001763	24/04/2015	0	0,00%	Em dâu

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Phạm Thị Thu Huyền và những người có liên quan của bà Phạm Thị Thu Huyền: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	838.800.000	889.153.846	221.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.2.2 Ông TRẦN NGỌC BÌNH

- Họ và tên: TRẦN NGỌC BÌNH
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 02/01/1972 Nơi sinh: Đại An, Vụ Bản, Nam Định
- CCCD: 036072000091 Ngày cấp: 22/11/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 16, ngõ 271, phố Yên Hòa, phường Cầu Giấy, Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cầu hầm
- Quá trình công tác:
 - 7/1998 – 5/2003: Kỹ sư tại Tổng công ty Xây dựng Cầu Thăng Long;
 - 6/2003 – 6/2007: Kỹ sư/ Trợ lý P.TGD Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam – Trưởng Ban, Ban QLDA Thủy Điện Sơn La;

- 4/2007 – 5/2013: Trưởng Khối Kỹ thuật Công ty CP Vinapol
- 6/2013 – 10/2017: Phó GD khối Kỹ thuật Kế hoạch Công ty CP TM Việt Hưng
- 11/2017 – 12/2020: Trợ Lý Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- 2021- nay: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
- 30/12/2020 – Nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 2.652 CP, chiếm 0,00039% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 2.652CP, chiếm 0,00039% VDL
- Danh sách người có liên quan:

ST T	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Trương Thị Thủy Dương	030178007087	02/03/2020	0	0,00%	Vợ
2	Trần Văn Tuyển	036058058921	10/07/2021	0	0,00%	Anh ruột
3	Trần Văn Lâm	036066003768	16/03/2018	0	0,00%	Anh ruột
4	Nguyễn Thị Hiền	036158009864	10/07/2021	0	0,00%	Chị dâu
5	Nguyễn Thị Nhi	Nhiều tuổi		0	0,00%	Mẹ vợ
6	Trần Hoàng Hải	Còn nhỏ		0	0,00%	Con ruột
7	Trần Thái An	Còn nhỏ		0	0,00%	Con ruột
8	Công ty Cổ phần phát triển Nhà Đại Lộc	0202085165	19/01/2021	0	0,00%	Tổ chức có liên quan

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Trần Ngọc Bình và những người có liên quan của ông Trần Ngọc Bình: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liên trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	564.400.000	573.538.461	143.000.000
Cổ phiếu ESOP	0		0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.2.3 Bà NGUYỄN THỊ THÚY DƯƠNG

- Họ và tên: NGUYỄN THỊ THÚY DƯƠNG
- Giới tính: Nữ Ngày sinh: 06/10/1989 Nơi sinh: Trần Nguyên Hãn, Lê Chân, Hải Phòng
- CCCD: 031189005268 Ngày cấp: 12/09/2022 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 1/28/52 đường Miếu Hai Xã, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Quá trình công tác:
 - 07/2015 – 05/2018: Nhân viên văn phòng tại Công ty TNHH Đăng Giang
 - 06/2018 – 08/2018: Nhân viên văn phòng tại Công ty TNHH Xây lắp cơ điện Việt Nhật
 - 09/2018 – 10/2020: Kế toán tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp
 - 11/2020 – 10/2021: Kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
 - 11/2021 – Nay: Kế toán tại Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng
 - 22/12/2023 – Nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 510 CP, chiếm 0,000076% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 510 CP, chiếm 0,000076% VDL
- Danh sách người có liên quan:

ST T	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Dư Thị Dung	033151000975	27/11/2018	0	0,00%	Mẹ ruột
2	Nguyễn Thị Thủy Vinh	031190014532	08/07/2021	0	0,00%	Em ruột
3	Đỗ Đức Vương	031086002745	12/09/2022	0	0,00%	Em rể
4	Hà Dư Thanh Trúc	Còn nhỏ		0	0,00%	Con ruột

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Nguyễn Thị Thủy Dương và những người có liên quan của bà Nguyễn Thị Thủy Dương: Không có

- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	112.333.333	403.846.154	93.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.3 Kế toán trưởng

- Họ và tên: NGUYỄN KIM QUYÊN
- Giới tính: Nữ Ngày sinh: 30/10/1981 Nơi sinh: Hà Nội
- CCCD: 001181013055 Ngày cấp: 14/04/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số H7, Ngõ 6, phố Bế Văn Đàn, phường Hà Đông, Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Kế toán trưởng
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 06/2004 – 05/2005: Nhân viên kế toán Công ty TNHH TM Phú Tiến;
 - 06/2005 – 05/2013: Nhân viên kế toán CN Công ty CP Quốc tế Minh Việt tại HN
 - 06/2013 – 10/2016: Nhân viên kế toán Công ty 36.67– CN Tổng Công ty 36;
 - 11/2015 – 06/2016: Nhân viên kế toán Tổng Công ty 36;
 - 07/2016 – 05/2021: Kế toán trưởng Công ty 36.64– CN Tổng Công ty 36;
 - 11/2021 – 01/2022: Phó trưởng Ban Tài chính Kế toán CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV;
 - 18/1/2022 – nay: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 0 CP, chiếm 0,0% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Nghiêm Thị Mười	001142001669	09/07/2021	0	0,00%	Mẹ đẻ
2	Vương Thị Trạch	001140001806	09/05/2021	0	0,00%	Mẹ chồng
3	Nguyễn Hoàng Anh	001075017328	10/07/2021	0	0,00%	Anh trai
4	Nguyễn Thị Hồng	036180002006	10/07/2021	0	0,00%	Chị dâu

