

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV
*CRV REAL ESTATE
GROUP JSC*

Số/ No: ~~233~~./2025/CRV-CV

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2025
Hanoi, November 21, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV /
CRV Real Estate Group Jsc

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: CRV

- Địa chỉ/*Address*: Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành
phố Hà Nội

- Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 024.7306.1886 Fax: 024.7306.1886

- E-mail: info@crvgroup.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV xin công bố thông tin các nội dung liên
quan đến việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 443/GCN-
UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 20/11/2025;

- Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng kèm Giấy chứng nhận đăng ký chào
bán cổ phiếu ra công chúng.

*CRV Real Estate Group Joint Stock Company hereby discloses information regarding
the additional public offering of shares as follows:*

- *Certificate of Registration for the Additional Public Offering of Shares No. 443/GCN-
UBCK, issued by the Chairman of the State Securities Commission of Vietnam on 20
November 2025;*



- *Prospectus for the Public Offering of Shares, enclosed with the Certificate of Registration for the Public Offering of Shares.*

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed*)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/11/2025 tại đường dẫn <http://crvgroup.vn/> *This information was published on the company's website on November 21, 2025, as in the link http://crvgroup.vn/.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Tài liệu tại nội dung thông tin công bố/ *Document in Contents of disclosure.*

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người uỷ quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information



Phạm Thị Minh Trang



BỘ TÀI CHÍNH
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **443** /GCN-UBCK

Hà Nội, ngày **20** tháng **11** năm 2025

GIẤY CHỨNG NHẬN
Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Chứng khoán);

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

Xét Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý chào bán chứng khoán.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

– Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY;

– Tên công ty viết tắt: CRV;

– Trụ sở chính: tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;

– Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 21/7/2006 và Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 17/10/2025;



– Vốn điều lệ: 6.724.166.400.000 đồng (Sáu nghìn bảy trăm hai mươi bốn tỷ một trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Điều 2. Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được đăng ký chào bán thêm ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông;
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng);
3. Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu;
4. Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 16.810.416 cổ phiếu (Mười sáu triệu tám trăm mười nghìn bốn trăm mười sáu cổ phiếu);
5. Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký chào bán tính theo mệnh giá: 168.104.160.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám tỷ một trăm linh bốn triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng);
6. Thời gian phân phối: trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực;
7. Phương thức phân phối: theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
8. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank.

Điều 3. Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hồ sơ tuân thủ quy định tại Điều 11a Luật Chứng khoán và khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

Điều 4. UBCKNN tiếp nhận, xử lý hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 11a Luật Chứng khoán và điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

Điều 5. Giấy chứng nhận này được lập thành năm (05) bản gốc (trong đó: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, 02 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và 01 bản gửi cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam) và có hiệu lực kể từ ngày ký. 

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hoàng Văn Thu

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV



CRV REAL ESTATE

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 17/10/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...443... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 20.../11.../2025...)

Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Trụ sở chính: Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 7306 1886

Website : www.crvgroup.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà Green Diamond, số 93 Láng Hạ, Phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 6276 2666.

Fax: 024 6276 5666.

Website: www.agriseco.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Bà Phạm Thị Thu Huyền - Chức vụ: Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật

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 Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 17/10/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông.
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu.
Giá chào bán	: 26.000 đồng/cổ phiếu.
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 16.810.416 cổ phiếu.
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	: 168.104.160.000 đồng.

Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Trụ sở chính	: Tầng 5 Tòa nhà Green Diamond, số 93 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội.	
Điện thoại	: 024 6276 2666	Fax: 024 6276 5666
Website	: www.agriseco.com.vn	

Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ	: Số 1 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.	
Điện thoại	: 024 3824 1990	Fax: 024 3825 3973
Website	: www.aasc.com.vn	

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU	5
DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ	6
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức phát hành	7
2. Tổ chức tư vấn	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	8
1. Rủi ro về kinh tế	8
2. Rủi ro về luật pháp	14
3. Rủi ro đặc thù	14
4. Rủi ro về đợt chào bán	15
5. Rủi ro pha loãng	16
6. Rủi ro về quản trị công ty	18
7. Rủi ro khác	19
III. CÁC KHÁI NIỆM	20
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	21
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	21
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	22
3. Cơ cấu tổ chức Công ty	23
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý	24
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	27
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	31
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác	36
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	36
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	36
10. Hoạt động kinh doanh	37
11. Chính sách với người lao động	68
12. Chính sách cổ tức	70
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	71
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	71
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	72
16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	72
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	73

1. Kết quả hoạt động kinh doanh	73
2. Tình hình tài chính.....	75
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	84
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	85
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	87
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	87
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	87
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....	108
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	129
1. Loại cổ phiếu	129
2. Mệnh giá cổ phiếu	129
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	129
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	129
5. Giá chào bán dự kiến	129
6. Phương pháp tính giá.....	129
7. Phương thức phân phối.....	129
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	130
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	130
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	131
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	131
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	132
13. Hủy bỏ đợt chào bán.....	132
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	132
15. Các loại thuế liên quan	132
16. Thông tin về các cam kết.....	133
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	133
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	134
1. Mục đích chào bán.....	134
2. Thông tin về Dự án Hoàng Huy New City – II.....	134
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	146
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN	149
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	149
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN	150
XIII. PHỤ LỤC	152

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các mốc sự kiện quan trọng.....	22
Bảng 2: Danh sách Thành viên Hội đồng Quản trị	25
Bảng 3: Danh sách Thành viên Ban Kiểm soát.....	26
Bảng 4: Danh sách Thành viên Ban Tổng Giám đốc	26
Bảng 5: Quá trình tăng vốn điều lệ.....	32
Bảng 6: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 05/09/2025	36
Bảng 7: Quy trình kinh doanh bất động sản	37
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ qua các năm	50
Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất qua các năm.....	51
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ qua các năm	52
Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất qua các năm	52
Bảng 12: Cơ cấu chi phí hoạt động của Công ty mẹ qua các năm	53
Bảng 13: Cơ cấu chi phí hoạt động Hợp nhất qua các năm.....	53
Bảng 14: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại ngày 30/09/2025	54
Bảng 15: Tài sản cố định Hợp nhất tại ngày 30/09/2025	54
Bảng 16: Các Hợp đồng lớn đã được thực hiện, đã được ký kết và đang thực hiện trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại.....	57
Bảng 17: Các khách hàng lớn của Công ty trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại.....	61
Bảng 18: Các nhà cung cấp lớn của Công ty trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại	62
Bảng 19: Một số chỉ tiêu tài chính năm 2024 của các Công ty có hoạt động kinh doanh bất động sản trên sàn chứng khoán.....	64
Bảng 20: Tình hình lao động của Công ty.....	68
Bảng 21: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm	71
Bảng 22: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm của Công ty mẹ.....	73
Bảng 23: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm Hợp nhất	73
Bảng 24: Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty mẹ.....	75
Bảng 25: Báo cáo về vốn điều lệ Hợp nhất.....	75
Bảng 26: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ.....	75
Bảng 27: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất.....	76
Bảng 28: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty mẹ.....	76
Bảng 29: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh Hợp nhất	77
Bảng 30: Số năm khấu hao tài sản cố định Công ty mẹ	78
Bảng 31: Số năm khấu hao tài sản cố định Hợp nhất.....	78
Bảng 32: Thu nhập bình quân người lao động trong Công ty.....	78
Bảng 33: Tổng số nợ phải thu, phải trả của Công ty mẹ	79
Bảng 34: Tổng số nợ phải thu, phải trả Hợp nhất	79
Bảng 35: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ	79
Bảng 36: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất.....	79
Bảng 37: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty mẹ	80
Bảng 38: Chi tiết các khoản nợ phải trả Hợp nhất.....	80
Bảng 39: Số dư các khoản thuế phải nộp của Công ty mẹ	81
Bảng 40: Số dư các khoản thuế phải nộp Hợp nhất	82
Bảng 41: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ.....	82
Bảng 42: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Hợp nhất.....	83
Bảng 43: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức cho năm tài chính 2025	85
Bảng 44: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	131
Bảng 45: Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án.....	138

DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH VẼ

Hình 1: Sơ đồ tổ chức của Công ty tại ngày 30/09/2025.....	24
Hình 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty.....	24
<i>[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]</i>	

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông **Đỗ Hữu Hạ** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bà **Phạm Thị Thu Huyền** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà **Nguyễn Kim Quyên** - Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đến các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện được ủy quyền: Ông Lê Sơn Tùng – Chức vụ: Tổng Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số 88A/QĐ-CT.HĐQT ngày 01/08/2018 về ủy quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của người đại diện theo pháp luật).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 32/2025/AGRISECO-CRV ngày 04/07/2025 với Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng GDP, biến động lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái. Các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế và các biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế.

Là một Công ty Cổ phần hoạt động trong nền kinh tế nên hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV/Công ty) chịu tác động trực tiếp từ thay đổi của nền kinh tế.

Bên cạnh việc CRV đã cố gắng nỗ lực trong hoạt động sản xuất kinh doanh, thì hoạt động quản trị rủi ro cũng luôn được quan tâm, nghiên cứu và áp dụng trên toàn Công ty. Nhiệm vụ chính của quản trị rủi ro là phát hiện những yếu tố rủi ro tiềm ẩn, những yếu tố bất ngờ ảnh hưởng đến chiến lược mục tiêu mà Công ty đề ra, nhằm đưa ra giải pháp ứng phó kịp thời giúp Công ty giải quyết khó khăn. Hiện tại, các rủi ro trọng yếu đang được kiểm soát, phù hợp với mức độ chịu rủi ro của Công ty.

1. Rủi ro về kinh tế

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP)

Kinh tế Việt Nam năm 2024 dưới sự chỉ đạo quyết liệt, sát sao của Chính phủ, tiếp tục xu hướng phục hồi rõ nét, tăng trưởng khởi sắc dần qua từng quý, kết quả trên nhiều lĩnh vực quan trọng đạt và vượt mục tiêu đề ra. GDP cả nước năm 2024 ước tính tăng 7,09% so với năm 2023, vượt chỉ tiêu được Chính phủ đưa ra ở mức 7%. Tăng trưởng kinh tế vượt trội của Việt Nam là điểm sáng trong bối cảnh kinh tế toàn cầu vẫn còn nhiều khó khăn với nhiều yếu tố rủi ro, bất ổn định.

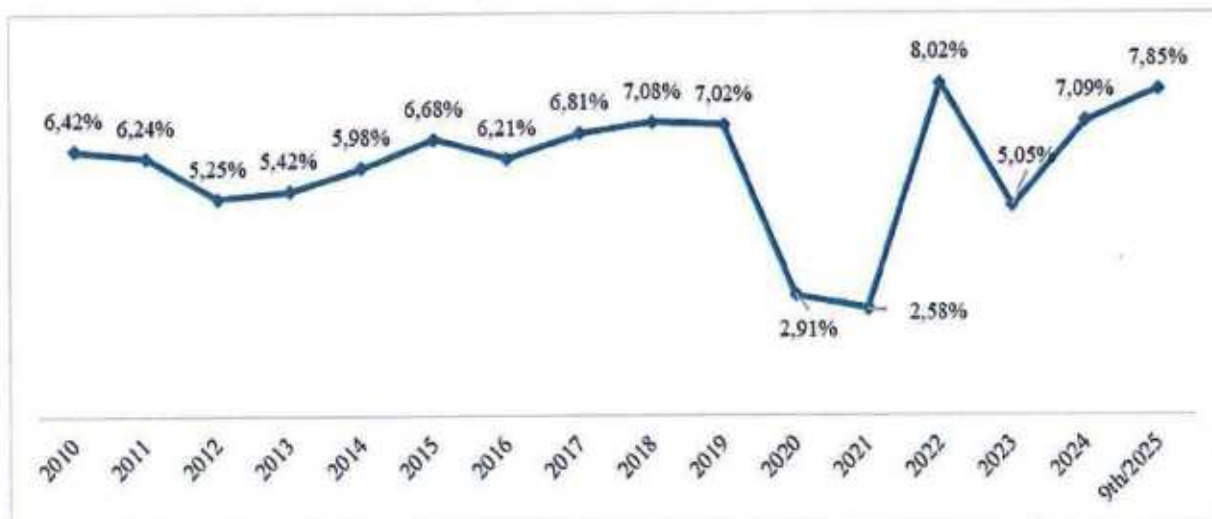
Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng trưởng tích cực 3,27% mặc dù chịu ảnh hưởng của thiên tai bão lũ, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng phục hồi tích cực và tăng trưởng mạnh mẽ so với năm 2023, với mức tăng trưởng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ duy trì đà tăng trưởng cao, tăng 7,38% và đóng góp 49,46%.

GDP 9 tháng năm 2025 tăng trưởng tích cực với tốc độ tăng ước đạt 7,85% so với cùng kỳ năm trước, tiệm cận tới kịch bản mục tiêu 8%. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 5,36% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%; khu vực dịch vụ tăng 8,49%, đóng góp 51,59%.¹

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

¹ <https://www.nso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/10/buc-tranh-tang-truong-kinh-te-cua-viet-nam-9-thang-nam-2025/>

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm (%)



(Nguồn: Tổng hợp từ Tổng cục thống kê)

Theo Nghị quyết số 158/2024/QH15 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 ngày 12/11/2024 của Quốc Hội, mục tiêu tổng quát là ưu tiên thúc đẩy tăng trưởng trên cơ sở giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, cụ thể đề ra mức chỉ tiêu GDP đạt từ 6,5- 7,0% và phân đầu 6,5 -7,0% cho năm 2025. Với mức chỉ tiêu này, nền kinh tế được kỳ vọng sẽ đạt được sự tăng trưởng ổn định và bền vững².

Theo nhận định của tổ chức OECD, IMF và EU, tốc độ tăng trưởng GDP toàn cầu trong năm 2025 được dự báo sẽ tăng nhẹ hoặc ổn định ở mức 3,2% – 3,3%. Tuy nhiên, nền kinh tế toàn cầu vẫn phải đối mặt với nhiều rủi ro thách thức như xung đột và căng thẳng địa chính trị, thiếu hụt nguồn cung, lạm phát vẫn ở mức cao, cũng như ảnh hưởng từ những chính sách kinh tế mới của chính quyền Tổng thống Mỹ Donald Trump. Việt Nam cũng sẽ phải đối mặt với những khó khăn, thách thức đến từ rủi ro của kinh tế toàn cầu.

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. Trong bối cảnh tình hình kinh tế không thuận lợi 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.

Tuy nhiên, với sự tăng trưởng liên tục của nền kinh tế Việt Nam trong hàng thập kỷ trước đại dịch Covid-19 cùng những tín hiệu tích cực về sự phục hồi kinh tế giai đoạn hậu Covid-19, đặc biệt là làn sóng dịch chuyển du lịch, đầu tư và sản xuất từ nước ngoài vào Việt Nam sẽ làm cho nền kinh tế có thêm nhiều động lực phát triển cũng như làm gia tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp, cơ sở lưu trú, nhà ở, văn phòng... tạo điều kiện cho việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, trong đó có CRV. CRV luôn chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống 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.

² <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thuong-mai/Nghi-quyet-158-2024-QH15-Ke-hoach-phat-trien-kinh-te-xa-hoi-nam-2025-634120.aspx>

1.2. Rủi ro về lạm phát

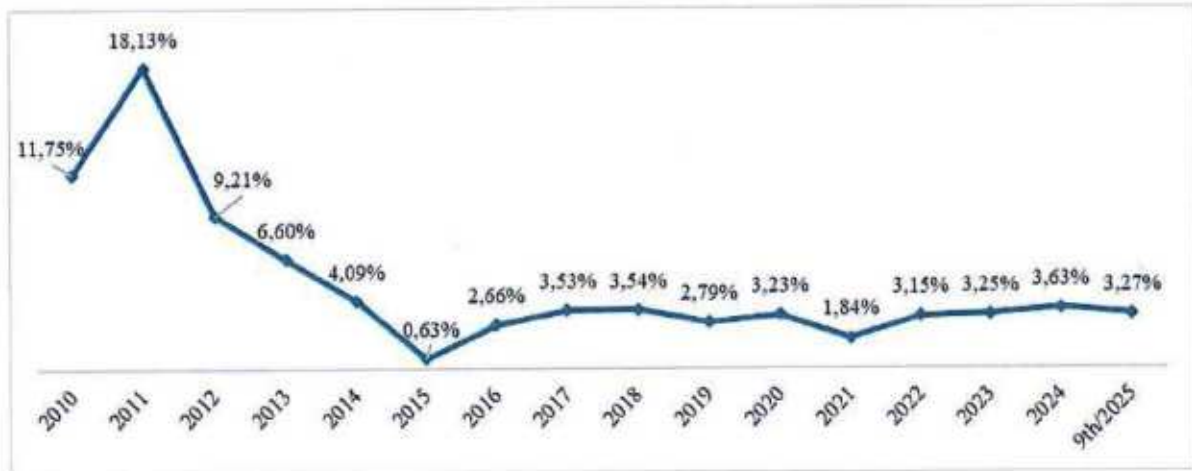
Năm 2024, Việt Nam tiếp tục thuộc nhóm các nước kiểm soát tốt lạm phát khi CPI tháng 12/2024 tăng 0,29% so với tháng trước, tăng 2,94% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân năm 2024 lạm phát cơ bản tăng 2,71% so với năm 2023, thấp hơn mức tăng CPI bình quân chung 3,63%, chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, dịch vụ giao dịch, dịch vụ y tế là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản³. Đây là năm thứ 10 liên tiếp Việt Nam duy trì được mức lạm phát trung bình dưới 4%, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế bền vững, củng cố niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài vào đồng nội tệ và môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Thành công trong kiểm soát lạm phát là kết quả của sự phối hợp đồng bộ giữa chính sách tiền tệ (CSTT), chính sách tài khóa (CSTK) và các chính sách kinh tế vĩ mô khác, giữa các bộ, ngành quản lý kinh tế ở Trung ương và các địa phương trong công tác quản lý, điều hành giá, đảm bảo cân đối cung, cầu và lưu thông các mặt hàng trên thị trường và sự phản ứng chủ động, linh hoạt, kịp thời của các cơ quan chức năng trước những diễn biến mới từ thị trường quốc tế và nội địa.