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
	Nhận					
5	Trịnh Văn Thắng	001074009619	14/04/2021	0	0,00%	Chồng
6	Trịnh Tâm Anh	001306003129	14/04/2021	0	0,00%	Con đẻ
7	Trịnh Ngọc Mai	Còn nhỏ		0	0,00%	Con đẻ

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với bà Nguyễn Kim Quyên và những người có liên quan của bà Nguyễn Kim Quyên: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	380.000.000	396.000.000	94.222.222
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.4 Ban Kiểm soát

12.4.1 Ông PHẠM ANH TÚ

- Họ và tên: PHẠM ANH TÚ
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 24/08/1994 Nơi sinh: Phú Lưu Tế, Mỹ Đức, Hà Nội
- CCCD: 001094041959 Ngày cấp: 4/5/2021 Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Thôn 6 Phú Lưu Tế, xã Mỹ Đức, thành phố Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Trưởng Ban kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành kế toán
- Quá trình công tác:
 - 07/2016 – 11/2020: Nhân viên Kế toán tại Công ty CP Giống cây trồng Hà Tây;
 - 03/2021 – 02/2023: Nhân viên Kế toán tại Công ty CP ĐT Con Đường Xanh;
 - 07/2021 – 07/2022: Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty CP Tập đoàn Bất động sản CRV

- 08/2023 – 09/2025: Kế toán trưởng CTCP HighDream Technology
- 07/2022 – nay: Trưởng Ban Kiểm soát tại Công ty CP Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Phạm Đình Tuấn	001063039568	10/07/2021	0	0,00%	Bố đẻ
2	Phạm Thị Hoa	001170014565	10/07/2021	0	0,00%	Mẹ đẻ
3	Phạm Thị Huyền Trang	001196035931	10/05/2021	0	0,00%	Em ruột
4	Ngô Văn Đồng	001092026606	10/05/2021	0	0,00%	Em rể
5	Nguyễn Ngọc Quỳnh	001300028402	09/09/2024			Vợ
6	Phạm Ngọc Minh Anh	Còn nhỏ				Con đẻ
7	Nguyễn Văn Tuynh	001071047032	24/07/2021			Bố vợ
8	Nghiêm Thị Lộc	001175003212	24/07/2021			Mẹ vợ

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Phạm Anh Tú và những người có liên quan của ông Phạm Anh Tú: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	48.000.000	48.000.000	12.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.4.2 Bà CHU THỊ LỰA

- Họ và tên: Chu Thị Lựa
- Giới tính: Nữ Ngày sinh: 17/02/1990 Nơi sinh: Xuân Châu, Xuân Trường, Nam Định

- CCCD: 036190027549 Ngày cấp: 22/08/2022 Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Xã Xuân Hồng, tỉnh Ninh Bình
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên tư vấn tại CTCP Bất động sản Hòa Bình
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán
- Quá trình công tác:
 - 2013 – 2014: Chuyên viên Kế toán – Chi nhánh Công ty TNHH Đất Mộng tại Hà Nội
 - 2015 – 2021: Chuyên viên Kế toán tại Công ty Cổ phần Logistics Con Đường Xanh
 - 03/2021 – 04/2022: Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Logistics Con Đường Xanh
 - 07/2016 – 05/2023: Trưởng ban Kiểm soát tại CTCP Chứng khoán Pinetree
 - 05/2022 – 07/2024: Chuyên viên tư vấn tại CTCP Bất động sản Hòa Bình
 - 01/2025 – nay: Kế toán Công ty TNHH TM và SX truyền thông Digi Media
 - 07/2021 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Danh sách người có liên quan:

ST T	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Phạm Văn Việt	036086020102	22/08/2022	0	0,00%	Chồng
2	Chu Mạnh Ái	036063007221	28/06/2021	0	0,00%	Bố đẻ
3	Nguyễn Thị Đào	036163007662	11/08/2021	0	0,00%	Mẹ đẻ
4	Nguyễn Văn Lượng	036077006059	11/08/2021	0	0,00%	Anh rể
5	Chu Thị Lan	036186019670	02/07/2021	0	0,00%	Chị ruột
6	Phạm Mai Vũ	036060004724	25/04/2021	0	0,00%	Bố chồng
7	Phạm Thị Vĩnh	036156000419	04/04/2021	0	0,00%	Mẹ chồng
8	Trần Thị Thu Trang	036193021147	01/03/2022	0	0,00%	Em dâu
9	Chu Mạnh Hùng	036092024792	22/09/2021	0	0,00%	Em ruột
10	Phạm Minh Châu	Còn nhỏ		0	0,00%	Con ruột
11	Phạm Đăng Bảo	Còn nhỏ		0	0,00%	Con ruột
12	Phạm Đình Hiếu	Còn nhỏ		0	0,00%	Con ruột

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Chu Thị Lụa và những người có liên quan của Bà Chu Thị Lụa: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	36.000.000	36.000.000	9.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

12.4.3 Ông VŨ VĂN HOÀNG

- Họ và tên: VŨ VĂN HOÀNG
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 30/06/1993 Nơi sinh: Hải Phòng
- CCCD: 031093019632 Ngày cấp: 01/11/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: P1908 – CT7C, KĐT Dương Nội, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên PTĐT tại CTCP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng và Giao thông
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 06/2015 – 05/2017: Cán bộ dự án tại Công ty TNHH MTV Viễn thông quốc tế FPT
 - 06/2017 – nay: Chuyên viên PTĐT tại CTCP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng và Giao thông
 - 07/2022 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty CP Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV hiện tại: 0 CP, chiếm 0% VDL
 - Đại diện sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL

- Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL
- Danh sách người có liên quan:

ST T	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu	Quan hệ
1	Đàm Thị Thu Trang	031193017296	31/08/2021	0	0,00%	Vợ
2	Vũ Ngân Giang	Còn nhỏ		0	0,00%	Con đẻ
3	Vũ Văn Kế	031065002513	22/12/2021	0	0,00%	Bố đẻ
4	Phạm Thị Hương	031168006627	22/12/2021	0	0,00%	Mẹ đẻ
5	Vũ Văn Long	031091020392	26/05/2022	0	0,00%	Anh trai
6	Phạm Mai Linh	017191004172	31/03/2021	0	0,00%	Chị dâu
7	Đặng Thị Thanh Tâm	031174005849	31/03/2021	0	0,00%	Mẹ vợ

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết:
 - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức niêm yết, công ty con của Tổ chức niêm yết, công ty do Tổ chức niêm yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với ông Vũ Văn Hoàng và những người có liên quan của ông Vũ Văn Hoàng: Không có
 - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá, ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2024	Năm kết thúc ngày 31/03/2025	Quý 1/2025
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	36.000.000	36.000.000	9.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết (nếu có): Không có

13. Tài sản

Bảng 21: Danh sách tài sản lớn của Công ty

Đơn vị: Đồng

Tên	Nguyên giá (VND)	Giá trị còn lại tại 31/03/2024 (VND)	Giá trị còn lại tại 31/03/2025 (VND)	Giá trị còn lại tại 30/06/2025 (VND)
Tầng hầm toà	226.907.858.756	186.865.818.156	181.527.232.737	180.192.586.382

Tên	Nguyên giá (VND)	Giá trị còn lại tại 31/03/2024 (VND)	Giá trị còn lại tại 31/03/2025 (VND)	Giá trị còn lại tại 30/06/2025 (VND)
B1+B2 (N01 dự án Golden Land Building)				
Tầng hầm toà B3 (N01 dự án Golden Land Building)	113.453.929.378	94.507.302.611	91.807.317.159	91.132.320.796
Trung tâm thương mại khai thác cho thuê tòa N01	116.173.820.191	105.661.411.943	104.743.760.972	103.983.599.312
Tầng hầm toà B1+B2+ B3 (Tòa Gold Tower)	105.257.898.023	96.897.299.772	88.126.456.362	87.488.885.535
Căn hộ dịch vụ cho thuê (Tòa Gold Tower)	91.389.226.261	83.740.186.481	81.078.446.347	80.491.865.947
Trung tâm thương mại khai thác cho thuê tòa (Tòa Gold Tower)	106.888.659.938	102.098.184.505	97.580.725.943	96.869.044.106
Nhà điều hành	7.828.396.150	7.684.226.792	7.467.972.755	7.413.909.245
Xe Ô tô Mercedes V250	2.377.280.000	0	0	0
Ti vi	66.272.727	0	0	0
Máy Photocopy Ricoh MP5055SP	130.000.000	75.833.333	49.833.333	43.333.333
Xe điện chở rác thùng 60L (2x240L)	51.400.000	31.696.667	21.416.667	18.846.667
Máy tính để bàn (PC) Apple iMac M1 8-core	50.454.545	18.219.697	1.401.515	0
Máy Photocopy Fujixerox V5070	100.000.000	47.222.222	13.888.889	5.555.556
Oto Mercedes Benz S500	4.679.045.000	3.704.243.958	2.924.403.125	2.729.442.917
Máy tính thiết kế đồ họa	33.594.545	19.596.818	8.398.636	5.599.091
Máy photocopy Canon IR 2625i	37.900.000	32.636.111	20.002.778	16.844.444
Xe oto Toyota Fortuner	1.198.789.091		1.032.290.606	982.341.061
Xe oto Toyota Land Cruiser	4.788.261.228		4.256.232.203	4.056.721.318

Tên	Nguyên giá (VND)	Giá trị còn lại tại 31/03/2024 (VND)	Giá trị còn lại tại 31/03/2025 (VND)	Giá trị còn lại tại 30/06/2025 (VND)
Xe điện 4 bánh chở người EG6088K	404.545.454		398.926.767	382.070.707
Bộ máy tính cái PM bán hàng	119.740.909		119.740.909	115.749.545

Nguồn: CRV, số liệu được cập nhật tới 30/6/2025.

Bảng 22: Tình hình Tài sản cố định của Công ty

- Tài sản cố định hữu hình:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	TÊN TÀI SẢN	31/03/2024 Riêng			31/03/2024 Hợp nhất		
		Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)	Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5.825	-	-	300.083	292.462	97,5%
2	Phương tiện vận tải	7.108	3.749	52,8%	7.108	3.749	52,8%
3	Thiết bị quản lý	418	180	43,0%	449	208	46,5%
	Tổng	13.351	3.929	29,4%	307.639	296.420	96,4%

Nguồn: BCTC Kiểm toán riêng & hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

STT	TÊN TÀI SẢN	31/03/2025 Riêng			31/03/2025 Hợp nhất		
		Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)	Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5.825	-	0%	300.083	286.337	95,4%
2	Phương tiện vận tải	11.122	8.652	77,8%	11.122	8.652	77,8%
3	Thiết bị quản lý	602	255	42,4%	721	356	49,4%
	Tổng	17.549	8.908	50,8%	311.925	295.345	94,7%

Nguồn: BCTC Kiểm toán riêng & hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

STT	TÊN TÀI SẢN	30/06/2025 Riêng			30/06/2025 Hợp nhất		
		Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)	Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5.825	-	0%	300.083	284.812	94,9%
2	Phương tiện vận tải	11.122	8.189	73,6%	11.122	8.189	73,6%
3	Thiết bị quản lý	602	221	36,7%	721	316	43,8%
4	Máy móc, thiết bị	217	213	98,2%	217	213	98,2%
	Tổng	17.766	8.622	48,5%	312.142	293.529	94,0%

Nguồn: BCTC riêng & hợp nhất Quý 1 năm tài chính 2025 từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

- Tài sản cố định vô hình: Công ty không có tài sản cố định vô hình.