Theo Tổng cục Thống kê, bình quân 9 tháng năm 2025, CPI tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do chỉ số giá nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,3%, tác động làm CPI chung tăng 1,11 điểm phần trăm; Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 6,14%, làm CPI chung tăng 1,16 điểm phần trăm; Chỉ số giá nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng 13,48%, làm CPI chung tăng 0,73 điểm phần trăm; Chỉ số giá nhóm thiết bị và đồ dùng gia đình tăng 1,63%, tác động làm CPI chung tăng 0,11 điểm phần trăm; Chỉ số giá nhóm giáo dục tăng 1,81%, làm CPI chung tăng 0,11 điểm phần trăm; Chỉ số giá hàng hóa và dịch vụ khác tăng 5,37%, làm CPI chung tăng 0,19 điểm phần trăm.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

³ <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/02/tong-quan-tinh-hinh-gia-nam-2024-thang-01-2025-va-du-bao-cac-yeu-to-tac-dong-nam-2025/>

Biểu đồ 2: Lạm phát ở Việt Nam qua các năm (%)



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Tại Nghị quyết số 158/2024/QH15 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 ngày 12/11/2024 của Quốc Hội, Quốc hội đặt chỉ tiêu tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4,5%⁴.

Dự kiến trong năm 2025 có 3 kịch bản lạm phát, trong đó với kịch bản thận trọng, lạm phát được dự kiến giữ ở mức 4,5%. Trong kịch bản trung bình, lạm phát được dự kiến ở mức 4,15%. Trong kịch bản tích cực hơn, lạm phát dự kiến tăng khoảng 3,83%⁵. Có nhiều yếu tố có thể tạo áp lực lạm phát trong năm 2025, bao gồm xung đột quân sự ở một số quốc gia leo thang căng thẳng, cạnh tranh thương mại giữa các nước lớn ngày càng căng thẳng, cũng như ảnh hưởng từ hiện tượng thời tiết cực đoan dẫn đến đứt gãy chuỗi cung ứng, làm gia tăng chi phí vận tải, tác động đến biến động giá các mặt hàng chiến lược trên thế giới. Đặc biệt, các chính sách thuế trong nhiệm kỳ của Tổng thống đắc cử Mỹ Donald Trump có khả năng rất khắc nghiệt, dẫn đến các phản ứng trả đũa từ các quốc gia. Bảo hộ thương mại và rào cản thương mại gia tăng sẽ làm trầm trọng thêm căng thẳng thương mại và phá vỡ chuỗi cung ứng toàn cầu - điều này có thể gây ra một đợt lạm phát mới, đồng thời làm chậm tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu và tỷ lệ thất nghiệp có nguy cơ tăng cao trở lại.

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chỉ tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng. Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Nếu lạm phát tăng cao đáng kể thì chi phí của Công ty dự kiến sẽ tăng và gây ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty cũng cần theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình. Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

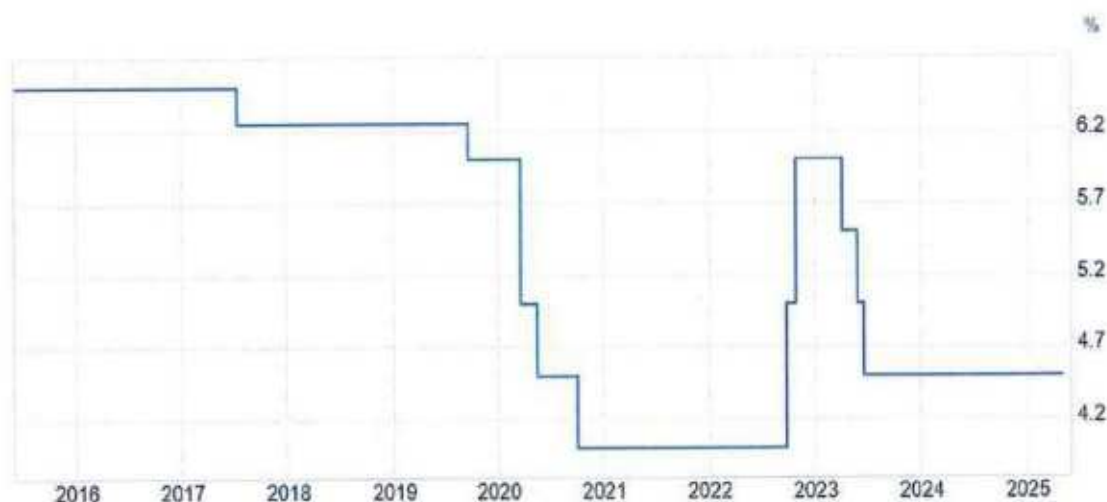
1.3. Rủi ro về lãi suất

⁴ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thuong-mai/Nghi-quyet-158-2024-QH15-Ke-hoach-phat-trien-kinh-te-xa-hoi-nam-2025-634120.aspx>

⁵ <https://vneconomy.vn/ba-kich-ban-lam-phat-nam-2025.htm>

Trong năm 2024, sau khi kết thúc cuộc họp tháng 11, FED đã đi đến quyết định giảm 0,25% lãi suất xuống 4,5% – 4,75%. Đây là lần thứ 2 FED quyết định hạ lãi suất trong vòng 2 tháng trở lại. Dự báo từ công cụ dự báo FedWatch có tới 75% khả năng xác suất FED sẽ tiếp tục cắt giảm lãi suất trong tháng 12 và thêm 2 đợt cắt giảm trong năm 2025.

Biểu đồ 3: Lãi suất ở Việt Nam qua các năm (%)



Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

(Nguồn: Tradingeconomics.com)

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) mặt bằng lãi suất huy động và mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023. Theo Ngân hàng Nhà nước, tính đến ngày 29/9, tổng dư nợ tín dụng toàn hệ thống đạt khoảng 17,71 triệu tỉ đồng, tăng 13,37% so với cuối năm 2024 và cao hơn 4% so với cùng kỳ năm ngoái. Như vậy, trong 9 tháng đầu năm 2025, các ngân hàng đã cho vay thêm ra nền kinh tế gần 2,1 triệu tỷ đồng, tương đương mức tăng bình quân 232.000 tỷ đồng mỗi tháng. Đây là mức tăng trưởng tín dụng 9 tháng cao nhất trong khoảng 15 năm trở lại đây⁶.

Đến cuối tháng 9 năm 2025, lãi suất huy động có sự phân hóa, dao động quanh mức 4,6% - 5,95% đối với kỳ hạn dài, với nhóm ngân hàng thương mại cổ phần và ngân hàng nhỏ có mức lãi suất cao hơn các ngân hàng nhà nước lớn. Trong khi đó, lãi suất cho vay có xu hướng giảm nhẹ khoảng 0,5% so với cuối năm 2024.

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc giảm lãi suất huy động sẽ giảm gánh nặng lãi vay và qua đó tác động tích cực đến tình hình tài chính và kết quả 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 vốn có lãi suất thấp, mở rộng các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Đối mặt với những rủi ro lãi suất, Công ty lựa chọn những tổ chức tín dụng lớn có mức lãi suất cho vay thấp và ổn định để vay, kết hợp với việc sử dụng

⁶ <https://cafef.vn/ngan-hang-bom-them-gan-21-trieu-ty-dong-ra-nen-kinh-te-tang-truong-tin-dung-9-thang-cao-nhat-15-nam-qua-188251008114002819.chn>

vốn vay đúng mục đích và hiệu quả.

Đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng không lớn nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh theo chiến lược phát triển của Công ty, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

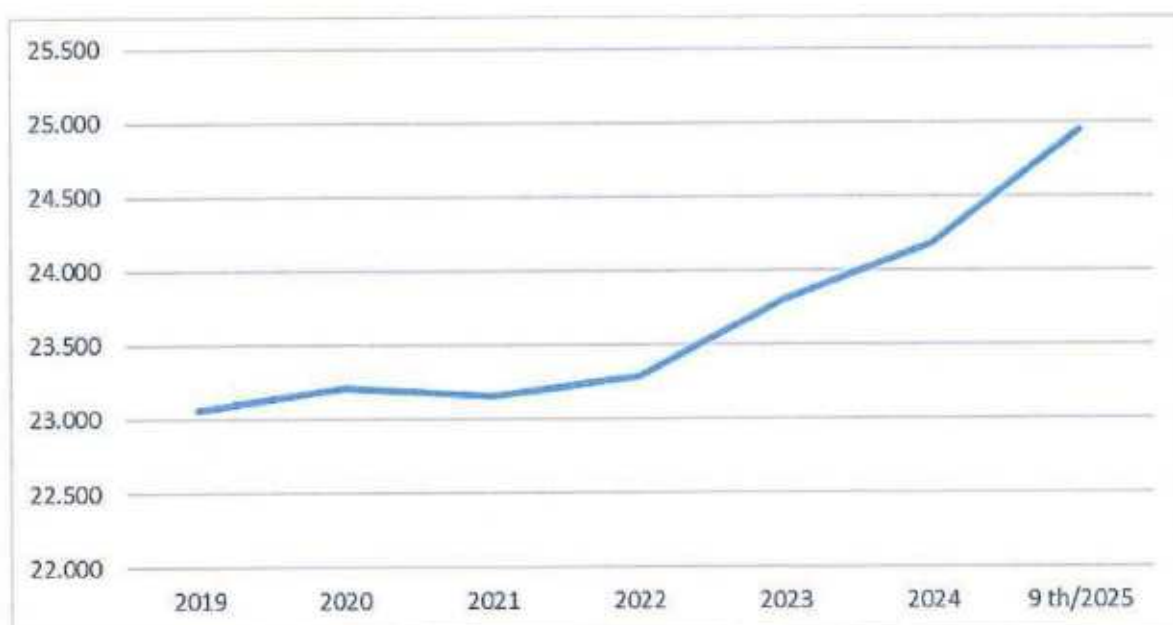
1.4. Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Năm 2024 là một năm biến động mạnh của tỷ giá USD/VND trước áp lực liên tục từ thị trường quốc tế cộng hưởng với các yếu tố trong nước. So với cuối năm 2023, tỷ giá trung tâm tại ngày 31/12/2024 đã tăng gần 2%; tỷ giá USD tại các ngân hàng tăng 4,5%; tỷ giá liên ngân hàng tăng 5,1%; tỷ giá giao dịch trên thị trường tự do tăng 4,4%. Tuy vậy, đồng Việt Nam vẫn là một trong những đồng tiền mất giá ít nhất so với USD trong khu vực.

Tỷ giá liên tục chịu áp lực tăng trong những tháng đầu năm 2024, đến giữa tháng 4 đã tăng khoảng 3,8% kể từ đầu năm. Để hỗ trợ thị trường, Ngân hàng Nhà nước đã phải can thiệp thông qua nghiệp vụ bán USD từ dự trữ ngoại hối cũng như phát hành tín phiếu ngắn hạn nhằm giảm đà tăng của tỷ giá. Bước sang quý 3/2024, tỷ giá USD/VND giảm giá mạnh nhờ vào các biện pháp hỗ trợ thị trường từ cơ quan điều hành, cũng như từ chính sách hạ lãi suất của Fed. Tuy nhiên, đến quý 4, tỷ giá tăng trở lại trong bối cảnh Fed không hạ lãi suất nhanh như kỳ vọng.

Trong 9 tháng đầu năm 2025, tỷ giá trung tâm điều hành chủ động, linh hoạt, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ, ngoại hối và hệ thống ngân hàng. Đến ngày 30/09/2025, tỷ giá trung tâm được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố ở mức 25.187 đồng/USD, tăng 3,5% so với cuối năm 2024.

Biểu đồ 4: Diễn biến tỷ giá trung tâm



(Nguồn: FinPro-X)

Rủi ro tỷ giá xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty

cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV chủ yếu thực hiện tại thị trường trong nước và các giao dịch đều sử dụng bằng đồng nội tệ, nên sự biến động về tỷ giá ảnh hưởng không nhiều đến hoạt động của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV là công ty đại chúng, do đó Công ty hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản luật có liên quan. Việc sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế các luật và các văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản pháp luật về lĩnh vực chứng khoán, và tính nhất quán giữa Luật Chứng khoán và các văn bản luật khác liên quan.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro biến động thị trường bất động sản

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.

Bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Những rủi ro chung của thị trường bất động sản mà Công ty có thể gặp phải:

- *Những thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế.* Diễn hình như xung đột giữa Nga và Ukraine, đã và đang có ảnh hưởng đến nền kinh tế toàn cầu dẫn đến giá cả leo thang và đẩy lạm phát lên mức cao kỷ lục tại nhiều nền kinh tế hàng đầu thế giới. Lạm phát tăng cao khiến cho chi phí nguyên vật liệu xây dựng được dự báo tiếp tục tăng, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí hoạt động và biên lợi nhuận của các doanh nghiệp. Giá nguyên vật liệu tăng cao cũng có thể làm chậm tiến độ thực hiện dự án của đơn vị thi công nếu không có sự chuẩn bị trước.
- *Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản).* Lợi nhuận và dòng tiền lưu chuyển từ hoạt động kinh doanh bất động sản có thể thay đổi đáng kể tùy thuộc vào điều kiện thị trường tại thời điểm dự án được hoàn tất và đủ điều kiện mở bán cho khách hàng. Về mặt cầu, khi lạm phát tăng cao cũng có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu mua nhà ở của người tiêu dùng, nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và gây bất lợi đến giá bán bất động sản và doanh thu của Công ty, qua đó sẽ ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- *Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc không có các nguồn vốn này.* Từ đầu năm 2022 đến nay đã diễn ra nhiều các đợt thanh tra, kiểm tra về tính pháp lý của các đợt trái phiếu huy động vốn trên toàn thị trường, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, trong đó một số công ty đã bị phát hiện sai phạm. Điều này dẫn đến việc Chính phủ đã có động thái siết chặt phát hành trái phiếu, tín dụng bất động sản trong năm 2023 nhằm đảm bảo tính trong sạch của thị trường tài chính, tạo thêm trở ngại cho việc huy động vốn trên toàn thị trường. Khó khăn trong việc huy động vốn có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng triển khai dự án của các doanh nghiệp bất động sản nói riêng và sự phát triển của thị trường bất động sản nói chung.

3.2. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào

Trong giai đoạn phát triển quỹ đất và dự án, các chi phí chiếm tỷ trọng lớn gồm: chi phí liên

quan đến đất, chi phí nguyên vật liệu xây dựng, chi phí thiết kế, chi phí xây dựng, chi phí nhân công, ... Trong giai đoạn bán hàng, các chi phí gồm: chi phí marketing, chi phí bán hàng, ... Hiệu quả đầu tư của dự án phụ thuộc rất lớn vào diễn biến của các loại chi phí trên. Nếu các yếu tố đầu vào tăng cao quá mức so với dự kiến sẽ tác động tiêu cực đến hiệu quả đầu tư, dòng tiền và kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành.

3.3. Rủi ro về dự án

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Việc triển khai bán hàng cũng phụ thuộc vào tính chu kỳ của ngành bất động sản. Trong giai đoạn thị trường chững lại, thanh khoản thị trường giảm thì việc bán hàng cũng có thể gặp khó khăn. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc dòng tiền dự kiến hoặc các khách hàng lớn của Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản. Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến dự án, Công ty luôn theo dõi tình hình tài chính của doanh nghiệp, cập nhật và kiểm soát các khoản phải thu, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính của Công ty luôn đạt được mức an toàn.

3.4. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

3.5. Rủi ro về cạnh tranh

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.

4. Rủi ro về đợt chào bán

4.1. Rủi ro của việc chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu sẽ phụ thuộc nhiều vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phiếu Công ty. Đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành của tổ chức bảo lãnh phát hành nên có thể xảy ra rủi ro cổ phiếu chào bán không được mua hết.

Tuy nhiên, với những lợi thế là công ty đại chúng, có tỷ suất lợi nhuận cao, bên cạnh đó với tiềm năng, triển vọng phát triển của Công ty trong thời gian tới và qua trao đổi nhận thấy các cổ đông lớn có dự kiến mua số cổ phần được phát hành thêm, điều này giúp giảm thiểu rủi ro không thành công của đợt chào bán.

4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Trong bối cảnh kinh tế thế giới và khu vực có nhiều biến động phức tạp và khó lường, tác động sâu sắc đến tình hình kinh tế - tài chính trong nước, thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn còn nhiều thách thức trong năm 2025.

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua, tùy vào tình hình thực tế, ĐHĐCĐ đã ủy quyền cho HĐQT chủ động tìm kiếm nguồn vốn khác để bù đắp phần thiếu hụt huy động như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

Đối với hoạt động phát triển dự án nói chung, trong trường hợp thiếu hụt nguồn vốn tự có để thực hiện dự án, Công ty sẽ xem xét lại tiến độ thực hiện của dự án đầu tư sử dụng tiền từ đợt tăng vốn. Công ty sẽ cân đối nguồn vốn đầu tư của các dự án đang thực hiện để san sẻ một phần nguồn vốn này cho dự án đầu tư dự kiến sử dụng tiền từ đợt tăng vốn nhưng thiếu hụt vốn. Đồng thời, Công ty sẽ xem xét bổ sung lượng vốn còn thiếu bằng nguồn vốn tín dụng ngân hàng và các nguồn vốn khác.

Theo kế hoạch, Công ty dự kiến chào bán 16.810.416 cổ phiếu, số tiền thu được từ đợt chào bán theo dự kiến là 437.070.816.000 đồng, sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, cụ thể: 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 và Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City – II). (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng).

Nền kinh tế Việt Nam đang từng bước phục hồi sau đại dịch Covid-19 và hứa hẹn sẽ là một trong những nền kinh tế có tốc độ phục hồi nhanh nhất khu vực và thế giới, trong đó các lĩnh vực được kỳ vọng dẫn đầu xu hướng phục hồi là xây dựng, du lịch, bất động sản, nông nghiệp, điện tử... Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được đánh giá là phù hợp với xu thế phục hồi của nền kinh tế nói chung và các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Công ty nói riêng. Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể đến từ việc các dự án đầu tư của Công ty không thu được hiệu quả như mong đợi do sự phục hồi chưa vững chắc của kinh tế thế giới và trong nước và những diễn biến khó lường của thị trường.

5. Rủi ro pha loãng

Sau khi Công ty chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành : 672.416.640 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 16.810.416 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi chào bán: 689.227.056 cổ phiếu

Do số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi kết thúc đợt chào bán sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm:

5.1. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Trường hợp giá đóng cửa cổ phiếu CRV tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{RI})}{1 + I_1}$$

Trong đó:

- P_{tc} : Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền
- PR_{t-1} : Giá tham chiếu trước điều chỉnh (Giá đóng cửa tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền)
- P_{RI} : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
- I_I : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành thêm cổ phiếu

Ví dụ:

PR_{t-1} : Giá đóng cửa của cổ phiếu CRV tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 42.000 đồng/cổ phiếu.