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

14.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

Bảng 23: Kế hoạch kinh doanh của Công ty cho năm tài chính 2025 và 2026

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm tài chính 2024 (*)	Năm tài chính 2025		Năm tài chính 2026	
		Kế hoạch (')	% tăng/giảm so với năm trước	Kế hoạch (**)	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần	2.194,90	4.000	82,24%	5.000	25,00%
Lợi nhuận sau thuế	462,3	1.600	246,10%	2.000	25,00%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	21,06%	40,00%	18,94%	40,00%	0,00%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/VCSH bình quân	6,16%	21,29%	15,13%	22,90%	1,61%
Tỷ lệ cổ tức	12,70%	20,00%	7,30%	23,00%	3,00%

Nguồn: CRV

14.2 Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch trên

(*) (**) Kế hoạch chi trả cổ tức năm tài chính 2024 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2025 với các chỉ tiêu Doanh thu thuần, Lợi nhuận sau thuế và Tỷ lệ cổ tức nêu trên là kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025.

14.3 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Giai đoạn 2023-2024, nền kinh tế Việt Nam duy trì đà phát triển với nhiều tín hiệu tích cực. Trong năm 2023, GDP tăng trưởng 5,05%, dù giảm nhẹ so với năm trước nhưng vẫn ổn định trong bối cảnh kinh tế toàn cầu biến động. GDP bình quân đầu người đạt 4.284 USD, phản ánh mức sống người dân được

cải thiện. Tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 3,25%, cho thấy lạm phát được kiểm soát tốt. Chính phủ tiếp tục thực hiện các chính sách kinh tế vĩ mô linh hoạt và hiệu quả, tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, kích thích sự phục hồi của nền kinh tế, tạo điều kiện thuận lợi cho các lĩnh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ và xây dựng phát triển. Ngân hàng Nhà nước theo đuổi chính sách tiền tệ, lãi suất và ngoại hối một cách chủ động, linh hoạt và thận trọng. Chính sách tài khóa được phối hợp hài hòa với các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm kiềm chế lạm phát và duy trì ổn định kinh tế vĩ mô. Tăng trưởng tín dụng được kiểm soát ở mức khoảng 13,5%, hỗ trợ tích cực cho doanh nghiệp và nền kinh tế. Sự ổn định của kinh tế vĩ mô tạo môi trường thuận lợi cho doanh nghiệp trong nước phát triển. Các chính sách kinh tế hiệu quả và môi trường đầu tư ổn định đã giúp Việt Nam tiếp tục là điểm sáng trên bản đồ kinh tế thế giới, thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Năm tài chính 2023, tại thời điểm đầu năm, công ty đặt kế hoạch doanh thu 1.500 tỷ và lợi nhuận 450 tỷ đồng trên cơ sở công ty sẽ tiếp tục bàn giao nốt các sản phẩm của dự án Hoàng Huy – Sở Dầu và dự kiến tiến hành bàn giao, ghi nhận doanh thu Tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce chậm nhất vào quý IV năm tài chính 2023. Tuy nhiên, do việc tích cực thi công đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng dự án, đã không chỉ giúp công ty hoàn thành công tác nghiệm thu công trình để có thể bàn giao sản phẩm sớm cho khách hàng, mà còn qua đó thu hút được thêm nhiều khách hàng tin tưởng mua sản phẩm hơn dự kiến ban đầu.

Kết thúc năm tài chính 2023 kinh doanh đột phá, Công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 3.255 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 987 tỷ đồng, hoàn thành vượt xa kế hoạch kinh doanh của cả năm 2023 được HĐQT thông qua.

Thời điểm đầu năm tài chính 2024, Công ty còn khoảng hơn 1.200 căn hộ chưa bán hoặc chưa được bàn giao, ghi nhận doanh thu. Trong năm tài chính 2024, Công ty đã tiếp tục bàn giao, ghi nhận doanh thu gần 900 căn hộ, đem lại doanh thu bán bất động sản cho năm tài chính 2024 hơn 2.010 tỷ đồng. Kết thúc năm tài chính 2024, với doanh thu chủ yếu đến từ Tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce, cùng với doanh thu từ các dự án khác đã đem lại cho Công ty tổng doanh thu đạt 2.195 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 462 tỷ đồng, vượt kế hoạch kinh doanh cả năm 2024 đã được HĐQT thông qua.

Dựa trên các kết quả kinh doanh Công ty đã đạt được trong những năm gần đây, cùng với chiến lược kinh doanh và tình hình thực tế triển khai các dự án trọng điểm của Công ty, CRV đã đưa ra kế hoạch lợi nhuận và cổ tức cho năm tài chính 2025 và 2026 theo các căn cứ cụ thể như sau:

Nội dung	Năm tài chính 2025	Năm tài chính 2026
Kế hoạch kinh doanh riêng đối với dự án: Hoang Huy Commerce –	<i>Thông tin chung:</i> - Tổng số sản phẩm (căn hộ chung cư): 2.496 căn - Tình trạng: Dự án đã hoàn thành xây dựng, chỉ còn bán và bàn giao cho khách hàng - Số lượng đã bán: 2.160 căn - Tồn kho (tại 31/03/2025): 336 căn - Dự kiến thời gian tiêu thụ hết: Năm 2025-2026	