P_{RI} : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 26.000 đồng/cổ phiếu.

I_I : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành thêm cổ phiếu là 2,5%.

Khi đó, giá tham chiếu của cổ phiếu CRV tại ngày giao dịch không hưởng quyền được tính như sau:

$$P_{tc} = \frac{42.000 + (2,5 \% \times 26.000)}{1 + 2,5\%} = 41.610 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, giá tham chiếu của cổ phiếu CRV tại ngày giao dịch không hưởng quyền được điều chỉnh và làm tròn là 41.600 đồng/cổ phiếu.

Trường hợp giá đóng cửa của cổ phiếu CRV tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền nhỏ hơn giá phát hành, giá tham chiếu của cổ phiếu CRV tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không bị điều chỉnh.

5.2. *Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)*

Chỉ số EPS có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chưa tạo ra ngay doanh thu và lợi nhuận.

Công thức tính EPS như sau:

$$EPS = LNST / \text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}$$

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X * 12 + Y * t}{12}$$

Trong đó:

- ✓ X : Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành.
- ✓ Y : Số lượng cổ phiếu phát hành thêm.
- ✓ t : Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm.

Dự kiến mức độ pha loãng EPS năm 2025 của Công ty sau đợt phát hành như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 (dự kiến)	Tỷ đồng	1.600

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Giá trị
2	Số lượng cổ phiếu lưu hành vào thời điểm phát hành	Cổ phiếu	672.416.640
3	Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành (dự kiến từ tháng 12/2025)	Cổ phiếu	689.227.056
4	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2025 (dự kiến) khi chưa phát hành	Đồng	2.379
5	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu năm 2025 (dự kiến) khi hoàn thành đợt phát hành	Đồng	2.321

Việc tăng số lượng cổ phiếu từ việc phát hành thêm làm cho EPS dự kiến năm 2025 giảm từ khoảng 2.379 đồng/cổ phiếu xuống 2.321 đồng/cổ phiếu sau đợt phát hành. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế khi Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

5.3. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách (BVPS)

Công thức tính:

$$BVPS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/2025 tại thời điểm 30/09/2025 là 10.646 đồng/cổ phiếu. Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ không bị giảm mà ngược lại còn có thể tăng lên do giá chào bán cổ phiếu ra công chúng là 26.000 đồng/cổ phiếu, cao hơn giá trị sổ sách hiện tại.

Trong trường hợp tốc độ tăng trưởng vốn chủ sở hữu trong tương lai không tăng tương ứng với tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (giả định các yếu tố khác không đổi), giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu có thể giảm dần do hiệu ứng pha loãng từ sự gia tăng số lượng cổ phiếu lưu hành.

5.4. Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông

Do việc chào bán được thực hiện theo phương thức thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu nên không làm giảm tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của các cổ đông nếu các cổ đông thực hiện quyền đầy đủ. Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán, cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền mua sẽ làm giảm tỷ lệ sở hữu của cổ đông đó sau khi kết thúc đợt chào bán.

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

6. Rủi ro về quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông như rủi ro về quản trị tài sản và nguồn vốn, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về quy trình và hệ thống... Tuy

nhiên, Công ty đã luôn chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị Công ty thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán,... Nhờ vậy mà kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

Đối với đợt chào bán này, quy mô vốn điều lệ của Công ty sẽ tăng lên sau đợt phát hành, việc này sẽ kéo theo những khó khăn và rủi ro về mặt quản trị công ty cũng như quản lý, sử dụng nguồn vốn, nhân lực sao cho hiệu quả. Tuy nhiên, đây là đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nên cơ cấu cổ đông sẽ không có nhiều thay đổi so với trước khi thực hiện chào bán.

7. Rủi ro khác

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các yếu tố rủi ro luôn được CRV chú trọng quan tâm thông qua việc xây dựng bộ máy quản trị tập trung với phòng ban chuyên trách về quản trị rủi ro để xây dựng cải tiến các chốt kiểm soát rủi ro định kỳ, bên cạnh đội ngũ Ban lãnh đạo nhiều năm kinh nghiệm và có trình độ chuyên môn cao thường xuyên xây dựng kế hoạch kinh doanh theo các kịch bản với nhiều giả định khác nhau, đưa ra các chỉ đạo kịp thời biến rủi ro thành cơ hội và hạn chế tối đa các rủi ro đối với hoạt động của Công ty.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

III. CÁC KHÁI NIỆM

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

CRV/Công ty:	Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
AGRISECO:	Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank
BCTC:	Báo cáo tài chính
BDS:	Bất động sản
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
CNĐKDN:	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
CP:	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
DHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKDN:	Đăng ký doanh nghiệp
GDP:	Tổng sản phẩm quốc nội
HĐ:	Hợp đồng
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HSX/HOSE:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
LN:	Lợi nhuận
LNTT:	Lợi nhuận trước thuế
PR:	Công tác truyền thông và quan hệ công chúng
SỞ KH&ĐT:	Sở Kế hoạch và Đầu tư
TNCN:	Thu nhập cá nhân
TNDN:	Thu nhập doanh nghiệp
TNNH:	Trách nhiệm hữu hạn
Tp.	Thành phố
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND:	Ủy ban nhân dân
USD:	Đô la Mỹ
VĐL:	Vốn điều lệ
VND:	Đồng Việt Nam
VSDC:	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

Lưu ý quan trọng: Trong toàn bộ Bản cáo bạch này, các thông tin về địa chỉ dự án, địa chỉ các địa điểm, trụ sở của các đơn vị tổ chức và các nội dung khác liên quan đến địa giới hành chính được trình bày theo ghi nhận tại các quyết định của cơ quan quản lý nhà nước, và/hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tồn tại và có hiệu lực đến ngày của bản cáo bạch này, và/hoặc BCTC năm tài chính 2024 kết thúc ngày 31/03/2025 đã kiểm toán, và/hoặc BCTC Quý II/2025 kết thúc ngày 30/09/2025. Thông tin về địa chỉ hiện tại có thể thay đổi tương ứng theo các quyết định sắp xếp, điều chỉnh địa giới hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành

Tên đầy đủ:	: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
Tên viết bằng tiếng nước ngoài	: CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: CRV
Giấy chứng nhận DKDN	: số 0102003419 do Sở tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 17/10/2025
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
Website	: www.crvgroup.vn
Logo Công ty	:  CRV REAL ESTATE
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).
Người đại diện theo pháp luật	: Bà Phạm Thị Thu Huyền – Tổng Giám đốc.
Mã cổ phiếu	: CRV
Sàn niêm yết	: HOSE

1.2. Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: - Kinh doanh bất động sản	6810 (chính)
2	Xây dựng nhà để ở	4101

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
3	Xây dựng nhà không để ở	4102
4	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
5	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - Dịch vụ quản lý bất động sản.	6820

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Bảng 1: Các mốc sự kiện quan trọng

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 toà 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 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 (Toà tháp Gold Tower) tại Hà Nội vào tháng 11/2017 với tổng mức đầu tư khoảng 1.000 tỷ đồng để xây toà tháp trên diện tích đất 5.500 m ² 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”.

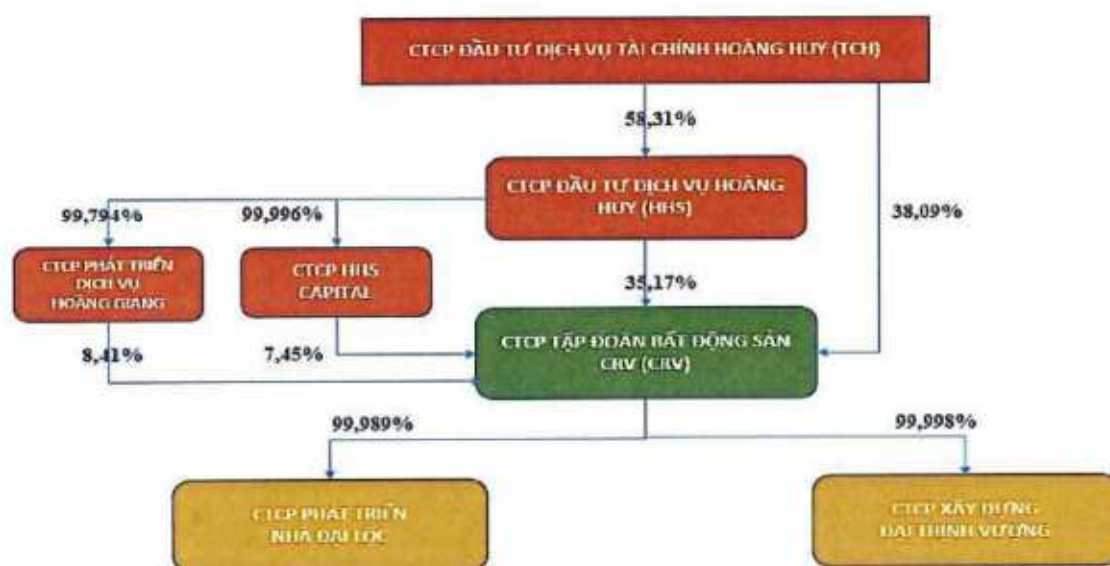
Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Năm 2021	- Công ty có sự thay đổi tên gọi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. - Tháng 12/2021, CRV đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng 99,99% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng, đây là công ty sở hữu và phát triển dự án 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 Hoang 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.
Năm 2023	- Trong năm, Công ty cũng đã cơ bản hoàn tất đầu tư dự án Hoang 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 Hoang 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. - Tháng 10/2025, Cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

3. Cơ cấu tổ chức Công ty

Tại thời điểm 30/09/2025, Cơ cấu tổ chức của Công ty là hệ thống gồm có 2 Công ty mẹ, Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và 2 công ty con, CRV không có công ty liên kết.

Mô hình, cơ cấu tổ chức của CRV đơn giản, tinh gọn, minh bạch:

Hình 1: Sơ đồ tổ chức của Công ty tại ngày 30/09/2025



(Nguồn: CRV)

Cơ cấu Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

Tại thời điểm 30/09/2025, 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 sở hữu trực tiếp và gián tiếp tại CRV là: 89,12%.
- Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS): Tổng tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp tại CRV là: 51,03%.

(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 chi tiết về các công ty mẹ, công ty con của Công ty được trình bày chi tiết ở mục 5.1, mục 5.2 phần IV dưới đây.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý

Hình 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: CRV)

Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

Bộ máy quản lý được tổ chức theo mô hình gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

(a) Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được pháp luật và Điều lệ công ty quy định thông qua các BCTC hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT của Công ty.

(b) Hội đồng quản trị

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 ĐHĐCĐ. 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 2: Danh sách Thành viên Hội đồng Quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
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
4.	Ông Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
5.	Ông Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

(Nguồn: CRV)

(c) Ban Kiểm soát

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 cần 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 3: Danh sách Thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Phạm Anh Tú	Trưởng Ban Kiểm soát
2.	Bà Chu Thị Lụa	Thành viên Ban Kiểm soát
3.	Ông Vũ Văn Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát

(Nguồn: CRV)

(d) Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc gồm có 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; Chịu sự giám sát của HĐQT; Chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc theo phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc.

Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá 05 năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Bảng 4: Danh sách Thành viên Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
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

(Nguồn: CRV)

(e) Các phòng, ban trong Công ty

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 ĐHCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt. Trong đó:

- Ban Kinh doanh

- + Nghiên cứu thị trường, lập báo cáo và tham mưu Ban Tổng Giám đốc 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

- 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)
 - **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 M&A các dự án bất động sản nhằm phát triển quỹ đất, mở rộng hoạt động đầu tư phát triển dự án
 - **Ban Tài chính Kế toán**
 - + Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc 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/Khoái/Phòng/Ban và cán bộ nhân viên toàn Công ty
 - **Ban Hành chính Nhân sự**
 - + Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc 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 Ban Tổng Giám đốc 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 khóa 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
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Công ty mẹ của CRV

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

Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy là Công ty mẹ của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của TCH tại CRV là 38,09%, Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (tỷ lệ lợi ích) của TCH tại CRV thông qua các Công ty con là 29,75%.

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)		
Giấy CNĐKDN	Số 0200117929 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 29/09/2025		
Địa chỉ trụ sở chính	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	8.686.805.950.000 đồng		
Vốn điều lệ thực góp	8.686.805.950.000 đồng		
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp tại CRV	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	38,09%	38,09%	38,09%
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp tại CRV thông qua công ty con của TCH gồm	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	22,24%	22,24%	29,75%
Tổng tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp (tỷ lệ lợi ích)	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	60,33%	60,33%	67,83%
Tỷ lệ biểu quyết	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	81,67%	81,67%	96,65%
- Tại ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025, thông qua các Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (công ty con của HHS), TCH sở hữu gián tiếp 22,24% CRV. - Tại ngày 30/09/2025, thông qua các Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS), Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (công ty con của HHS) và Công ty cổ phần HHS Capital (công ty con của HHS), TCH sở hữu gián tiếp 29,75% CRV.			
- Tại ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) nắm giữ quyền biểu quyết trực tiếp và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) – Công ty con của TCH và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang – Công ty con của HHS theo đó tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CRV là 81,67%. - Tại ngày 30/09/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính			

	Hoàng Huy (TCH) nắm giữ quyền biểu quyết trực tiếp và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) (Công ty con của TCH), Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (Công ty con của HHS) và Công ty cổ phần HHS Capital (Công ty con của HHS), ngoài ra HHS còn được nhận quyền biểu quyết của một số các cổ đông CRV. Theo đó tỷ lệ biểu quyết của TCH tại CRV là 96,65%.
--	--

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

Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là Công ty mẹ của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của HHS tại CRV là 35,17%, Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (tỷ lệ lợi ích) của HHS tại CRV thông qua các Công ty con là 15,85%.

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)		
Giấy CNĐKDN	Số 0200815578 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 10/02/2008, 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 chính	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 trực tiếp tại CRV	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	35,17%	35,17%	35,17%
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp tại CRV thông qua công ty con của HHS gồm	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	8,40%	8,40%	15,85%
	- Tại ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025, thông qua Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang, HHS sở hữu gián tiếp 8,40% CRV. - Tại ngày ngày 30/09/2025, thông qua các công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (công ty con của HHS) và Công ty cổ phần HHS Capital (công ty con của HHS), HHS sở hữu gián tiếp 15,85% CRV.		
Tổng tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp (tỷ lệ lợi ích)	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	43,56%	43,56%	51,01%
Tỷ lệ biểu quyết	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	43,58%	43,58%	58,56%

	- Tại ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) nắm giữ quyền biểu quyết trực tiếp và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (Công ty con của HHS) theo đó tỷ lệ biểu quyết của HHS tại CRV là 43,58%. - Tại ngày 30/09/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) nắm giữ quyền biểu quyết trực tiếp và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (Công ty con của HHS) và Công ty Cổ phần HHS Capital (Công ty con của HHS), ngoài ra HHS còn được nhận quyền biểu quyết của một số các cổ đông CRV, theo đó tỷ lệ biểu quyết của HHS tại CRV là 58,56%.
--	---

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		
Giấy CNĐKDN	0202041432 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 11/08/2020, đăng ký 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 trực tiếp của CRV tại Công ty con	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	99,998%	99,998%	99,998%
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp của CRV tại Công ty con	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	0%	0%	0%
Tổng tỷ lệ sở hữu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	99,998%	99,998%	99,998%
Tỷ lệ biểu quyết của CRV tại Công ty con	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	99,998%	99,998%	99,998%

5.2.2. Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

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

Giấy CNĐKDN	0202085165 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 19/01/2021, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 28/11/2023		
Địa chỉ trụ sở chính	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	1.820.100.000.000 đồng		
Vốn điều lệ thực góp	1.820.100.000.000 đồng		
Vốn thực góp của CRV tại công ty con	1.819.900.000.000 đồng		
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của CRV tại Công ty con	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	99,989%	99,989%	99,989%
Tỷ lệ sở hữu gián tiếp của CRV tại Công ty con	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	0%	0%	0%
Tổng tỷ lệ sở hữu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	99,989%	99,989%	99,989%
Tỷ lệ biểu quyết của CRV tại Công ty con	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
	99,989%	99,989%	99,989%

5.3. Danh sách những công ty mà Tổ chức phát hành đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Là các công ty con đã nêu tại mục 5.2.

5.4. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Là các công ty mẹ đã nêu tại mục 5.1.

5.5. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV 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, không có lần giảm vốn nào, vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 6.724.166.400.000 đồng (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. Chi tiết quá trình tăng vốn như sau:

Bảng 5: Quá trình tăng vốn điều lệ

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
	Thành lập Công ty: Tháng 7/2006	5.000	5.000		Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013248 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006	Không có
1	Tăng vốn Đợt 1: Tháng 06/2007	155.000	160.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- 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. - 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.	Không có
2	Tăng vốn Đợt 2: Tháng 3/2016	200.000	360.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- 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. - 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.	Không có
3	Tăng vốn Đợt 3: Tháng 04/2016	640.000	1.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện	- 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	Không có

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
				hữu.	hữu. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 08/04/2016.	
4	Tăng vốn Đợt 4: Tháng 03/2020	90.000	1.090.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- 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. - 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.	Không có
5	Tăng vốn Đợt 5: Tháng 05/2020	436.000	1.526.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- 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. - 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.	Không có
6	Tăng vốn đợt 6: Tháng 07/2020	1.220.800	2.746.800	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 03/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 04/06/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu. - Giấy chứng nhận đăng	Không có

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
					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.	
7	Tăng vốn đợt 7: Tháng 09/2020	1.648.080	4.394.880	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 04/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu. - 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.	Không có
8	Tăng vốn đợt 8: Tháng 11/2020	878.976	5.273.856	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- 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. - 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.	Không có
9	Tăng vốn đợt 9: Tháng 12/2020	1.318.464	6.592.320	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- 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. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 13 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà	Không có

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
					Nội cấp ngày 29/12/2020.	
10	Tăng vốn đợt 10: Tháng 04/2022	131.846,4	6.724.166,4	Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCD 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. - 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. - 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. - 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.	Theo ý kiến của chúng tôi, các thông tin tài chính trình bày trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản CRV đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ và phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số II- Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 cho giai đoạn từ ngày 18/03/2022 đến ngày 31/12/2023

6. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

- ❖ Thông tin về các khoản góp vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại (các khoản có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất): Không có.
- ❖ Thông tin về các khoản thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại (các khoản có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất): Không có.

7. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Cơ cấu cổ đông đến thời điểm 05/09/2025.