Toà H1	- Kế hoạch tiêu thụ: bán và bàn giao 290 căn	- Kế hoạch tiêu thụ: 46 căn
	- Dự kiến doanh thu khoảng 660 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế khoảng 242 tỷ đồng	- Dự kiến doanh thu khoảng 90 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế khoảng 41 tỷ đồng
	- Tình hình ước tính 6 tháng đầu năm 2025: bán và bàn giao được 80 căn hộ. Việc tiêu thụ mạnh thường rơi vào giai đoạn nửa cuối năm	
Kế hoạch kinh doanh riêng đối với dự án: Hoàng Huy New City – II	Thông tin chung: - Tổng số sản phẩm (căn): 1.146 Liên kề, 39 Biệt thự, 510 NOXH, 2.494 căn hộ chung cư - Tiến độ phát triển dự án: Công ty triển khai lần lượt các phân khu từ thấp tầng tới cao tầng và song song thực hiện công tác bán hàng. Công ty bắt đầu mở bán dự án từ tháng 6/2025 với các phân khu thấp tầng, các phân khu NOXH, chung cư công ty sẽ dự kiến mở bán từ đầu năm 2027. - Dự kiến thời gian tiêu thụ hết sản phẩm: Cơ bản hoàn thành trong giai đoạn từ 2025-2028. + 2025-2026: Tập trung tiêu thụ hết các sản phẩm phân khu thấp tầng + 2027-2028: Tập trung tiêu thụ hết các sản phẩm phân khu cao tầng	
	- Dự kiến trong năm ký hợp đồng bán khoảng 500 căn nhà ở liên kề (trong tổng số 1.146 căn liên kề) - Dự kiến bàn giao khoảng 350 căn nhà ở liên kề, đem về doanh thu khoảng 4.120 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 2.060 tỷ đồng	- Dự kiến trong năm ký hợp đồng bán khoảng 600 căn nhà ở liên kề (trong tổng số 646 căn liên kề còn lại sau tiêu thụ năm 2025) - Dự kiến bàn giao khoảng 450 căn nhà ở liên kề, đem về doanh thu khoảng 5.300 tỷ đồng - Lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 2.650 tỷ đồng
	- Dự án được mở bán từ tháng 6/2025 với sản phẩm chủ yếu mở bán là liên kề các Phân khu Hoàng Tử và Phân khu Thiên Nga. Công ty đang tiếp tục triển khai hạ tầng giao thông một số phân khu nhà ở liên kề khác như Phân khu 2, 5, 3D, 3C, 4A, Phân khu 6, Phân khu 7, Phân khu Phú Quý để đủ điều kiện mở bán vào cuối Quý II năm tài chính 2025. - Số liệu ước tính 6 tháng đầu năm 2025: ký kết hợp đồng được 410 căn liên kề, tổng giá trị 5.216 tỷ đồng.	
	Tổng doanh thu dự	Khoảng 5.390 tỷ đồng

kiến từ hai dự án		
Lợi nhuận trước thuế dự kiến từ hai dự án	Khoảng 2.302 tỷ đồng	Khoảng 2.691 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế (LNST) dự kiến từ hai dự án	Khoảng 1.842 tỷ đồng	Khoảng 2.153 tỷ đồng
Các hoạt động khác	- Công ty thu xếp vốn thông qua việc ký kết hợp đồng tín dụng với VietinBank- chi nhánh Ngõ Quyền, hạn mức vay khoảng 7.600 tỷ đồng - Công ty được chia cổ tức từ công ty con (CTCP phát triển nhà Đại Lộc & CTCP xây dựng Đại Thịnh Vương) khoảng 263 tỷ - Thu tiền theo tiến độ mở bán các phân khu của các dự án - Khai thác dịch vụ sân Trung tâm thương mại, gian hàng kết hợp với các hoạt động đầu tư tài chính	- Tiếp tục thu xếp vốn từ tín dụng, dòng tiền bán hàng và thu nhập cổ tức từ các công ty con - Tiếp tục duy trì và mở rộng dịch vụ và đầu tư tài chính
So với kế hoạch	Kế hoạch: Doanh thu 4.000 tỷ, LNST 1.600 tỷ → KHẢ THI	Kế hoạch: Doanh thu 5.000 tỷ, LNST 2.000 tỷ → KHẢ THI

Dự án Hoàng Huy Commerce – Toà H1 đã hoàn thành và chỉ còn một số lượng rất ít căn hộ bán và bàn giao.

Đối với dự án Hoàng Huy New City – II, sơ bộ trong 6 tháng đầu năm tài chính 2025, Công ty đã ký hợp đồng bán 410 căn nhà liền kề, tương ứng với tổng giá trị hợp đồng là 5.216 tỷ đồng. Số tiền thu được theo hợp đồng đến thời điểm hiện tại là khoảng 2.086 tỷ đồng, việc thanh toán của khách hàng được đảm bảo đúng tiến độ. Theo kế hoạch thi công và xây dựng được xác nhận của các nhà thầu, các căn hộ này sẽ được bàn giao trong khoảng thời gian từ tháng 12/2025 đến tháng 03/2026. Trong 6 tháng cuối năm tài chính 2025, Công ty sẽ tập trung đôn đốc các nhà thầu, bám sát tiến độ thi công xây dựng làm cơ sở cho khách hàng thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mua bán nhằm mục tiêu đến hết tháng 03/2026, Công ty sẽ thu trên 4.000 tỷ đồng. Qua đó có thể ghi nhận doanh thu cho năm tài chính 2025 tối thiểu 4.000 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt trên 1.600 tỷ đồng.