Bảng 6: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 05/09/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông (người)	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC	117	672.416.640	100
-	Tổ chức	5	599.267.592	89,12
-	Cá nhân	112	73.149.048	10,88
2	CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI	-	-	-
-	Tổ chức	-	-	-
-	Cá nhân	-	-	-
-	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-
3	CỔ PHIẾU QUỸ	-	-	-
	TỔNG CỘNG	117	672.416.640	100

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CRV chốt tại ngày 05/09/2025)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác

Không có.

8. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

9.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định của pháp luật

Căn cứ danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài được công bố tại Phụ lục I và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán: “Công ty đại chúng hoạt động trong

ngành, nghề đầu tư kinh doanh thuộc danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài thì thực hiện theo quy định về sở hữu nước ngoài tại danh mục, Trường hợp ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện tại danh mục không quy định cụ thể điều kiện tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Nhà đầu tư nước ngoài trong tổ chức kinh tế thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty là 50% vốn điều lệ.

Theo văn bản số 363/UBCK-PTTT ngày 19/01/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại CRV là 50%.

9.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ (nếu có)

Không quy định.

9.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông gần nhất (ngày 05/09/2025), nhà đầu tư nước ngoài đang sở hữu 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn Điều lệ Công ty.

9. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

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. Công ty đang hoạt động kinh doanh với lĩnh vực chính là đầu tư phát triển và phân phối bất động sản tại Việt Nam.

Tiên phong trong việc phát triển các dự án bất động sản đa dạng hệ sinh thái, những sản phẩm được CRV đầu tư và xây dựng đều gây được tiếng vang lớn trên thị trường khi cân bằng được nhiều yếu tố về địa điểm, chất lượng công trình, tiến độ thi công, thẩm mỹ đô thị và tiện ích phục vụ đời sống.

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.

Bảng 7: Quy trình kinh doanh bất động sản



(Nguồn: CRV)

Ghi chú: Quy trình kinh doanh bất động sản nêu trên là quy trình tổng quát để triển khai đầu tư các dự án Bất động sản. Trước khi đầu tư một dự án Bất động sản, Công ty sẽ xây dựng quy trình riêng cho từng dự án nhằm đảm bảo tính phù hợp với hình thức đầu tư và đạt được hiệu quả đầu tư tốt nhất.

Một số Dự án tiêu biểu của Công ty

❖ DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

a. Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu

- Tên Dự án: Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu.
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại số 2A Sở Dầu, 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 vốn đầu tư của Dự án là 1.486,5 tỷ đồng.
- Tiến độ thi công thực tế của Dự án:
 - + Quý IV/2020, tiến hành lựa chọn nhà thầu và từng bước triển khai các hạng mục xây dựng cho công trình.
 - + Tháng 06/2022, Dự án hoàn tất thi công cất nóc toà nhà hỗn hợp cao 37 tầng, trước đó đã hoàn thiện thi công phần thô của 16 nhà thấp tầng.
 - + Ngày 23/12/2022, Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu 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 đã bàn giao các sản phẩm của Dự án đến khách hàng.
- 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 – Sở Dầu



Dãy shophouse thấp tầng của dự án



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



Hình ảnh mặt trước dự án Hoàng Huy – Sở Dầu khi hoàn thành



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

b. Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1

- Tên Dự án: Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Commerce tại phường Kênh Dương và

phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (Hoang Huy Commerce).

- Địa điểm thực hiện Dự án: Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.
- 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 vốn đầu tư của Dự án là 3.706 tỷ đồng.
- Hình ảnh phối cảnh dự án.



Tòa H1 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp



Sảnh giao thông chung tầng 1 của tòa 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, đẳng cấp 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:
 - + Tháng 05/2021, Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 chính thức được khởi công.
 - + Ngày 27/03/2023, Dự án cất nóc.
 - + Ngày 14/12/2023, Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 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. Sau đó Công ty đã thực hiện bàn giao các sản phẩm của Dự án đến khách hàng.



Hình ảnh bao quát dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 đã hoàn thành



Hình ảnh dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 về đêm



Dự án Hoàng Huy Commerce – H1 tọa lạc trên đường Võ Nguyên Giáp

❖ CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

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 và Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City – II).
- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 493.665,41m².
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- Tổng vốn đầu tư: 15.076.256.097.706 đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất).
- 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.
 - + 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.
 - + Xây dựng khu nhà ở xã hội (chung cư) có diện tích đất khoảng 34.239,5 m², cao tối đa từ 04 đến 05 tầng, tổng số căn hộ khoảng 510 căn.
 - + Xây dựng 04 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích đất khoảng 18.494 m², cao tối đa 33 tầng, khoảng 2.494 căn hộ.
 - + Xây dựng đất công cộng đơn vị ở diện tích khoảng 2.303,4 m².

- + Xây dựng đất giáo dục có diện tích khoảng 24.366 m².
- + 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
- Kế hoạch triển khai dự án:
 - + Đầu tư xây dựng các hạng mục: nhà ở liền kề, nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ, công trình chung cư cao tầng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, cấp nước, thoát nước, đường giao thông, vỉa hè, ...), trạm điện, PCCC và các công trình khác. Thời gian khởi công trong năm 2024 và dự kiến được đưa vào hoạt động, khai thác vận hành muộn nhất trong Quý IV năm 2030.
- Hình ảnh phối cảnh dự án:



Phối cảnh toàn bộ của Dự án



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



Phối cảnh phân khu nhà liền kề của Dự án



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



Hình ảnh thi công thực tế của dự án tại thời điểm tháng 09/2025



Hình ảnh nhà điều hành của dự án tại thời điểm tháng 09/2025

10.1.2 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra đều đặn liên tục quanh năm và không có tính thời vụ cố định.

10.1.3 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 cùng 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.

10.1.4 Cơ cấu doanh thu thuần, lợi nhuận gộp và chi phí của Công ty theo từng hoạt động

a. Cơ cấu doanh thu thuần theo từng hoạt động qua các năm

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ qua các năm

Dvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)		Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)		(%) Tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thuần bán bất động sản	71.484	42,12%	7.864	7,49%	-89,00%	-	-

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)		Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)		(%) Tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
2	Doanh thu thuần cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	98.243	57,88%	97.186	92,51%	-1,08%	45.258	100%
	Tổng cộng	169.727	100%	105.050	100%	-38,11%	45.258	100%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất qua các năm

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)		Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)		(%) Tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thuần bán bất động sản	3.145.233	96,63%	2.063.644	94,02%	-34,39%	161.708	68,31%
2	Doanh thu thuần cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	107.276	3,30%	128.727	5,86%	20,00%	56.137	23,72%
3	Doanh thu thuần khác	2.546	0,08%	2.546	0,12%	-	18.871	7,97%
	Tổng cộng	3.255.055	100%	2.194.917	100%	-32,57%	236.716	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

Năm 2023, tổng doanh thu thuần Công ty mẹ trong năm tài chính 2023 đạt 169.727 triệu đồng, giảm 21,22% so với năm tài chính 2022. Doanh thu thuần của Công ty mẹ đến từ hai mảng hoạt động kinh doanh chính là bán bất động sản và cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ chiếm lần lượt 42,12% và 57,88% trong cơ cấu tổng doanh thu.

Bước sang năm 2024, với sự hỗ trợ quyết liệt từ Chính phủ, Quốc hội thông qua những chính sách tháo gỡ vướng mắc cho các dự án; đồng thời, hoàn thiện pháp luật liên quan, nhằm thúc đẩy thị trường phát triển, nhờ đó hoạt động kinh doanh của Công ty đã có bước tiến đáng kể. Cụ thể theo báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty, doanh thu thuần của Công ty mẹ và Hợp nhất đạt lần lượt là 105.050 triệu đồng và 2.194.917 triệu đồng. Đối với Báo cáo tài chính Công ty mẹ, Doanh thu thuần cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty chiếm đến 92,51% trong cơ cấu tổng doanh thu thuần của Công ty, còn lại doanh thu thuần từ bán bất động sản. Ngược lại, đối với cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất, doanh thu thuần cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ chỉ chiếm 5,86%, doanh thu bán bất động sản chiếm tỷ trọng cao

nhất là 94,02%, còn lại là doanh thu thuần khác.

Tính đến hết Quý II năm tài chính 2025, tổng doanh thu thuần Công ty mẹ đạt 45.258 triệu đồng. Toàn bộ doanh thu thuần của Công ty mẹ đến từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ. Doanh thu thuần Hợp nhất trong 6 tháng đầu năm tài chính 2025 đạt 236.716 triệu đồng, trong đó đóng góp phần lớn là doanh thu thuần bán bất động sản chiếm 68,31%, doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ chiếm 23,72%, còn lại là doanh thu khác.

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng hoạt động qua các năm

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ qua các năm

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)		Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)		(%) Tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Lợi nhuận gộp bán bất động sản	28.852	38,55%	-13.670	-52,18%	147,38%	-	-
2	Lợi nhuận gộp cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	45.981	61,45%	39.869	152,18%	-13,29%	15.889	100%
	Tổng cộng	74.833	100%	26.199	100%	-64,99%	15.889	100%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất qua các năm

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)		Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)		(%) Tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Lợi nhuận gộp bán bất động sản	1.189.611	96,26%	814.697	93,86%	-31,52%	76.789	72,32%
2	Lợi nhuận gộp cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	45.316	3,67%	51.460	5,93%	13,56%	19.929	18,77%
3	Lợi nhuận gộp khác	951	0,08%	1.818	0,21%	91,15%	9.462	8,91%
	Tổng cộng	1.235.878	100%	867.975	100%	-29,77%	106.180	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

Trong năm tài chính 2023, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ đạt 74.833 triệu đồng, trong đó lợi nhuận gộp từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ chiếm 61,45% tương đương

45.981 triệu đồng, còn lại là lợi nhuận gộp từ bán bất động sản. Lợi nhuận gộp hợp nhất năm tài chính 2023 đạt 1.235.878 triệu đồng.

Kết thúc năm tài chính 2024, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ đạt 26.199 triệu đồng, giảm 64,99% so với năm tài chính 2023, lợi nhuận gộp từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ đạt 39.869 triệu đồng, chiếm 152,18% so với cơ cấu lợi nhuận gộp. Lợi nhuận gộp Hợp nhất đạt 867.975 triệu đồng, giảm 29,77% so với năm tài chính 2023.

Tính đến hết Quý II năm tài chính 2025, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ đạt 15.889 triệu đồng tất cả đóng góp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ. Lợi nhuận gộp Hợp nhất trong 6 tháng đầu năm tài chính 2025 đạt 106.180 triệu đồng, trong đó lợi nhuận gộp từ bán bất động sản đạt 76.789 triệu đồng, chiếm tỷ trọng cao nhất tương đương 72,32% so với cơ cấu lợi nhuận gộp.

c. Cơ cấu chi phí hoạt động qua các năm

Bảng 12: Cơ cấu chi phí hoạt động của Công ty mẹ qua các năm

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)		Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)		(%) Tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	94.894	28,35%	78.852	34,65%	-16,90%	29.369	36,26%
2	Chi phí tài chính	217.983	65,12%	89.889	39,50%	-58,76%	20.307	25,07%
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>49.124</i>	<i>14,67%</i>	<i>89.878</i>	<i>39,49%</i>	<i>82,96%</i>	<i>20.307</i>	<i>25,07%</i>
3	Chi phí bán hàng	6.126	1,83%	4.012	1,76%	-34,50%	18.771	23,17%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.370	4,59%	20.411	8,97%	32,80%	12.095	14,93%
5	Chi phí khác	389	0,12%	34.404	15,12%	8.744,22%	461	0,57%
	Tổng cộng	334.761	100%	227.568	100%	-32,02%	81.003	100%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 13: Cơ cấu chi phí hoạt động Hợp nhất qua các năm

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)		Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)		(%) Tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	2.019.177	86,84%	1.326.943	81,49%	-34,28%	130.535	65,67%
2	Chi phí tài chính	8.800	0,38%	24.491	1,50%	178,31%	5.489	2,76%
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>8.687</i>	<i>0,37%</i>	<i>24.480</i>	<i>1,50%</i>	<i>181,78%</i>	<i>5.489</i>	<i>2,76%</i>
3	Chi phí bán hàng	226.964	9,76%	176.580	10,84%	-22,20%	37.840	19,04%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.933	3,01%	61.659	3,79%	-11,83%	23.587	11,87%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)		Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)		(%) Tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)	
5	Chi phí khác	419	0,02%	38.593	2,37%	9.119,57%	1.311	0,66%
	Tổng cộng	2.325.293	100%	1.628.265	100%	-29,98%	198.762	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

Trong năm tài chính 2023, chi phí tài chính chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng chi phí của công ty mẹ, chiếm 65,12%, tiếp theo là giá vốn hàng bán chiếm 28,35%. Ngược lại, giá vốn hàng bán chiếm đến 86,84% trong cơ cấu chi phí Hợp nhất, các chi phí còn lại chiếm chưa đến 10%.

Tính đến lũy kế trên báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán, trên báo cáo Công ty mẹ, chi phí tài chính chỉ còn chiếm 39,50% và trên báo cáo hợp nhất, giá vốn hàng bán tiếp tục chiếm tỷ lệ cao là 81,49% trong cơ cấu tổng chi phí.

Tính đến hết Quý II năm tài chính 2025, tỷ trọng giá vốn hàng bán trên báo cáo Công ty mẹ là 36,26%, chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tổng chi phí của công ty mẹ. Trên báo cáo Hợp nhất Quý II năm tài chính 2025, tỷ trọng giá vốn hàng bán chiếm phần lớn tổng chi phí, đạt 130.535 triệu đồng, tương đương 65,67%.

10.2. Tài sản

Tình hình tài sản lớn của Công ty tại ngày 30/09/2025:

Bảng 14: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại ngày 30/09/2025

Đvt: Triệu đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	21.234	7.534	13.700
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5.825	5.825	-
2	Máy móc thiết bị	283	21	262
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	14.524	1.283	13.242
4	Tài sản cố định dùng trong quản lý	602	406	196
II	Tài sản cố định vô hình	1.288	43	1.245
1	Chương trình phần mềm	1.288	43	1.245
	Tổng cộng	22.522	7.578	14.945

(Nguồn: BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 15: Tài sản cố định Hợp nhất tại ngày 30/09/2025

Đvt: Triệu đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	315.610	18.651	127.411

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	130.535	16.914	113.621
2	Máy móc thiết bị	283	21	262
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	14.524	1.283	13.241
4	Tài sản cố định dùng trong quản lý	721	434	287
II	Tài sản cố định vô hình	1.288	43	1.245
	Chương trình phần mềm	1.288	43	1.245
	Tổng cộng	316.898	18.694	128.656
STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	315.610	18.651	296.959
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	300.083	16.914	283.169
2	Máy móc thiết bị	283	21	262
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	14.524	1.283	13.242
4	Tài sản cố định dùng trong quản lý	721	434	287
II	Tài sản cố định vô hình	1.288	43	1.245
1	Chương trình phần mềm	1.288	43	1.245
	Tổng cộng	316.898	18.694	298.204

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý II/2025)

10.3. Thị trường hoạt động

CRV hiện có lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh Bất động sản. Công ty hoạt động kinh doanh trong nước, có thị trường hoạt động tập trung tại 2 khu vực là Hà Nội và Hải Phòng. Toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trong lãnh thổ Việt Nam. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của Công ty theo từng thị trường cụ thể như sau:

a. Cơ cấu doanh thu thuần của CRV theo thị trường hoạt động

Đvt: Triệu đồng

Thị trường	Năm 2023 (01/04/2023-31/03/2024)	Năm 2024 (01/04/2024-31/03/2025)	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)
Hà Nội	169.727	105.050	45.258
Hải Phòng	3.085.328	2.089.867	191.458
Tổng	3.255.055	2.194.917	236.716

(Nguồn: CRV)

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp của CRV theo thị trường hoạt động*Đvt: Triệu đồng*

Thị trường	Năm 2023 (01/04/2023-31/03/2024)	Năm 2024 (01/04/2024-31/03/2025)	6 tháng đầu năm 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)
Hà Nội	74.833	26.198	15.889
Hải Phòng	1.161.045	841.777	90.291
Tổng	1.235.878	867.975	106.180

(Nguồn: CRV)

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính**10.4.1 Hoạt động đầu tư bất động sản**

Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là đầu tư các dự án bất động sản. Từ năm 2022 đến nay các dự án bất động sản của công ty đã hoàn thiện tương đối và bàn giao nhiều sản phẩm cho khách hàng. Do đó hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ của Công ty đều có sự tăng trưởng về quy mô, cụ thể:

- + Về hoạt động cung cấp dịch vụ, Công ty đã có sự tăng trưởng đều đặn thể hiện ở quy mô doanh thu nhờ vào việc khai thác được ngày càng nhiều diện tích sàn thương mại văn phòng do mới đây đưa vào sử dụng Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu và Dự án Hoang Huy Commerce – Tòa H1. Do đó, quy mô doanh thu cung cấp dịch vụ tăng hàng năm.
- + Về hoạt động kinh doanh bất động sản, không chỉ quy mô có xu hướng tăng rõ nét, tỷ trọng lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh bất động sản trong cơ cấu lợi nhuận duy trì tỷ trọng lớn, chiếm gần 94% vào năm 2024. Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ việc bàn giao các sản phẩm của Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu từ năm tài chính 2022 và đặc biệt việc bàn giao các sản phẩm Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 từ quý 3 năm tài chính 2023 cho khách hàng, tạo nên sự tăng trưởng mạnh của Doanh thu kinh doanh bất động sản.

Tình hình đầu tư các dự án bất động sản của Công ty qua các năm như sau:

Tên dự án	Quy mô	Tổng vốn đầu tư các dự án qua các năm (tỷ đồng)			
		2022	2023	2024	2025
Hoàng Huy – Sở Dầu	0,97ha	1.487			
Hoang Huy Commerce - Tòa H1	1,67ha	3.706	3.706		
Hoàng Huy New City – II (*)	49,36ha			15.076	15.076
Tổng	52ha	5.193	3.706	15.076	15.076

(*) Tổng vốn đầu tư đã bao gồm tiền sử dụng đất

Như vậy, từ con số hơn 5 nghìn tỷ đồng năm 2022 đến năm 2025 thì tổng giá trị dự án đầu tư của Công ty với các dự án đang trong quá trình triển khai lên tới hơn 15 nghìn tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty mang lại hiệu quả tốt và đóng góp chính vào kết quả kinh doanh của Công ty trong vài năm trở lại đây. Năm 2024, hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản mang lại 841,7 tỷ đồng lợi nhuận gộp, chiếm 94% tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

10.4.2 Hoạt động đầu tư tại các công ty con

Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có hai công ty con trực thuộc là: Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (CRV sở hữu 99,998% vốn điều lệ) và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (CRV sở hữu 99,989% vốn điều lệ). Các công ty con này đã đóng góp lớn vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong giai đoạn 2022 - 2025 cụ thể như sau:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng.