Năm tài chính 2024, Lợi nhuận của Công ty đạt doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 2.195 và 462 tỷ đồng, có giảm tương ứng 32,57% và 53,19% so với năm tài chính 2023 chủ yếu do lượng tồn kho trong năm 2024 ở mức thấp (do đã bán và bàn giao tỷ trọng lớn số lượng căn hộ của dự án Hoàng Huy Commerce – Toà H1 trong năm 2023). Tuy nhiên, theo tiến độ sản xuất và kinh doanh hiện tại trong gần 6 tháng đầu năm tài chính 2025, Công ty chắc chắn sẽ hoàn thành kế hoạch đề ra. Qua đó lợi nhuận sau thuế của năm tài chính 2025 sẽ đạt mức cao nhất từ trước đến nay.

Theo kế hoạch phát triển dự án Hoàng Huy New City – II, đây là một dự án có quy mô lớn tới gần 50ha và có nhiều phân khu (thấp tầng, cao tầng, NOXH,...). Hiện tại số liệu ghi nhận hàng tồn kho trên BCTC tại thời điểm 30/06/2025 là 5.938 tỷ đồng nhưng thực tế chủ yếu là ghi nhận giá trị quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Huy New City – II (số dư chi phí xây dựng dở dang là 5.388 tỷ đồng, trong đó tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng). Công ty thực hiện phân kỳ để triển khai đầu tư dự án theo phương châm triển khai đến đâu, bán hàng cơ bản hết đến đó, không để tồn kho thành phẩm (nhà hoàn thiện) nhiều

để thu hồi nhanh vốn đầu tư. Trong trường hợp thị trường bất động sản có những khó khăn hay ảnh hưởng tiêu cực, Công ty sẽ xem xét, quyết định tạm dừng hay chậm lại việc triển khai những phân khu mới hoặc chuyển nhượng cho đối tác khác.

Trong điều kiện thị trường bất động sản của Thành phố Hải Phòng cũng như các điều kiện vĩ mô duy trì ổn định như hiện nay, Công ty dự kiến sẽ hoàn thành việc đầu tư, bán hàng, khai thác dự án trong giai đoạn 2025-2028.

Kế hoạch tăng vốn điều lệ: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 đã thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ thông qua chào bán cổ phiếu ra công chúng với tỷ lệ 40:1, giá chào bán 26.000 đồng/cổ phần. Dự kiến sau khi tăng vốn, vốn điều lệ mới là 6.892 tỷ đồng. Thời gian thực hiện dự kiến: Trong năm 2025.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, CTCP Chứng khoán SSI đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm vừa qua, khả năng triển khai và vận hành thành công dự án cùng chiến lược đa dạng hóa sản phẩm nhằm tận dụng ưu thế của từng mảng hoạt động kinh doanh mà Công ty đang hướng đến, chúng tôi nhận thấy nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phần cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với Nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

Lưu ý: Những đánh giá và nhận định của Tổ chức tư vấn chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phần của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức niêm yết

Công ty không có các cam kết chưa thực hiện.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu
3. Tổng số cổ phiếu niêm yết
672.416.640 cổ phiếu tương ứng 100% số lượng cổ phiếu đã phát hành
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Toàn bộ số cổ phiếu được nắm giữ bởi các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc), Ban Kiểm soát, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng, cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc), Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng sẽ bị hạn chế chuyển nhượng như sau: 100% số lượng cổ phiếu (tương đương 492.590.436 cổ phiếu) bị hạn chế chuyển nhượng trong 06 tháng từ kể ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán và 50% số cổ phiếu (tương đương 246.295.218 cổ phiếu) này trong thời gian 06 tháng tiếp theo.

Bảng 24: Bảng chi tiết số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định

STT	Họ tên	Chức vụ/ Mối quan hệ	Tổng cộng	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng tiếp theo	Tỷ lệ sở hữu %
1	Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	256.105.272	256.105.272 trong đó số lượng cổ phiếu cá nhân sở hữu là 0 còn số lượng cổ phiếu đại diện sở hữu là 256.105.272 cổ phiếu (256.105.272 cổ phiếu này được Đỗ Hữu Hạ đại diện sở hữu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 6 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên SGDCK và 128.052.636 số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo)	128.052.636	38,09
2	Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	5.100	5.100	2.550	0,00076
3	Nguyễn Văn Thu	Thành viên HĐQT/ Trưởng Ban kiểm toán	0	0	0	0

STT	Họ tên	Chức vụ/ Mối quan hệ	Tổng cộng	Số lượng cổ phiếu cam kết năm giữ trong vòng 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán	Số lượng cổ phiếu cam kết năm giữ trong vòng 06 tháng tiếp theo	Tỷ lệ sở hữu %
		nội bộ				
4	Đặng Tuấn Vũ	Thành viên HĐQT	0	0	0	0
5	Lê Duy Phi	Thành viên HĐQT	0	0	0	0
6	Phạm Anh Tú	Trưởng BKS	0	0	0	0
7	Chu Thị Lụa	Thành viên BKS	0	0	0	0
8	Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS	0	0	0	0
9	Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	3.570	3.570	1.785	0,00053
10	Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	2.652	2.652	1.326	0,00039
11	Nguyễn Thị Thủy Dương	Phó Tổng Giám đốc	510	510	255	0,000076
12	Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	0	0	0	0
13	Phạm Thị Minh Trang	Người được ủy quyền công bố thông tin/ Phó ban Hành chính nhân sự	2.142	2.142	1.071	0,00032
14	Phạm Thị Huệ	Phụ trách quản trị kiêm Thư ký công ty	510	510	255	0,000076
15	Phạm Duy Phương	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ	0	0	0	0
16	CTCP Đầu tư Dịch vụ	Là cổ đông lớn có liên quan với	236.470.680	236.470.680	118.235.340	35,17

STT	Họ tên	Chức vụ/ Mối quan hệ	Tổng cộng	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng tiếp theo	Tỷ lệ sở hữu %
	Hoàng Huy	Chủ tịch HĐQT (ông Đỗ Hữu Hạ) và Thành viên HĐQT (Đỗ Hữu Hạ) của CRV				
TỔNG CỘNG			492.590.436	492.590.436	0	73,262152

5. Xếp hạng tín nhiệm

Không có.