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm tài chính 2022	Năm tài chính 2023	Năm tài chính 2024	6 tháng đầu năm tài chính 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.114,40	281,20	44,37	3,74
Lợi nhuận sau thuế	337,11	131,93	6,61	2,25

(Nguồn: CRV)

- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm tài chính 2022	Năm tài chính 2023	Năm tài chính 2024	6 tháng đầu năm tài chính 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	2.804,13	2.045,50	187,72
Lợi nhuận sau thuế	48,74	953,81	709,35	94,17

(Nguồn: CRV)

10.5. Các hợp đồng lớn

❖ Các hợp đồng lớn đã được thực hiện, đã được ký kết và và đang thực hiện:

Bảng 16: Các Hợp đồng lớn đã được thực hiện, đã được ký kết và và đang thực hiện trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại

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	Công ty CP xây dựng và CN môi trường Việt Nam	Không	Không

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
					trường			
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
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 6 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
5	Hợp đồng thi công	92.772	08/04/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty CP xây dựng số 1 Bắc	Không	Không

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
	xây dựng					Giang		
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
8	Hợp đồng thi công xây dựng	86.215	29/08/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty CP đầu tư xây lắp kỹ thuật HN	Không	Không
9	Hợp đồng thi công xây dựng	107.876	04/08/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty CP tư vấn - đầu tư - xây dựng Hoàng Hà	Không	Không
10	Hợp đồng thi công xây dựng	146.424	28/07/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty CP đầu tư và xây dựng Bạch Đằng	Không	Không
11	Hợp đồng thi công xây dựng	206.589	17/07/2025	2025	Thi công xây dựng	Công ty TNHH thương mại và XD Thủy Ngân	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 Vaccin 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
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

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 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
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 6 tháng đầu năm tài chính 2025								
1	Hợp đồng thuê gian hàng	1.875	01/04/2025	2025	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH MTV Kim – Intertrips	Không	Không
2	Hợp đồng thuê gian hàng	1.224	19/06/2025	2025	Thuê mặt bằng	Công ty cổ phần Bất Động Sản JOY HOMES	Không	Không
3	Hợp đồng thuê gian hàng	3.355	02/07/2025	2025	Thuê mặt bằng	Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản JDI LAND	Không	Không
4	Hợp đồng thuê gian hàng	2.659	05/08/2025	2025	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH Grow in Possibilities	Không	Không
5	Hợp đồng mua bán căn hộ	25.769	02/08/2025	2025	Bán căn hộ	Đối tác mua căn hộ	Không	Không
6	Hợp đồng mua bán căn hộ	24.909	19/07/2025	2025	Bán căn hộ	Đối tác mua căn hộ	Không	Không
7	Hợp đồng mua bán căn hộ	23.355	15/07/2025	2025	Bán căn hộ	Đối tác mua căn hộ	Không	Không
8	Hợp đồng mua bán căn hộ	23.085	05/07/2025	2025	Bán căn hộ	Đối tác mua căn hộ	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.

❖ Các hợp đồng lớn đã ký kết nhưng chưa thực hiện: Không có.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

❖ Khách hàng lớn

**Bảng 17: Các khách hàng lớn của Công ty trong 02 năm gần nhất
và đến thời điểm hiện tại**

STT	Khách hàng lớn	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/Doanh thu bán hàng (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ (**)
I. Năm tài chính 2023						
1	Đối tác mua căn hộ	13.104	1,23%	2023	Căn hộ	Không
2	Đối tác mua căn hộ	3.217	0,30%	2023	Căn hộ	Không
3	Công ty Cổ Phần Thể Thao Kickfit Sports	7.425	0,70%	2023	Thuê mặt bằng	Không
4	Công ty cổ phần Thương Mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam	6.290	0,59%	2023	Thuê mặt bằng	Không
5	Công ty cổ phần tập đoàn Nagakawa	3.763	0,35%	2023	Thuê mặt bằng	Không
II. Năm tài chính 2024						
1	Đối tác mua căn hộ	4.719	0,54%	2024	Căn hộ	Không
2	Đối tác mua căn hộ	3.143	0,36%	2024	Căn hộ	Không
3	Công ty Cổ Phần Thể Thao Kickfit Sports	5.343	0,61%	2024	Thuê mặt bằng	Không
4	Công ty cổ phần Thương Mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam	6.096	0,70%	2024	Thuê mặt bằng	Không
5	Công ty cổ phần tập đoàn Nagakawa	3.921	0,45%	2024	Thuê mặt bằng	Không
III. 6 tháng đầu năm tài chính 2025						
1	Ngân hàng TMCP Quân Đội	2.828	0,14%	2025	Thuê mặt bằng	Không
2	Công ty cổ phần phát triển Hạnh Phúc Việt Nam	1.710	0,08%	2025	Thuê mặt bằng	Không
3	Công ty TNHH Minh Ngọc Fitness	2.184	0,10%	2025	Thuê mặt bằng	Không
4	Công ty cổ phần tập đoàn Nagakawa	1.908	0,09%	2025	Thuê mặt bằng	Không
5	Công ty TNHH YC Việt Nam	719	0,03%	2025	Thuê mặt bằng	Không
6	Đối tác mua căn hộ	19.257	0,92%	2025	Căn hộ	Không
7	Đối tác mua căn hộ	11.489	0,55%	2025	Căn hộ	Không
8	Đối tác mua căn hộ	11.307	0,54%	2025	Căn hộ	Không

(Nguồn: CRV)

(*) Căn cứ vào (Giá trị bán hàng với từng khách hàng trong kỳ/Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ) x 100%

(**) Mỗi quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và các cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

❖ **Nhà cung cấp lớn**

Bảng 18: Các nhà cung cấp lớn của Công ty trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm hiện tại

STT	Nhà cung cấp lớn	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/Doanh số mua hàng (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ (**)
I. Năm tài chính 2023						
1	CN Công ty TNHH Schindler VN tại Hà Nội	454	0,9%	2023	Bảo trì thang máy, thang cuốn	Không
2	Công ty TNHH thang máy Mitsubishi Việt Nam	801	1,59%	2023	Cung cấp lắp đặt thang máy	Không
3	Công ty CP xây dựng MHA Việt Nam	1.733	3,43%	2023	Thi công xây dựng	Không
4	Công ty CP tư vấn kiến trúc và quy hoạch đô thị Hà Nội	486	0,96%	2023	Tư vấn thiết kế	Không
5	Công ty CP xây dựng và công nghệ môi trường Việt Nam	455	0,9%	2023	Tư vấn và lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Không
II. Năm tài chính 2024						
1	Công ty CP đầu tư xây dựng thương mại Hồng Điệp	14.502	4,53%	2024	Thi công xây dựng	Không
2	Công ty CP thương mại vận tải Dũng Thắng	16.863	5,27%	2024	Thi công xây dựng	Không
3	Công ty CP đầu tư TM và DV Hoàn Mỹ	26.359	8,24%	2024	Thi công xây dựng	Không

STT	Nhà cung cấp lớn	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Giá trị giao dịch/Doanh số mua hàng (%) (*)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm	Mối quan hệ (**)
4	Liên danh Công ty CP khai thác và chế biến khoáng sản T.A.M và công ty TNHH Thành Long HD	46.557	14,56%	2024	Thi công xây dựng	Không
5	Công ty TNHH Song Hoàng	45.557	14,25%	2024	Thi công xây dựng	Không
III. 6 tháng đầu năm tài chính 2025						
1	Công ty CP cơ khí và xây dựng Minh Trường	147.153	12,06%	2025	Thi công xây dựng	Không
2	Công ty TNHH thương mại và XD Thủy Ngân	165.444	13,55%	2025	Thi công xây dựng	Không
3	Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang	105.950	8,68%	2025	Thi công xây dựng	Không
4	Công ty TNHH xây dựng thương mại và vận tải Hoa Linh	87.877	7,2%	2025	Thi công xây dựng	Không

(Nguồn: CRV)

(*) Căn cứ vào (Giá trị mua hàng của từng nhà cung cấp trong kỳ/Doanh số mua hàng với tất cả các nhà cung cấp trong kỳ) x 100%.

(**) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và các cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

a) Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng 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 đơn vị đã triển khai thành công nhiều dự án bất động sản tại Thành phố Hà Nội và Thành phố Hải Phòng trong giai đoạn từ năm 2010 đến nay. Nhờ tham gia thị trường giai đoạn sớm, các sản phẩm và thương hiệu của Công ty được đông đảo khách hàng biết tới.

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 30/09/2025, tổng giá trị tài sản của CRV là 10.404 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu đạt 7.159 tỷ đồng, song song với kết quả kinh doanh hiệu quả 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 Hoang Huy Commerce - Tòa H1** với tổng vốn đầu tư hơn 3.700 tỷ đồng
- **Dự án Hoàng Huy – Sở 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.

Bảng 19: Một số chỉ tiêu tài chính năm 2024 của các Công ty có hoạt động kinh doanh bất động sản trên sàn chứng khoán

Đvt: Tỷ đồng

Stt	Mã	Tên công ty	Vốn điều lệ	Vốn chủ sở hữu	Tổng tài sản	Doanh thu thuần	Lợi nhuận gộp	LNST
1.	CRV	CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV	6.724	7.517	8.914	2.195	868	462
2.	VPI	CTCP Phát triển Bất động sản Văn Phú	3.200	5.074	11.139	1.897	320	304
3.	DXG	CTCP Tập đoàn Đất xanh	7.225	15.202	29.183	4.795	2.306	453
4.	SSH	CTCP Phát triển Sunshine Homes	3.750	6.520	14.395	2.934	1.360	817
5.	CEO	CTCP Tập đoàn C.E.O	5.404	6.312	8.958	1.308	351	166
6.	HPX	CTCP Đầu tư Hải Phát	3.042	3.634	7.702	1.616	519	61
7.	DIG	Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng	6.099	8.041	18.539	1.301	298	102
8.	VHM	CTCP Vinhomes	41.074	220.744	564.209	102.323	32.967	35.073
9.	NLG	CTCP Đầu tư Nam Long	3.848	14.569	30.318	7.196	3.057	1.387
10.	EVG	CTCP Tập đoàn Everland	2.152	2.813	4.859	1.193	59	34
11.	KHG	CTCP Tập đoàn Khải Hoàn Land	4.494	5.220	6.591	310	45	55

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024 được kiểm toán của các công ty)

b) Triển vọng phát triển của ngành

Theo đánh giá của các chuyên gia, thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn từ nay đến năm 2030 có tiềm năng tăng trưởng rất lớn, đồng thời kéo theo nhu cầu phát triển mạnh mẽ ở các lĩnh vực liên quan như xây dựng và vật liệu xây dựng. Chiến lược phát triển nhà ở

quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trong đó đặt ra mục tiêu đến năm 2030: diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 30 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người. Những mục tiêu cụ thể này là căn cứ quan trọng định hướng chính sách phát triển đô thị và đầu tư bất động sản tại Việt Nam trong giai đoạn tới.

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số tương đối cao, với mức tăng bình quân khoảng 1,08%/năm trong 10 năm gần đây. Đặc biệt, tỷ lệ dân số trẻ trong độ tuổi lao động chiếm hơn 50% và có xu hướng tiếp tục tăng, kéo theo nhu cầu về nhà ở, dịch vụ, thương mại và hạ tầng đô thị ngày càng cao. Bên cạnh đó, quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, cùng với sự dịch chuyển dân cư từ khu vực nông thôn ra thành thị để tìm kiếm việc làm đã và đang tạo ra áp lực lớn về nhà ở tại các đô thị lớn và khu công nghiệp trọng điểm.

Cùng với sự phát triển kinh tế, mức sống và thu nhập bình quân đầu người ngày càng được cải thiện. Xu hướng tiêu dùng về bất động sản cũng có sự chuyển biến rõ nét. Người dân hiện nay không chỉ quan tâm đến chỗ ở mà còn hướng tới chất lượng sống. Các khu đô thị được quy hoạch bài bản, hiện đại, tích hợp đầy đủ tiện ích sinh hoạt, thương mại, giải trí... ngày càng trở thành lựa chọn ưu tiên. Đặc biệt, nhóm người trẻ có việc làm ổn định và thu nhập khá đang có xu hướng mua nhà tại các chung cư cao tầng hoặc căn hộ trong khu đô thị, kéo theo nhu cầu lớn ở phân khúc nhà ở trung và cao cấp. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại, tổ hợp vui chơi – giải trí cũng phát triển mạnh tại các tỉnh ven biển và khu vực du lịch tiềm năng.

Thị trường bất động sản năm 2024 đã ghi nhận những tín hiệu khởi sắc rõ rệt, tạo nền tảng cho một chu kỳ phát triển mới. Theo số liệu từ Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), tổng số sản phẩm chào bán trong năm đạt gần 81.000 căn, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, nguồn cung mới chiếm 65.376 căn, gấp gần ba lần so với năm trước. Tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 72%, tương đương hơn 47.000 giao dịch thành công, phần lớn đến từ nhóm khách hàng mua sơ cấp và đầu tư dài hạn. Những con số tích cực này phản ánh nhu cầu thực tế trên thị trường đang được khơi thông, cùng với đó là hành lang pháp lý đang dần hoàn thiện.

Triển vọng năm 2025 tiếp tục được đánh giá tích cực khi hàng loạt đạo luật quan trọng như Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) chính thức có hiệu lực, hứa hẹn tạo môi trường pháp lý minh bạch, đồng bộ và ổn định hơn cho các nhà phát triển bất động sản. Sự phục hồi của nền kinh tế, cùng với niềm tin của nhà đầu tư đang dần quay trở lại, sẽ là lực đẩy giúp thị trường bất động sản tăng tốc trong các năm tới, đặc biệt ở các phân khúc chủ lực như: nhà ở thương mại, bất động sản nghỉ dưỡng, và bất động sản thương mại – dịch vụ.

Trên nền tảng triển vọng tích cực của nền kinh tế và thị trường như trên, có thể khẳng định rằng lĩnh vực kinh doanh bất động sản của CRV đang đứng trước nhiều cơ hội tăng trưởng mạnh mẽ. Với năng lực tài chính vững chắc và kinh nghiệm phát triển các khu đô thị quy mô lớn, CRV có đủ điều kiện để khai thác hiệu quả làn sóng phát triển này, hướng tới mục tiêu tăng trưởng bền vững và gia tăng giá trị lâu dài cho cổ đông và khách hàng.

c) Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

Ngành bất động sản là một ngành quan trọng trong công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, phát triển kinh tế và nâng cao đời sống của nhân dân. Với những đóng góp to lớn trong việc giải quyết hàng trăm nghìn lao động trong ngành, ngành bất động sản Việt Nam đã dần từng bước khẳng định là một ngành kinh tế mũi nhọn của đất nước.

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 tư, 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. 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.

Từ những triển vọng phát triển của ngành như phân tích ở trên có thể thấy được tầm nhìn và chiến lược phát triển của Công ty trong những năm tới hướng trọng tâm hoạt động vào lĩnh vực bất động sản là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, cũng như chủ trương đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước của Nhà nước.

10.8. Hoạt động truyền thông, 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 thường 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 thông qua việc liên tiếp nhận chuyển nhượng các dự án bất động sản mới, CRV xác định sẽ đầu tư ngân sách cho hoạt động marketing như thông lệ các Tập đoàn hàng đầu, 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 hàng đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản tại Việt Nam.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Biểu tượng logo của Công ty:



CRV REAL ESTATE

Website của Công ty: www.crvgroup.vn

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cốt lõi là bất động sản, Công ty đang phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng lớn từ các đối thủ trong và ngoài nước. Trong bối cảnh đó, việc liên tục đổi mới và không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ được xác định là yếu tố sống còn, giữ vai trò then chốt trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty. 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 tiếp tục thực hiện mở rộng các dự án đầu tư bất động sản ở thành phố Hải Phòng. Ngoài ra, Công ty cũng xem xét đầu tư vào các dự án do các tổ chức khác làm chủ đầu tư dưới hình thức góp vốn đầu tư, hình thức liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Tổng quan về các chiến lược

Chiến lược kinh doanh của CRV là tập trung vào lĩnh vực kinh doanh là bất động sản dựa trên nền tảng tiềm lực tài chính mạnh để triển khai thành công từng dự án, đem lại giá trị ngày càng lớn cho khách hàng, cổ đông và người lao động.

Đặc biệt, Công ty luôn tự chủ trong hoạt động nguồn vốn đầu tư, sử dụng đòn bẩy tài chính ở

mức phù hợp để giảm thiểu rủi ro biến động thị trường.

Công ty sẽ tập trung cao độ và quyết liệt cho từng dự án từ thực hiện đầu tư cho tới hoàn thiện dứt điểm từng dự án để đảm bảo chắc chắn việc đầu tư, tạo doanh thu và lợi nhuận cho Công ty. Đồng thời, cũng tăng uy tín và vị thế của Công ty trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

Thời gian dự kiến thực hiện chiến lược

Trong giai đoạn trung hạn 3-5 năm tới, Công ty tập trung nguồn lực vào kinh doanh bất động sản nhằm đẩy nhanh tốc độ tích tụ vốn bởi ngành này có tỷ suất lợi nhuận cao.

Công ty đảm bảo tuân thủ theo quy định đối với việc bảo vệ môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, tạo công ăn việc làm và chế độ phúc lợi cho người lao động.

Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

CRV luôn tự chủ trong hoạt động nguồn vốn đầu tư, sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức phù hợp để giảm thiểu rủi ro biến động thị trường

10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Không có.

10. Chính sách với người lao động

❖ Tình hình lao động

Tại CRV, phát triển nguồn nhân lực được coi là mục tiêu cốt lõi và động lực để thực hiện chiến lược phát triển của Công ty và Tập đoàn.

Trong những năm qua, công tác tuyển dụng, đào tạo nhân sự luôn được quan tâm với mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân sự có chất lượng làm việc tại Công ty. Nhờ vậy, đội ngũ nhân sự của Công ty không ngừng gia tăng về số lượng, đồng thời chất lượng cũng được nâng lên qua từng năm.