6. Phương pháp tính giá:

Giá tham chiếu của cổ phiếu CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV là giá được tham khảo dựa trên các phương pháp sau: (i) phương pháp so sánh giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E) và (ii) phương pháp so sánh giá cổ phần trên giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B); (iii) phương pháp dựa trên giá thẩm định bởi tổ chức thẩm định giá độc lập (theo phương pháp tài sản) và (iv) phương pháp dựa trên giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

6.1 Phương pháp giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E)

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS \times P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- EPS: Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu
- P/E bình quân là giá chia cho thu nhập cơ bản bình quân được tham chiếu từ các công ty cùng Ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh hoặc Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Chỉ số P/E bình quân của một số doanh nghiệp trong Ngành tại thời điểm 30/06/2025:

Tên doanh nghiệp	Mã cổ phiếu	EPS năm tài chính 2024	Giá cổ phiếu tại ngày 30/06/2025	P/E (lần)
		(đồng)	(đồng)	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	CRV	687	10.000 ⁽⁷⁾	14,56
Văn Phú Invest	VPI	1.112	53.300	47,93
Bất động sản Nam Long	NLG	1.285	39.100	30,43
Bất động sản Phát Đạt	PDR	184	18.050	98,10

Tên doanh nghiệp	Mã cổ phiếu	EPS năm tài chính 2024 (đồng)	Giá cổ phiếu tại ngày 30/06/2025 (đồng)	P/E (lần)
Nhà Khang Điền	KDH	800	29.400	36,75
Chỉ số trung bình				45,55

(*) Giá chào bán thành công cổ phiếu lần đầu ra công chúng của CRV theo Bản Cáo Bạch ngày 23/02/2022 của Công ty.

Nguồn: SSI tổng hợp trên dữ liệu thị trường tại ngày 30/06/2025

Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$\text{Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (EPS)} = \frac{\text{Lợi nhuận thuần sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/03/2025 như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025
Lợi nhuận thuần sau thuế (A)	đồng	462.251.907.420
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (B)	cổ phiếu	672.416.640
Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (C) = (A)/(B)	đồng/ cổ phiếu	687

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất của Công ty kết thúc ngày 31/03/2025

Giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty theo phương pháp P/E là $45,55 * 687 = 31.293$ đồng/cổ phiếu

6.2 Phương pháp giá cổ phần trên giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B)

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$P = BVS * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- BVS: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- P/B bình quân là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các công ty cùng Ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh hoặc Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Chỉ số P/B bình quân của một số doanh nghiệp cùng Ngành tại thời điểm 30/06/2025:

Tên doanh nghiệp	Mã cổ phiếu	SLCP đang lưu hành tại 30/06/2025 (cổ phiếu)	Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu tại ngày 30/06/2025 (đồng)	Giá cổ phiếu tại ngày 30/06/2025 (đồng)	P/B (lần)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	CRV	672.416.640	11.215	10.000 ^(*)	0,89

Tên doanh nghiệp	Mã cổ phiếu	SLCP đang lưu hành tại 30/06/2025	Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu tại ngày 30/06/2025	Giá cổ phiếu tại ngày 30/06/2025	P/B (lần)
		(cổ phiếu)	(đồng)	(đồng)	
Văn Phú Invest	VPI	320.049.577	15.609	53.300	3,41
Bất động sản Thế Kỳ	CRE	463.678.426	12.211	8.410	0,69
Bất động sản Nam Long	NLG	385.075.304	25.112	39.100	1,56
Bất động sản Phát Đạt	PDR	907.235.083	13.004	18.050	1,39
Nhà Khang Điền	KDH	1.011.142.565	17.464	29.400	1,68
Chỉ số trung bình					1,60

(*) Giá chào bán thành công cổ phiếu lần đầu ra công chúng của CRV theo Bản Cáo Bạch ngày 23/02/2022 của Công ty.

Nguồn: SSI tổng hợp trên dữ liệu thị trường tại ngày 30/06/2025

Giá trị một Cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị 1 Cổ phiếu (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách của cổ phiếu CRV tại thời điểm 30/06/2025 như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tại ngày 30/06/2025
Vốn chủ sở hữu – lợi ích cổ đông không kiểm soát (A)	đồng	7.541.052.481.029
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (B)	cổ phiếu	672.416.640
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (C) = (A)/(B)	đồng/cổ phiếu	11.215

Nguồn: BCTC Quý 1 năm tài chính 2025 của Công ty từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty theo phương pháp P/B là $1,60 \times 11.215 = 17.944$ đồng/cổ phiếu.

6.3 Phương pháp dựa trên giá thẩm định bởi tổ chức thẩm định giá độc lập

Căn cứ trên chứng thư thẩm định giá số 263/2025/190908/CT ngày 20/08/2025 và Báo cáo thẩm định giá kèm theo do Công ty TNHH Kiểm toán Định giá Đại Dương thẩm định (mã số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 263/TĐG cấp lần đầu ngày 16/10/2017, cấp lại lần thứ 2 ngày 28/10/2022). Theo đó, với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán cho kết quả thẩm định giá giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại thời điểm 12/06/2025 là 17.739.102.476.771 đồng; Tương ứng giá trị một cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV là 26.381 đồng.

6.4 Phương pháp dựa trên giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, CRV đã thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán

là 16.810.416 cổ phiếu, giá chào bán: 26.000 đồng/cổ phiếu. Thời gian dự kiến chào bán trong năm 2025 sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng.