Tính đến thời điểm 30/09/2025, tổng số CBNV của Công ty là 115 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 20: Tình hình lao động của Công ty

Cơ cấu lao động	31/03/2024		31/03/2025		30/09/2025	
	Số lượng	Tỷ trọng	Số lượng	Tỷ trọng	Số lượng	Tỷ trọng
Phân loại theo trình độ						
Trên đại học	1	2,04%	1	1,39%	2	1,74%
Đại học	41	83,67%	65	90,28%	107	93,04%
Cao đẳng	-	-	-	-	-	-
Trung cấp	-	-	-	-	-	-
Công nhân kỹ thuật	-	-	-	-	-	-
Lao động phổ thông	7	14,29%	6	8,33%	6	5,22%

Cơ cấu lao động	31/03/2024		31/03/2025		30/09/2025	
	Số lượng	Tỷ trọng	Số lượng	Tỷ trọng	Số lượng	Tỷ trọng
Phân loại theo lao động thường xuyên hoặc thời vụ						
Lao động thường xuyên	48	97,96%	71	98,61%	114	99,13%
Lao động thời vụ	1	2,04%	1	1,39%	1	0,87%
Tổng cộng	49	100%	72	100%	115	100%

(Nguồn: CRV)

❖ Chế độ 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 Cán bộ nhân viên 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 và 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.

❖ Công tác an toàn lao động

Công ty luôn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, nội quy, quy chế về an toàn lao động, bảo hộ lao động, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh công nghiệp và phòng chống dịch bệnh tại nơi làm việc.

❖ Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động, do đó Công ty chưa ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động.

11. 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 21: Tỷ lệ chia cổ tức hàng năm

Năm	Tỷ lệ chi trả (%)	Giá trị cổ tức chi trả (đồng)	Hình thức chi trả
2021	12,50%	840.520.800.000	Bằng tiền
2022	2,60%	174.828.326.400	Bằng tiền
2023	8%	537.933.312.000	Bằng tiền
2024	12,70% (*)	853.969.132.800	Bằng tiền
Tổng		2.407.251.571.200	

(Nguồn: CRV)

(*) Tỷ lệ cổ tức cho năm tài chính 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025 với tỷ lệ 12,7%. Trong năm tài chính 2024, công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 6,7%. Phần cổ tức còn lại tương ứng với tỷ lệ 6% được Công ty tiến hành chi trả theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 07/07/2025.

12. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong hai (02) năm trở lại đây (2023 và 2024) và tính đến thời điểm đăng ký chào bán, Công ty không thực hiện đợt chào bán nào.

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

- Hiện Công ty có cam kết thuê hoạt động với các khu đất như sau:

Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích
Lô đất tại số 275 Đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội	11.641,0 m ²	50 năm từ ngày 24/11/2010	Xây dựng một phần dự án Golden Land Building
Lô đất tại dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II)	26.664,2 m ²	Đến ngày 29/11/2073	Xây dựng dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II)

Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Số tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với các lô đất thuê của Công ty dự kiến trong các năm tới là khoảng 4,75 tỷ đồng/năm.

- Ngoài ra, Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội với diện tích 202 m², kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động

gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê. Số tiền thuê văn phòng hàng năm là 700.657.200 đồng/năm (chưa bao gồm thuế VAT).

- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại số 116 đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, kỳ hạn thuê 01 năm, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê. Số tiền thuê văn phòng hàng năm của mỗi Công ty là 108 triệu đồng/năm (chưa bao gồm thuế VAT).

- Hiện Công ty không có trái phiếu chưa đáo hạn và cổ phần ưu đãi.

14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn bất động sản CRV xin cam kết, tại thời điểm nộp hồ sơ phát hành chào bán thêm cổ phiếu năm 2025, Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.

Bảng 22: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm của Công ty mẹ

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)	Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm tài chính 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)
Tổng giá trị tài sản	8.394.928	8.649.132	3,03%	9.940.725
Doanh thu thuần	169.727	105.050	-38,11%	45.258
Lợi nhuận gộp	74.833	26.199	-64,99%	15.889
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	732.458	677.229	-7,54%	438.693
Lợi nhuận khác	1.455	-32.846	-2.358,94%	(43)
Lợi nhuận trước thuế	733.913	644.383	-12,20%	438.650
Lợi nhuận sau thuế	729.939	644.383	-11,72%	438.650
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	73,70%	132,53%	58,83%	-
Tỷ lệ cổ tức	8%	12,70%	4,7%	-

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 23: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm Hợp nhất

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)	Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm tài chính 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)
Tổng giá trị tài sản	9.344.065	8.914.112	-4,60%	10.403.694
Doanh thu thuần	3.255.055	2.194.917	-32,57%	236.716
Lợi nhuận gộp	1.235.878	867.975	-29,77%	106.180
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	1.208.464	647.597	-46,41%	66.618
Lợi nhuận khác	7.082	- 35.105	-595,71%	828
Lợi nhuận trước thuế	1.215.546	612.492	-49,61%	67.446
Lợi nhuận sau thuế	987.657	462.317	-53,19%	45.630

Chỉ tiêu	Năm 2023 (01/04/2023 - 31/03/2024)	Năm 2024 (01/04/2024 - 31/03/2025)	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm tài chính 2025 (01/04/2025 - 30/09/2025)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	54,47%	184,71%	130,24%	-
Tỷ lệ cổ tức	8%	12,70% (*)	4,7%	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

(*) Tỷ lệ cổ tức năm tài chính 2024 là 12,7% đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025. Trong năm tài chính 2024 công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 6,7%. Phần cổ tức còn lại tương ứng với tỷ lệ 6% được Công ty tiến hành chi trả theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 07/07/2025.

- Các chỉ tiêu khác (các chỉ tiêu để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động): Không có.
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

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 tình 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 đầy đủ về khách hàng tiềm năng và khách hàng thân thiết.

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.
- Dịch bệnh Covid-19 bùng phát dẫn đến nhiều hoạt động kinh tế – xã hội nói chung và thị trường bất động sản nói riêng bị trầm lắng, đình trệ một thời gian. Người tiêu dùng cũng bị ảnh hưởng và giảm thu nhập. Giao dịch bất động sản còn chưa thực sự ổn định.

- 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, 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.

1.2.2. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

❖ Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Bảng 24: Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty mẹ

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
Vốn điều lệ	6.724.166	6.724.166	6.724.166

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 25: Báo cáo về vốn điều lệ Hợp nhất

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
Vốn điều lệ	6.724.166	6.724.166	6.724.166

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

Bảng 26: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
I. Vốn chủ sở hữu	6.996.432	7.190.296	7.225.496
Vốn góp của chủ sở hữu	6.724.166	6.724.166	6.724.166
Thặng dư vốn cổ phần	-1.358	-1.358	-1.358
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	273.623	467.487	502.687
II. Nợ phải trả	1.398.496	1.458.837	2.715.229

Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
Nợ ngắn hạn	1.388.795	1.150.141	2.109.713
Nợ dài hạn	9.701	308.696	605.516
Tổng nguồn vốn kinh doanh (I+II)	8.394.928	8.649.132	9.940.725

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 27: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh Hợp nhất

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
I. Vốn chủ sở hữu	7.504.904	7.516.686	7.158.814
Vốn góp của chủ sở hữu	6.724.166	6.724.166	6.724.166
Thặng dư vốn cổ phần	-1.358	-1.358	-1.358
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	781.800	793.600	435.771
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	296	277	235
II. Nợ phải trả	1.839.161	1.397.426	3.244.880
Nợ ngắn hạn	1.770.748	1.056.003	2.612.172
Nợ dài hạn	68.412	341.423	632.708
Tổng nguồn vốn kinh doanh (I+II)	9.344.065	8.914.112	10.403.694

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

Bảng 28: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty mẹ

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
Tiền và các khoản tương đương tiền	72.310	26.002	156.718
Đầu tư tài chính ngắn hạn	33.150	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	34.220	161.411	418.655
Hàng tồn kho	5.030.883	5.219.598	5.815.560
Tài sản ngắn hạn khác	32.656	48.505	113.286
Tài sản cố định	3.929	8.908	14.945
Tài sản dở dang dài hạn	-	349	1.160
Bất động sản đầu tư	656.025	652.443	643.748
Đầu tư tài chính dài hạn	2.531.520	2.531.520	2.775.863

Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
Tài sản dài hạn khác	235	396	791
Tổng cộng	8.394.928	8.649.132	9.940.725

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 29: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh Hợp nhất

Dvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
Tiền và các khoản tương đương tiền	212.058	346.687	567.403
Đầu tư tài chính ngắn hạn	530.019	808.101	1.101.083
Các khoản phải thu ngắn hạn	275.807	517.585	678.134
Hàng tồn kho	6.928.400	5.819.081	6.319.390
Tài sản ngắn hạn khác	97.514	81.189	157.000
Tài sản cố định	296.420	295.345	298.204
Bất động sản đầu tư	876.526	937.161	935.561
Tài sản dở dang dài hạn	-	350	1.160
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	244.343
Tài sản dài hạn khác	127.320	108.614	101.416
Tổng cộng	9.344.065	8.914.112	10.403.694

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

❖ Trích khấu hao tài sản

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 luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của pháp luật:

- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao Tài sản cố định.
- Thông tư số 30/2025/TT-BTC ngày 30/05/2025 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao Tài sản cố định.

Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Không có.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính:

Bảng 30: Số năm khấu hao tài sản cố định Công ty mẹ

Tài sản cố định	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm

(Nguồn: BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 31: Số năm khấu hao tài sản cố định Hợp nhất

Tài sản cố định	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50 năm
- Máy móc thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 – 05 năm

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý II/2025)

❖ **Mức lương bình quân****Bảng 32: Thu nhập bình quân người lao động trong Công ty**

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	14.641.852	18.519.890	19.442.000

(Nguồn: CRV)

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

Công ty thực hiện so sánh với một số doanh nghiệp lớn tại Việt Nam. So với các doanh nghiệp này, thu nhập của người lao động tại Công ty thấp hơn. Tuy nhiên, mức sinh hoạt tại địa bàn Hải Phòng thấp hơn khá nhiều với Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh nên mức thu nhập này là tương đối hợp lý.

STT	Mã	Tên Công ty	Mức lương bình quân năm 2024 (VND/người/tháng)
1	VHM	CTCP Vinhomes	18.100.000
2	SSH	CTCP Phát triển Sunshine Homes	38.650.703
3	CEO	CTCP Tập đoàn C.E.O	26.300.000
4	HPX	CTCP Đầu tư Hải Phát	23.500.000
5	EVG	CTCP Tập đoàn EverLand	24.600.000

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2024 của các Doanh nghiệp)

❖ **Tình hình công nợ**

Công ty luôn thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

Bảng 33: Tổng số nợ phải thu, phải trả của Công ty mẹ

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
1	Tổng các khoản phải thu	34.220	161.411	418.655
2	Tổng các khoản phải trả	1.398.496	1.458.837	2.715.229

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 34: Tổng số nợ phải thu, phải trả Hợp nhất

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
1	Tổng các khoản phải thu	275.807	517.585	678.134
2	Tổng các khoản phải trả	1.839.161	1.397.426	3.244.880

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

❖ **Các khoản phải thu**

Bảng 35: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	34.220	161.411	418.655
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	23.629	18.141	15.347
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.940	139.394	398.873
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	6.650	3.875	4.435
	Tổng cộng	34.220	161.411	418.655

(Nguồn: BCTC riêng 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 36: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
I	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	275.807	517.585	678.134
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	253.735	357.800	262.929

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	4.882	139.767	399.235
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	17.190	20.018	15.970
	Tổng cộng	275.807	517.585	678.134

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

Tình hình các khoản phải thu quá hạn của Công ty: Tính đến thời điểm 30/09/2025, Công ty không có các khoản phải thu quá hạn.

❖ **Các khoản phải trả**

Bảng 37: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty mẹ

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
I	Nợ ngắn hạn	1.388.795	1.150.141	2.109.713
1	Phải trả người bán ngắn hạn	14.962	25.877	145.251
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.025	32	1.884.311
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.894	36	33.130
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	10.969	18.855	18.722
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	7.207	5.086	7.994
6	Phải trả ngắn hạn khác	44.640	37.105	20.304
7	Vay và thuê nợ tài chính	1.304.099	1.063.149	-
II	Nợ dài hạn	9.701	308.696	605.516
1	Phải trả dài hạn khác	8.701	12.538	14.693
2	Vay và thuê nợ tài chính dài hạn	1.000	296.158	590.823
	Tổng cộng	1.398.496	1.458.837	2.715.229

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 38: Chi tiết các khoản nợ phải trả Hợp nhất

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
I	Nợ ngắn hạn	1.770.748	1.056.003	2.612.172
1	Phải trả người bán ngắn hạn	219.017	179.311	273.212

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	650.556	140.591	1.965.713
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	152.406	75.305	38.592
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	289.970	188.085	167.494
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.276	10.952	11.117
6	Phải trả ngắn hạn khác	99.874	145.260	156.044
7	Vay và thuê nợ tài chính	349.650	316.500	-
II	Nợ dài hạn	68.412	341.423	632.708
1	Phải trả dài hạn khác	8.701	16.415	15.324
2	Vay và thuê nợ tài chính dài hạn	1.000	296.158	590.823
3	Thuế thu nhập hoãn lại	58.711	28.849	26.560
	Tổng cộng	1.839.161	1.397.426	3.244.880

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

- Tình hình thanh toán các khoản nợ:

- + Công ty và các công ty con không có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán.
- + Công ty và các công ty con không có vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết.
- + Công ty và các công ty con thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ.
- + Công ty và các công ty con không có các khoản vay nợ trái phiếu từ khi thành lập đến nay.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Bảng 39: Số dư các khoản thuế phải nộp của Công ty mẹ

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
1	Thuế giá trị gia tăng	1.845	-	32.985
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-
3	Thuế thu nhập cá nhân	50	19	145
4	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-
5	Các loại thuế khác	-	17	-
	Tổng cộng	1.894	36	33.130

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý II/2025)

Bảng 40: Số dư các khoản thuế phải nộp Hợp nhất

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/03/2024	31/03/2025	30/09/2025
1	Thuế giá trị gia tăng	16.544	16.281	33.000
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	135.746	58.892	5.361
3	Thuế thu nhập cá nhân	117	116	230
4	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-
5	Các loại thuế khác	-	17	-
6	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-
	Tổng cộng	152.406	75.305	38.592

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II/2025)

❖ Trích lập các quỹ theo luật định

Trong năm 2023, năm 2024 và đến 30/09/2025, Công ty không trích lập các quỹ nhằm tập trung vào hoạt động kinh doanh. Theo báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán; BCTC riêng và hợp nhất Quý II/2025 Công ty không có số dư các quỹ của Công ty tại thời điểm 31/03/2024, 31/03/2025 và 30/09/2025.

❖ Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**Bảng 41: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty mẹ**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm tài chính 2023	Năm tài chính 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	Lần	3,75	4,74
-	(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,12	0,21
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
-	Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,17	0,17
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,20	0,20
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,02	0,01
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Lần	0,04	0,02
-	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,04	0,02

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm tài chính 2023	Năm tài chính 2024
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	430,07%	613,41%
-	Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	9,54%	7,56%
-	Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	10,58%	9,08%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán)

Bảng 42: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Hợp nhất

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm tài chính 2023	Năm tài chính 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	Lần	4,54	7,17
-	(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,63	1,66
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
-	Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,20	0,16
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,25	0,19
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,35	0,24
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Lần	0,40	0,28
-	Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,41	0,21
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	30,34%	21,06%
-	Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	10,68%	5,06%
-	Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	13,57%	6,16%
-	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/CP	1.469	687

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán)

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.

Các 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.

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 bán giao sản phẩm, ghi nhận doanh thu bán bất động sản tại Tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce cho khách hàng. Tuy nhiên, Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce đã bắt đầu bàn giao, ghi nhận doanh thu từ quý III năm tài chính 2023, qua đó 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 lợi 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 lợi.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

❖ Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

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 Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025:

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 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”.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

❖ Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 43: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức cho năm tài chính 2025

Dvt: 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/Vốn chủ sở hữu 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)

❖ Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu 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.

(**) Kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026 là kế hoạch mà bộ phận kế hoạch trong Công ty xây dựng.

❖ **Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận**

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục vận động trong môi trường đầy biến động, chịu tác động từ các xung đột địa chính trị kéo dài, căng thẳng thương mại – thuế quan giữa các nền kinh tế lớn, cùng với sự phân hóa ngày càng rõ rệt trong tốc độ phục hồi giữa các khu vực. Mặc dù vậy, một số nền kinh tế chủ chốt như Hoa Kỳ, Trung Quốc, Nhật Bản và khu vực châu Âu vẫn ghi nhận tín hiệu phục hồi tích cực. Dòng vốn đầu tư toàn cầu có xu hướng dịch chuyển sang các thị trường có nền tảng ổn định, tiềm năng tăng trưởng dài hạn và chính sách thu hút đầu tư rõ ràng – trong đó Việt Nam nổi lên như một điểm đến an toàn và hấp dẫn.

Trong nước, nền kinh tế tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định. Chính phủ Việt Nam kiên định với các chính sách điều hành vĩ mô linh hoạt, kiểm soát lạm phát ở mức hợp lý, duy trì mặt bằng lãi suất thấp, đồng thời thúc đẩy đầu tư công, phát triển hạ tầng và ổn định thị trường tài chính – tiền tệ. Các lĩnh vực như bất động sản, xây dựng, logistics và dịch vụ tiêu dùng được đánh giá là những ngành có tiềm năng phát triển mạnh mẽ trong giai đoạn tới, đặc biệt trong bối cảnh nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn và khu vực vệ tinh tiếp tục tăng cao dưới tác động của đô thị hóa và sự gia tăng dân số trẻ trong độ tuổi lao động.

Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, năm 2025 được xác định là năm bản lề trong chiến lược phát triển trung hạn. Với nền tảng tài chính vững chắc, quỹ đất đã tích lũy, cùng kinh nghiệm triển khai hàng loạt dự án quy mô lớn, các dự án trọng điểm đã được triển khai thi công xây dựng đồng bộ, CRV đặt mục tiêu doanh thu thuần đạt 4.000 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.600 tỷ đồng. Năm 2026, dự kiến các sản phẩm tiếp nối đã được bàn giao tới khách hàng, công ty dự kiến doanh thu thuần đạt 5.000 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 2.000 tỷ đồng. Cơ cấu tương ứng cho 2 năm 2025 và 2026 dự kiến sẽ là 20% và 23%. Cơ sở để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên chủ yếu đến từ dự án trọng điểm đang được triển khai trong giai đoạn 2025–2028 là Dự án Hoàng Huy New City – II. Đây đều là các dự án quy mô lớn, có vị trí đắc địa, được quy hoạch đồng bộ và đã ghi nhận mức độ quan tâm cao từ thị trường ngay từ thời điểm chuẩn bị ra mắt.

Bên cạnh các dự án bất động sản, uy tín thương hiệu và tiềm lực tài chính mà CRV đã xây dựng tiếp tục là nền tảng vững chắc để Ban lãnh đạo Công ty tự tin triển khai các chiến lược kinh doanh đột phá. Năm 2025, với sự đồng hành của các cổ đông và đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, CRV hướng tới mục tiêu phát triển hiệu quả, bền vững. CRV tiếp tục khẳng định vị thế là một trong số doanh nghiệp phát triển bất động sản hàng đầu tại khu vực phía Bắc và trên thị trường niêm yết Việt Nam.

❖ **Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức**

Với tư cách là một tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank đánh giá về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức của CRV trong năm 2025 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty.

Trong lĩnh vực bất động sản, CRV đã tạo dựng được cho riêng mình một thương hiệu có uy tín với người tiêu dùng trong nước. Khi nền kinh tế bắt đầu phục hồi, tốc độ tăng trưởng của CRV sẽ càng mạnh mẽ. Do đó, căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và hoàn toàn mang tính khả thi.

Chúng tôi 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, căn cứ vào những 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 chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào năm 2006. Tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1. Đối với cổ đông lớn là cá nhân

Theo danh sách cổ đông tại ngày 05/09/2025, Công ty không có cổ đông lớn là cá nhân.

2.2. Đối với cổ đông lớn là tổ chức

Theo danh sách cổ đông tại ngày 05/09/2025, danh sách cổ đông là tổ chức nắm giữ trên 5% cổ phần của Công ty gồm 4 cổ đông.

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

- Năm thành lập: 2007
- Số Giấy CNĐKDN: số 0200117929 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 29/09/2025
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Hải Phòng
- Vốn điều lệ: 8.686.805.950.000 đồng (Tám nghìn sáu trăm tám mươi sáu tỷ tám trăm linh năm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Huyền – Tổng Giám đốc
- Người đại diện theo ủy quyền tại CRV: Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:
 - + Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn: 256.105.272 cổ phần, chiếm 38,09%
 - + Tại thời điểm 30/09/2025: 256.105.272 cổ phần, chiếm 38,09%
 - + Dự kiến sau đợt chào bán: 262.507.903 cổ phần, chiếm 38,09%
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

STT	Tên người có liên quan của cổ đông lớn	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con	236.470.680	35,16%	236.470.680	35,16%	242.382.447	35,16%
2.	CTCP HHS Capital	Công ty con	50.100.000	7,45%	50.100.000	7,45%	51.352.500	7,45%
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con	56.570.220	8,41%	56.570.220	8,41%	57.984.475	8,41%

STT	Tên người có liên quan của cổ đông lớn	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)
4.	Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	5.100	0,00076%	5.100	0,00076%	5.227	0,00076%
	Tổng		343.146.000	51,02%	343.146.000	51,02%	351.724.649	51,02%

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ:

STT	Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ	Loại giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Các điều khoản quan trọng khác	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Hợp đồng đang thực hiện	Thuê văn phòng của TCH với giá thuê 700,66 triệu đồng/năm (chưa bao gồm thuế VAT)	Không có	Hội đồng quản trị

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là Cổ đông lớn, Công ty mẹ của CRV, do đó TCH có các quyền và nghĩa vụ tương ứng của Cổ đông lớn, Công ty mẹ tại CRV.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức Phát Hành:

• **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG.
- o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

- o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.
- o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của

họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	251.905.777	58,31%	Công ty mẹ của HHS
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của HHS
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của HHS
4.	Công ty TNHH Prukca Việt Nam	0	0%	Công ty con của HHS
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Thành viên Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang – Cổ đông lớn của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng.
- o Đầu tư kinh doanh bất động sản.
- o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động kinh doanh bất động sản, công ty mua bán hoặc cho thuê các bất động sản, khách hàng mục tiêu là các doanh nghiệp cá nhân có nhu cầu mua bán, thuê bất động sản. Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

- o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.
- o Các bất động sản mua bán hoặc cho thuê chủ yếu ở địa bàn Hà Nội và Hải Phòng. Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	50.895.000	99,794%	Công ty mẹ của CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	Công ty TNHH Prukca Việt Nam	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP HHS Capital – Cổ đông lớn của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản thông qua các đơn vị khác.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của HHS Capital
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	50.098.000	99,996%	Công ty mẹ của HHS Capital
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	Công ty TNHH Prukca Việt Nam	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty HHS Capital là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty

mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **Công ty TNHH Prukca Việt Nam – Công ty con của Công ty mẹ**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Phần vốn góp sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của Công ty TNHH Prukca Việt Nam
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	510.758.950.000	90,17%	Công ty mẹ của Công ty TNHH Prukca Việt Nam
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty TNHH Prukca Việt Nam là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng – Công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
3.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc – Công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- Đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người liên quan của họ, các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với các đối tượng này: Không có.

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

- Năm thành lập: 2008
- Số Giấy CNĐKDN: Số 0200815578 do 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

mười chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn đồng)

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế Hùng – Giám đốc
- Người đại diện theo ủy quyền tại CRV: Nguyễn Thế Hùng
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:
 - + Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn: 236.470.680 cổ phần, chiếm 35,17%
 - + Tại thời điểm 30/09/2025: 236.470.680 cổ phần, chiếm 35,17%
 - + Dự kiến sau đợt chào bán: 242.382.447 cổ phần, chiếm 35,17%
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

STT	Tên người có liên quan của cổ đông lớn	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ	256.105.272	38,08%	256.105.272	38,08%	262.507.903	38,08%
2.	CTCP HHS Capital	Công ty con	50.100.000	7,45%	50.100.000	7,45%	51.352.500	7,45%
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con	56.570.220	8,41%	56.570.220	8,41%	57.984.475	8,41%
4.	Đỗ Hữu Hậu	TV. HĐQT	5.100	0,00076%	5.100	0,00076%	5.227	0,00076%
	Tổng		362.780.592	53,94%	362.780.592	53,94%	371.850.105	53,94%

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) là Cổ đông lớn, Công ty mẹ của CRV, do đó HHS có các quyền và nghĩa vụ tương ứng của Cổ đông lớn, Công ty mẹ tại CRV.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức Phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức Phát hành:
 - **CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**
 - + Hoạt động chính của doanh nghiệp:
 - o Phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu International.
 - o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.
 - + Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng; khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Với lĩnh vực đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản, khách hàng mục tiêu của Công ty là những tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua các sản phẩm bất động sản để kinh doanh và để ở.

+ Địa bàn hoạt động:

o Hoạt động phân phối xe xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe đầu kéo, xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty con của TCH
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Phó Tổng giám đốc

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là Công ty mẹ của CRV và hệ thống các công ty liên quan. Do đó, TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang – Cổ đông lớn của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng.

o Đầu tư kinh doanh bất động sản.

o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động kinh doanh bất động sản, công ty mua bán hoặc cho thuê các bất động sản, khách hàng mục tiêu là các doanh nghiệp cá nhân có nhu cầu mua bán, thuê bất động sản. Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.

o Các bất động sản mua bán hoặc cho thuê chủ yếu ở địa bàn Hà Nội và Hải Phòng. Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	50.895.000	99,794%	Công ty mẹ của CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	Công ty TNHH Prukca Việt Nam	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• CTCP HHS Capital – Cổ đông lớn của Tổ chức phát hành

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của HHS Capital
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	50.098.000	99,996%	Công ty mẹ của HHS Capital
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	Công ty TNHH Prukxa Việt Nam	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty HHS Capital là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **Công ty TNHH Prukxa Việt Nam – Công ty con của Công ty mẹ**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Phần vốn góp sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của Công ty TNHH Prukxa Việt Nam
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	510.758.950.000	90,17%	Công ty mẹ của Công ty TNHH Prukxa Việt Nam
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con cùng công ty mẹ
4.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty TNHH Prukxa Việt Nam là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng – Công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
3.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Phát triển Nhà Đại lộc – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Phát triển Nhà Đại lộc là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- Đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người liên quan của họ, các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với các

đối tượng này: Không có.

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

- Năm thành lập: 2013
- Số Giấy CNĐKDN: Số 0201312898 do 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 Biên, 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
- Người đại diện theo ủy quyền tại CRV: Không có
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:
 - + Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn: 56.570.220 cổ phần, chiếm 8,41%
 - + Tại thời điểm 30/09/2025: 56.570.220 cổ phần, chiếm 8,41%
 - + Dự kiến sau đợt chào bán: 57.984.475 cổ phần, chiếm 8,41%
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

STT	Tên người có liên quan của cổ đông lớn	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ	256.105.272	38,08%	256.105.272	38,08%	262.507.903	38,08%
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty mẹ	236.470.680	35,16%	236.470.680	35,16%	242.382.447	35,16%
3.	CTCP HHS Capital	Công ty con của Công ty mẹ	50.100.000	7,45%	50.100.000	7,45%	51.352.500	7,45%
	Tổng		542.675.952	80,68%	542.675.952	80,68%	556.242.850	80,68%

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Phát triển dịch vụ Hoàng Giang là Cổ đông lớn, do đó CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang có các quyền và nghĩa vụ tương ứng của Cổ đông lớn tại CRV.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức Phát Hành:
 - **CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**
 - + Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu International.
 - o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.
- + Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng; khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Với lĩnh vực đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản, khách hàng mục tiêu của Công ty là những tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua các sản phẩm bất động sản để kinh doanh và để ở.
- + Địa bàn hoạt động:
- o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.
 - o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.
- + Sản phẩm, dịch vụ: xe đầu kéo, xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.
- + Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty con của TCH
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Phó Tổng giám đốc

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là Công ty mẹ của CRV và hệ thống các công ty liên quan. Do đó, TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG.
 - o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.
- + Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

- o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.
- o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	251.905.777	58,31%	Công ty mẹ của HHS
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của HHS
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của HHS
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con của HHS
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Thành viên Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• CTCP HHS Capital – Cổ đông lớn của Tổ chức phát hành

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

- o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản thông qua các đơn vị khác.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của HHS Capital
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	50.098.000	99,996%	Công ty mẹ của HHS Capital
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty HHS Capital là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **Công ty TNHH Pruksa Việt Nam – Công ty con của Công ty mẹ**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Phần vốn góp sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	510.758.950.000	90,17%	Công ty mẹ của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con cùng công ty mẹ
4.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty TNHH Pruksa Việt Nam là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng – Công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
3.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- Đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người liên quan của họ, các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với các đối tượng này: Không có.

❖ **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
- 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
- Người đại diện theo ủy quyền tại CRV: Không có
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:
 - + Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn: 50.100.000 cổ phần, chiếm 7,45%
 - + Tại thời điểm 30/09/2025: 50.100.000 cổ phần, chiếm 7,45%
 - + Dự kiến sau đợt chào bán: 51.352.500 cổ phần, chiếm 7,45%
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán:

STT	Tên người có liên quan của cổ đông lớn	Mối quan hệ với cổ đông lớn	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau đợt chào bán	
			Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ	256.105.272	38,08%	256.105.272	38,08%	262.507.903	38,08%
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty mẹ	236.470.680	35,16%	236.470.680	35,16%	242.382.447	35,16%
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ	56.570.220	8,41%	56.570.220	8,41%	57.984.475	8,41%
	Tổng		549.146.172	81,64%	549.146.172	81,64%	562.874.826	81,64%

- Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: CTCP HHS Capital là cổ đông lớn của CRV, do đó CTCP HHS Capital có các quyền và lợi ích tương ứng của Cổ đông lớn tại CRV.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:
 - **CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**
 - + Hoạt động chính của doanh nghiệp:
 - o Phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu International.
 - o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở

hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng; khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Với lĩnh vực đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản, khách hàng mục tiêu của Công ty là những tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua các sản phẩm bất động sản để kinh doanh và để ở.

+ Địa bàn hoạt động:

o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe đầu kéo, xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty con của TCH
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Phó tổng Giám đốc

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là Công ty mẹ của CRV và hệ thống các công ty liên quan. Do đó, TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG.

o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	251.905.777	58,31%	Công ty mẹ của HHS
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của HHS
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của HHS
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con của HHS
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Thành viên Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang – Cổ đông lớn của Tổ chức phát hành

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng.

o Đầu tư kinh doanh bất động sản.

o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động kinh doanh bất động sản, công ty mua bán hoặc cho thuê các bất động sản, khách hàng mục tiêu là các doanh nghiệp cá nhân có nhu cầu mua bán, thuê bất động sản. Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.

o Các bất động sản mua bán hoặc cho thuê chủ yếu ở địa bàn Hà Nội và Hải Phòng. Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mọi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	50.895.000	99,794%	Công ty mẹ của CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	Công ty TNHH Prukxa Việt Nam	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP HHS Capital – Cổ đông lớn của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản thông qua các đơn vị khác.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của HHS Capital
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	50.098.000	99,996%	Công ty mẹ của HHS Capital
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	Công ty TNHH Prukxa Việt Nam	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty HHS Capital là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty

mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **Công ty TNHH Prukca Việt Nam – Công ty con của Công ty mẹ**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Phần vốn góp sở hữu (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của Công ty TNHH Prukca Việt Nam
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	510.758.950.000	90,17%	Công ty mẹ của Công ty TNHH Prukca Việt Nam
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty TNHH Prukca Việt Nam là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
3.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Phát triển Nhà Đại lộc – công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Phát triển Nhà Đại lộc là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

- Đối với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người liên quan của họ, các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với các đối tượng này: Không có.

3. **Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng**

❖ **Cơ cấu, thành phần Hội đồng quản trị.**

- Hội đồng quản trị Công ty gồm 5 thành viên. Danh sách các thành viên HĐQT cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT không điều hành
2	Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT không điều hành
3	Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
4	Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
5	Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

- Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT:

(1) Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT không điều hành

- Năm sinh: 1955
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Quản lý
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
1995 - 2007	Giám đốc Công ty TNHH TM Hoàng Huy
2005 - 2009	Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh TNHH Thái Nghiệp
2007 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy; Chủ tịch HĐQT không điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
2008 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
2013- nay	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Pruksa Việt Nam
2020 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng
06/2025 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần HH Finance

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Chủ tịch HĐQT không điều hành.
- Chức vụ 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 HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Pruksa Việt Nam
 - + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần HH Finance
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 256.105.272 cổ phần, chiếm 38,09% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 492.582.072 cổ phần, chiếm 73,26% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1.	Đỗ Hữu Hậu	Con trai	Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành	5.100	0,00076%
2.	Đỗ Thị Huyền Trang	Con dâu	-	1.020	0,0002%
3.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT	-	256.105.272	38,09%
4.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT	-	236.470.680	35,17%
5.	CTCP HH Finance	Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	-	0	0%
6.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT	-	0	0%
7.	CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT	-	0	0%
Tổng cộng				492.582.072	73,26%

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
 - Năm 2023: 120.000.000 VND
 - Năm 2024: 120.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 60.000.000 VND
 - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có.
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ

Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

• **CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu International.
- o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng; khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Với lĩnh vực đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản, khách hàng mục tiêu của Công ty là những tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua các sản phẩm bất động sản để kinh doanh và để ở.

+ Địa bàn hoạt động:

- o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.
- o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe đầu kéo, xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty con của TCH
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Phó Tổng giám đốc

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là Công ty mẹ của CRV và hệ thống các công ty liên quan. Do đó, TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

- o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG.
- o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mỗi quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	251.905.777	58,31%	Công ty mẹ của HHS
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của HHS
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của HHS
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con của HHS
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Thành viên Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng – Công ty con của Tổ chức phát hành

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
3.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP HH Finance – ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

CTCP HH Finance được thành lập từ thời điểm cuối tháng 6/2025. Công ty dự kiến sẽ thực hiện đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty dự kiến thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Các dự án bất động sản mà Công ty dự kiến đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư tài chính, đầu tư bất động sản thông qua các đơn vị khác.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	Ông Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của CTCP HH Finance, đồng thời là Chủ tịch HĐQT của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV. Các đơn vị liên quan có trách nhiệm tuân thủ quy định pháp luật trong giao dịch với bên liên quan, đồng thời đảm bảo kiểm soát xung đột lợi ích phát sinh, hài hoà với chiến lược và lợi ích của cả hai công ty.

• **Công ty TNHH Prukxa Việt Nam - Ông Đỗ Hữu Hạ là Chủ tịch HĐQT**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở.

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của

họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Phần vốn góp sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của Công ty TNHH Prukca Việt Nam
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	510.758.950.000	90,17%	Công ty mẹ của Công ty TNHH Prukca Việt Nam
3.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
4.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của cùng công ty mẹ
5.	Ông Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch HĐQT

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty TNHH Prukca Việt Nam là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

(2) Ông Đỗ Hữu Hậu – Thành viên HĐQT không điều hành

- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.
- Chức vụ 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
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 5.100 cổ phần, chiếm 0,00076% vốn điều lệ
- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 492.576.972 cổ phần, chiếm 73,26% vốn điều lệ. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1.	Đỗ Hữu Hạ	Bố	Chủ tịch HĐQT không điều hành	-	-
2.	Đỗ Thị Huyền Trang	Chị dâu	-	1.020	0,0002%
3.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Ông Đỗ Hữu Hậu là P.TGD	-	256.105.272	38,09%
4.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Ông Đỗ Hữu Hậu TV. HĐQT	-	236.470.680	35,17%
Tổng cộng				492.576.972	73,26%

- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
 - Năm 2023: 60.000.000 VND
 - Năm 2024: 60.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 30.000.000 VND
 - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: không có.
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:
 - **CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**
 - + Hoạt động chính của doanh nghiệp:
 - o Phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu International.
 - o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.
 - + Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe đầu kéo, xe tải hạng trung và hạng nặng; khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Với lĩnh vực đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản, khách hàng mục tiêu của Công ty là những tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua

các sản phẩm bất động sản để kinh doanh và để ở.

+ Địa bàn hoạt động:

o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư trực tiếp và thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe đầu kéo, xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty con của TCH
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
4.	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	0	0%	Công ty con gián tiếp của TCH
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Phó Tổng giám đốc

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là Công ty mẹ của CRV và hệ thống các công ty liên quan. Do đó, TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

• **CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) – Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp:

o Phân phối xe tải hạng trung và hạng nặng mang nhãn hiệu DONGFENG.

o Đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản.

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: Với lĩnh vực phân phối xe tải, khách hàng mục tiêu của Công ty là doanh nghiệp, cá nhân mua xe để kinh doanh hoặc các đại lý mua xe để phân phối lại. Hoạt động đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty thực hiện thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản nên Công ty không trực tiếp bán hàng tới khách hàng.