➤ **Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên trên HOSE**

Giá tham chiếu tại ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu CRV là 26.000 đồng/cổ phần, đã được HĐQT Công ty thông qua tại Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 08/09/2025.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại CRV theo Công văn số 363/UBCK-PTTT của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, ngày 19/01/2022 là 50%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại là: 0%.

8. Các loại thuế liên quan:

8.1 Đối với Công ty

8.1.1 Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

8.1.2 Thuế Giá trị gia tăng (VAT)

Theo quy định của Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2009, thuế Giá trị gia tăng áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ, các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất quy định hiện hành.

8.1.3 Các loại Thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định của Pháp luật hiện hành.

8.2 Đối với Nhà đầu tư

8.2.1 Đối với Nhà đầu tư cá nhân

- **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán**

Đối với Nhà đầu tư trong nước: Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại Điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

Đối với Nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng được áp dụng theo quy định tại Điểm 2 Điều 20 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 1/10/2013 về việc "Thu nhập về đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn".

- **Thu nhập từ cổ tức**

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp Nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Theo quy định tại Nghị định 126/2020/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế, có hiệu lực từ ngày 5/12/2020, khi nhà đầu tư bán chứng khoán được chia thưởng, được trả cổ tức sẽ bị khấu trừ ngay 5% thuế thu nhập cá nhân.

8.2.2 Đối với Nhà đầu tư tổ chức

- **Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán**

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng Thuế suất Thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu

nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên DT tính thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014.

- **Thu nhập từ cổ tức:**

Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp 2008.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ : 01 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3824 1990

Fax : (024) 3825 3973

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Địa chỉ : 1C Ngõ Quyền, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại : (024) 3936 6321

Fax : (024) 3936 6318

Email : ssi@ssi.com.vn

Trang Web : www.ssi.com.vn

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023
2. Phụ lục II: Điều lệ Công ty
3. Phụ lục III: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
4. Phụ lục V: Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024; Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 1/2025
5. Phụ lục VII: Báo cáo về những tranh chấp pháp luật

Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐỖ HỮU HẠ

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM THỊ THU HUYỀN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN KIM QUYÊN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



PHẠM ANH TÚ

Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



NGUYỄN THỊ THANH HÀ



Số: 10/2025/UQ-SSI

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 8 năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

Bên ủy quyền:

- Ông Nguyễn Duy Hưng
- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Bên nhận ủy quyền:

- Ông Nguyễn Đức Thông
- Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Nội dung, phạm vi ủy quyền:

- Bên nhận ủy quyền được ủy quyền thay mặt Bên ủy quyền đại diện cho Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (bao gồm các Chi nhánh, Phòng giao dịch) trong việc điều hành và ký toàn bộ các loại văn bản liên quan đến công việc nội bộ, giao dịch với khách hàng, đối tác, các cơ quan Nhà nước.
- Trong phạm vi ủy quyền, Bên nhận ủy quyền được sử dụng con dấu của Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI hoặc con dấu của các Chi nhánh để đóng dấu trên các văn bản do Bên nhận ủy quyền ký.
- Bên nhận ủy quyền được ủy quyền lại.

Loại ủy quyền: Ủy quyền dài hạn.

Thời hạn ủy quyền: Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi có văn bản chấm dứt, thay thế việc ủy quyền này hoặc Bên nhận ủy quyền không còn giữ chức vụ nêu trên, tùy thời hạn nào đến trước.

Bên nhận ủy quyền

Nguyễn Đức Thông

Bên ủy quyền



Nguyễn Duy Hưng



Số: 27/2025/UQ-SSI

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 8 năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN

Bên ủy quyền:

- Ông Nguyễn Đức Thông
- Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI
- Theo Giấy ủy quyền số 10/2025/UQ-SSI ngày 01/8/2025 của Người đại diện theo pháp luật - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Bên nhận ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Hà
- Chức vụ: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Nội dung, phạm vi ủy quyền

- Bên nhận ủy quyền được ủy quyền thay mặt Bên ủy quyền đại diện cho Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI (bao gồm cả các Chi nhánh, Phòng Giao dịch) thực hiện các công việc sau:
 - o Đàm phán, làm việc, ký kết hợp đồng, thỏa thuận, văn bản với khách hàng, đối tác (bao gồm cả các ngân hàng, tổ chức kinh tế), các cơ quan Nhà nước;
 - o Đàm phán, làm việc, ký Hồ sơ chào bán, hồ sơ phát hành, bảo lãnh phát hành chứng khoán, hồ sơ niêm yết, Bản cáo bạch, Bản công bố thông tin và tất cả các văn bản có liên quan của chính Công ty hoặc với tư cách là đơn vị tư vấn cho khách hàng;
 - o Xác nhận, sao y văn bản, giấy tờ pháp lý của Công ty và các văn bản Công ty ban hành hoặc ký với các bên khác.
- Trong phạm vi ủy quyền, Bên nhận ủy quyền được sử dụng con dấu của Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI hoặc con dấu của Chi nhánh để đóng dấu trên các văn bản do Bên nhận ủy quyền ký.
- Bên nhận ủy quyền không được ủy quyền lại.

Thời hạn ủy quyền: Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi có văn bản chấm dứt, thay thế việc ủy quyền này hoặc Bên nhận ủy quyền không còn giữ chức vụ nêu trên, tùy thời hạn nào đến trước.

Giấy ủy quyền này thay thế Giấy ủy quyền số 40/2024/UQ-SSI ngày 30/12/2024.

Bên nhận ủy quyền

Nguyễn Thị Thanh Hà

Bên ủy quyền

Nguyễn Đức Thông