+ Địa bàn hoạt động:

o Hoạt động phân phối xe tải của Công ty có địa bàn hoạt động trên toàn quốc.

o Các dự án bất động sản mà Công ty đầu tư thông qua đầu tư tài chính, sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản có địa bàn chủ yếu ở Hải Phòng.

+ Sản phẩm, dịch vụ: xe tải, dịch vụ về xe tải, phụ tùng xe tải.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của

họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...):

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	251.905.777	58,31%	Công ty mẹ của HHS
2.	CTCP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	0	0%	Công ty con của HHS
3.	CTCP HHS Capital	0	0%	Công ty con của HHS
4.	Công ty TNHH Prukca Việt Nam	0	0%	Công ty con của HHS
5.	Đỗ Hữu Hạ	0	0%	Chủ tịch Hội đồng quản trị
6.	Đỗ Hữu Hậu	0	0%	Thành viên Hội đồng quản trị

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

(3) Ông Nguyễn Văn Thu – Thành viên độc lập HĐQT

- Năm sinh: 1967
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên độc lập HĐQT

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Kế toán trưởng CTCP thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
 - Năm 2023: 60.000.000 VND
 - Năm 2024: 60.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 30.000.000 VND
 - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có.
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

(4) Ông Đặng Tuấn Vũ – Thành viên độc lập HĐQT

- Năm sinh: 1988
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân khoa kiến trúc
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên độc lập HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Điều hành, Giám đốc thiết kế tại CTCP kiến trúc và nội thất Solux.

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
 - Năm 2023: 60.000.000 VND
 - Năm 2024: 60.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 30.000.000 VND
 - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có.
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

(5) Ông Lê Duy Phi – Thành viên độc lập HĐQT

- Năm sinh: 1994
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Kỹ sư cầu đường
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên độc lập HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
 - Năm 2023: 60.000.000 VND
 - Năm 2024: 60.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 30.000.000 VND
 - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có.
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- ❖ **Ban kiểm soát**
 - Ban kiểm soát của Công ty gồm 3 thành viên. Danh sách các Kiểm soát viên (thành viên Ban kiểm soát) của Công ty cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Phạm Anh Tú	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Chu Thị Lựa	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Vũ Văn Hoàng	Thành viên Ban Kiểm soát

- Sơ yếu lý lịch TV. BKS

(1) Ông Phạm Anh Tú – Trưởng ban Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1994
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
 - Năm 2023: 48.000.000 VND
 - Năm 2024: 48.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 24.000.000 VND
 - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có.
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

(2) Bà Chu Thị Lụa – Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1990
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân tài chính - kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
	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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán Công ty TNHH TM và SX truyền thông Digi Media.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tiếp liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
 - Năm 2023: 36.000.000 VND
 - Năm 2024: 36.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 18.000.000 VND
 - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có.
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

(3) Ông Vũ Văn Hoàng – Thành viên Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1993
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên Ban kiểm soát.
 - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên PTĐT tại CTCP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng và Giao thông.
 - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao được Công ty chi trả theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ:
 - Năm 2023: 36.000.000 VND
 - Năm 2024: 36.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 18.000.000 VND
 - ✓ Tiền lương và các lợi ích khác: Không có.
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- ❖ **Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý**
- Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý gồm có 4 thành viên gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
2	Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
4	Nguyễn Kim Quyên	Kế Toán trưởng

- Sơ yếu lý lịch ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý

(1) Bà Phạm Thị Thu Huyền – Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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
12/2020 - nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 3.570 cổ phần, chiếm 0,00053% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.
 - ✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:
 - Năm 2023: 838.800.000 VND
 - Năm 2024: 889.153.846 VND

- 6 tháng đầu năm 2025: 446.500.000 VND

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

(2) Ông Trần Ngọc Bình – Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1972
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Kỹ sư cầu hầm
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
07/1998 - 05/2003	Kỹ sư tại Tổng công ty Xây dựng Cầu Thăng Long
06/2003 - 06/2007	Kỹ sư/ Trợ lý P.TGD Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam – Trưởng Ban, Ban QLDA Thủy Điện Sơn La
04/2007 - 05/2013	Trưởng Khối Kỹ thuật Công ty CP Vinapol
06/2013 - 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
12/2020 - nay	Phó 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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 2.652 cổ phần, chiếm 0,00039% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.

✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:

- Năm 2023: 564.400.000 VND
- Năm 2024: 573.538.461 VND
- 6 tháng đầu năm 2025: 314.000.000 VND

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

• **CTCP Phát triển Nhà Đại lộ – Công ty con của Tổ chức phát hành**

+ Hoạt động chính của doanh nghiệp: đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản

+ Phân khúc khách hàng mục tiêu: khách hàng có nhu cầu mua nhà để ở

+ Địa bàn hoạt động: dự án lớn mà Công ty đang phát triển có địa bàn ở Hải Phòng

+ Sản phẩm, dịch vụ: nhà để ở.

+ Mối quan hệ của cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ với doanh nghiệp (số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp, chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp...);

STT	Tên cổ đông lớn của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ có mối quan hệ đến doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp
1.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ của CTCP Phát triển Nhà Đại lộ
2.	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0	0%	Công ty mẹ gián tiếp của CTCP Phát triển Nhà Đại lộ

+ Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Phát triển Nhà Đại lộ là một công ty thành viên trong hệ thống các công ty do CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) là công ty mẹ. TCH sẽ là đơn vị kiểm soát, điều hoà các xung đột lợi ích phát sinh, đảm bảo phục vụ chiến lược phát triển và lợi ích của các công ty trong hệ thống.

(3) Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Phó Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1989
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kế toán
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 510 cổ phần, chiếm 0,000076% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.
 - ✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:
 - Năm 2023: 112.333.333 VND
 - Năm 2024: 403.846.154 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 186.000.000 VND
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

(4) Bà Nguyễn Kim Quyên – Kế toán Trưởng

- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

Thời gian	Chức vụ nắm giữ
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

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Phát Hành: Kế toán trưởng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ Chức Phát Hành của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu theo đại diện ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa cá nhân hoặc những người có liên quan với Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác trong hai năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:
 - ✓ Thù lao và các lợi ích khác: Không có.
 - ✓ Tiền lương được Công ty chi trả theo Hợp đồng lao động:
 - Năm 2023: 380.000.000 VND
 - Năm 2024: 396.000.000 VND
 - 6 tháng đầu năm 2025: 186.222.222 VND
 - Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có.
 - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá cổ phiếu

10.000 đồng/cổ phiếu.

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 16.810.416 cổ phiếu (Bằng chữ: Mười sáu triệu, tám trăm mười nghìn, bốn trăm mười sáu cổ phiếu).

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 168.104.160.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tám tỷ, một trăm linh tư triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán: 26.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá

Căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn, giá trị thị trường của các cổ phiếu cùng ngành, cũng như trên cơ sở pha loãng, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được Công ty xác định bằng 26.000 đồng/cổ phần.

7. Phương thức phân phối

- Đợt chào bán không có bảo lãnh phát hành.
- Khối lượng cổ phiếu của đợt chào bán này sẽ được chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền. Tỷ lệ thực hiện quyền là 40:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 40 cổ phần được nhận 40 quyền mua và cứ 40 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).
- Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 955 cổ phiếu tương ứng với 955 quyền mua cổ phiếu mới. Với tỷ lệ thực hiện quyền là 40:1, cổ đông A sẽ được quyền mua $(955:40) \times 1 = 23,875$ cổ phiếu mới. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A được quyền mua 23 cổ phiếu; 0,875 cổ phiếu lẻ sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết.

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm:

- Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị;
- Số lượng cổ phiếu cổ đông từ chối mua;
- Số lượng cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán (16.810.416 cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán theo tỷ lệ thực hiện quyền.

Xử lý đối với cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):

- Toàn bộ số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết sẽ được HĐQT chào bán

cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong đó, giá chào bán là 26.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán.

- (ii) Theo uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị xây dựng tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phần chưa phân phối hết như sau:
- Các nhà đầu tư trong nước bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu CRV.
 - Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của CRV.
- (iii) Việc phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài cần đáp ứng các điều kiện sau:
- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.
 - Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến việc xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ.
- (iv) Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- (v) Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy bỏ và HĐQT được phép ra quyết định kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả phát hành với cơ quan quản lý Nhà nước.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu

Không có.

8.2. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu của cổ đông tối thiểu 20 ngày. Thời gian đăng ký cụ thể thực hiện theo Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

8.3. Phương thức đăng ký và Phương thức thanh toán tiền mua cổ phiếu

- Cổ đông làm thủ tục đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua theo hướng dẫn tại Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- Tiền mua cổ phiếu được chuyển vào Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu nêu tại mục 11 Phần VII dưới đây.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian chào bán dự kiến: Trong năm 2025.

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thiện việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xem xét báo cáo UBCKNN gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Bảng 44: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

STT	Công việc	Thời gian thực hiện
1	Ngày giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực.	T
2	Công bố thông tin phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng.	T + 1 đến T + 5
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu.	T + 6 đến T + 7
4	Ngày đăng ký cuối cùng.	T + 17
5	Nhận danh sách tổng hợp cổ đông được phân bổ quyền mua.	T + 17 đến T + 24
6	Cổ đông tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua.	T + 24 đến T + 44
7	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu.	T + 51
8	HOQT thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết và thực hiện xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có).	T + 53 đến T + 68
9	Gửi báo cáo kết quả đợt chào bán cho UBCKNN và công bố thông tin.	T + 69
10	Chuyển giao cổ phiếu và Thực hiện đăng ký bổ sung, niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm.	T + 69 đến T + 83

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba). Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận.
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.
- Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa như sau:

- Tên Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Phòng (HD Bank)
- Tài khoản số : 099704079798888
- Chủ tài khoản : Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Tổ chức phát hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền về việc tăng vốn điều lệ.

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Công ty thực hiện chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu nên được miễn trừ áp dụng tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Do đó, đợt chào bán bị không bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt một tỷ lệ nhất định.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Theo văn bản số 363/UBCK-PTTT ngày 19/01/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV là 50%.

Theo danh sách cổ đông tại ngày 10/06/2025 của Công ty do VSDC cấp, số lượng cổ phiếu do cổ đông nước ngoài nắm giữ là 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ của Công ty.

Công ty cam kết sử dụng các biện pháp theo quy định của pháp luật để giữ tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau khi thực hiện chào bán chứng khoán ra công chúng đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Chứng khoán năm 2019, luật chứng khoán sửa đổi năm 2024 và Điều lệ của Công ty.

Đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tất cả cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua được thực hiện quyền mua của mình. Khi xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết, Công ty sẽ chào bán cho các nhà đầu tư trong nước, không chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài để đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.

15. Các loại thuế liên quan

15.1. Các loại thuế liên quan đến hoạt động đầu tư chứng khoán

❖ Thuế thu nhập cá nhân

Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán: Thực hiện theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân và các văn bản liên quan. Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán bằng 0,1% giá trị chuyển nhượng.

❖ Thuế giá trị gia tăng

Hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của Công ty không phải chịu thuế Giá trị gia tăng theo Thông tư số 69/2025/TT-BTC ngày 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế GTGT.

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12;
- Theo Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, như được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15/12/2017;
- Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ, như được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 119/2014; Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/5/2015; Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015; Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 và

Thông tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16/3/2018 và Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014.

Căn cứ các quy định trên, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán đối với nhà đầu tư là tổ chức là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20%. Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

15.2. Các loại thuế liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ chức phát hành

❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế (Theo thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12) - Thu nhập chịu thuế bao gồm cả thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán (theo Điều 14, 15 Chương IV Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12). Công ty phải nộp thuế suất thuế TNDN hiện hành đang áp dụng là 20%.

❖ Các loại thuế khác

Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

16. Thông tin về các cam kết

- Công ty cam kết đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đáp ứng các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.
- Công ty cam kết đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- Công ty cam kết thực hiện xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan.
- Công ty cam kết: (i) Đảm bảo đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp và (ii) Không phát hành cổ phiếu cho các công ty con (nếu có) để đảm bảo thực hiện theo Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp năm 2020: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần của Công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau”.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Đợt chào bán được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 21/07/2025 về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán. Theo đó, mục đích của đợt chào bán là để 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 và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City – II). (Địa chỉ hành chính mới của dự án từ ngày 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng).

2. Thông tin về Dự án Hoàng Huy New City – II

2.1. Thông tin về phương án khả thi

2.1.1. Thông tin về phương án khả thi

- Thông tin chung về dự án

Ngày 11/10/2023, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định 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 xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định về luật đất đai.

Các nội dung chính của Quyết định số 3178/QĐ-UBND ngày 11/10/2023:

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 và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Quy mô dự án	Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 493.665,41m ² 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: 100.771,2m², tổng số lô đất khoảng 1.146 lô cao tối đa 05 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 : 7.276m², tổng số lô đất khoảng 39 lô cao tối đa 05 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, NOXH, NOXH 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 ô 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%. Trong đó:

+ Xây dựng 01 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ HH1 có diện tích khoảng 5.137 m², chiều cao tối đa 33 tầng trong đó 03 tầng hầm (bố trí để xe và hệ thống kỹ thuật), khối đế 03 tầng (bố trí thương mại, dịch vụ), khối tháp 30 tầng (01 tầng lánh nạn, không bao gồm tầng tum) khoảng 696 căn hộ chung cư có diện tích khoảng từ 55 m² đến 100 m². Diện tích sàn xây dựng khoảng 93.159 m² gồm: Diện tích sàn xây dựng hầm khoảng 15.411 m²; Diện tích sàn xây dựng căn hộ để ở khoảng 67.038 m²; Diện tích sàn thương mại, dịch vụ khoảng: 7.706 m²; Diện tích sàn xây dựng tầng lánh nạn khoảng 2.312 m².

+ Xây dựng 01 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ HH2 có diện tích khoảng 3.886,7 m², chiều cao tối đa 33 tầng trong đó 03 tầng hầm (bố trí để xe và hệ thống kỹ thuật), khối đế 03 tầng (bố trí thương mại, dịch vụ), khối tháp 30 tầng (01 tầng lánh nạn, không bao gồm tầng tum) khoảng 522 căn hộ chung cư có diện tích khoảng từ 55 m² đến 100 m². Diện tích sàn xây dựng khoảng 69.902 m² gồm: Diện tích sàn xây dựng hầm khoảng 11.660 m²; Diện tích sàn xây dựng căn hộ để ở khoảng 50.721 m²; Diện tích sàn thương mại, dịch vụ khoảng: 5.247 m²; Diện tích sàn xây dựng tầng lánh nạn khoảng 1.749 m².

+ Xây dựng 01 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ HH3 có diện tích khoảng 4.729,6 m², chiều cao tối đa 33 tầng trong đó 03 tầng hầm (bố trí để xe và hệ thống kỹ thuật), khối đế 03 tầng (bố trí thương mại, dịch vụ, diện tích cơ sở mầm non khoảng 550 m²), khối tháp 30 tầng (01 tầng lánh nạn, không bao gồm tầng tum) khoảng 638 căn hộ chung cư có diện tích khoảng từ 55 m² đến 100 m². Diện tích sàn xây dựng khoảng 85.771 m² gồm: Diện tích sàn xây dựng hầm khoảng 14.189 m²; Diện tích sàn xây dựng căn hộ để ở khoảng 61.721 m²; Diện tích sàn thương mại, dịch vụ khoảng: 7.094 m²; Diện tích sàn xây dựng tầng lánh nạn khoảng 2.128 m².

+ Xây dựng 01 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ HH4 có diện tích khoảng 4.740,7 m², chiều cao tối đa 33 tầng trong đó 03 tầng hầm (bố trí để xe và hệ thống kỹ thuật), khối đế 03 tầng (bố trí thương mại, dịch vụ, diện tích cơ sở mầm non khoảng 550 m²), khối tháp 30 tầng (01 tầng lánh nạn, không bao gồm tầng tum) khoảng 638 căn hộ chung cư có diện tích khoảng từ 55 m² đến 100 m². Diện tích sàn xây dựng khoảng 85.973 m² gồm: Diện tích sàn xây dựng hầm khoảng 14.222 m²; Diện tích sàn xây dựng căn hộ để ở khoảng 61.866 m²; Diện tích sàn thương mại, dịch vụ khoảng: 7.111 m²; Diện tích sàn xây dựng tầng lánh nạn khoảng 2.133 m².

- 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. Trong đó:

+ Xây dựng trạm y tế trên ô đất CC1 với diện tích khoảng 1.079,9 m², chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Xây dựng công trình thương mại trên ô đất CC2 với diện tích khoảng 1.223,5 m², chiều cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- 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 m ² . - Xây dựng đất kỹ thuật có diện tích khoảng 10.116,17 m ² - Xây dựng bãi đỗ xe công cộng có diện tích khoảng 1.198,8 m ² - Xây dựng giao thông có diện tích khoảng 202.718,53 m ² (Trong đó đường giao thông nội bộ có diện tích khoảng 192.318,72 m ² , diện tích đường Đỗ Mười đoạn đi qua dự án khoảng 10.399,81 m ²)
Mục tiêu dự án	Xây dựng khu đô thị mới, góp phần chỉnh trang đô thị, phát triển kinh tế xã hội các xã: Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên nói riêng và thành phố nói chung. Mang lại nguồn thu ngân sách nhà nước từ việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án, giải quyết việc làm cho người lao động trên địa bàn huyện. Thực hiện việc chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị đồng bộ về cơ sở hạ tầng trung tâm thành phố mới theo định hướng quy hoạch. Tạo tiền đề phát triển kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng trong khu vực.
Địa điểm thực hiện dự án	Xã Tân Dương và xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới của dự án từ ngày 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng)
Thời gian hoạt động của dự án	50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

(Nguồn: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3178/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 11/10/2023 của UBND TP. Hải Phòng.)

Căn cứ quyết định số 3178/QĐ-UBND, Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã tham gia đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngày 29/11/2023, Công ty đã nhận được Quyết định số 4102/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất. Ngày 27/12/2023, Công ty đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng đất đối với dự án.

Ngày 04/01/2024, Công ty đã nhận bàn giao toàn bộ khu đất theo Biên bản triển khai quyết định và bàn giao đất trên thực địa với cơ quan quản lý nhà nước. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 493.665,41 m² đất tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ ngày 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng), cụ thể như sau:

a) Đất đấu giá tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 153.205,4m², gồm:

- Diện tích đất ở thấp tầng và đất ở cao tầng (chung cư kết hợp thương mại dịch vụ): 126.541,2m². Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất với phần đất ở thấp tầng và đất ở cao tầng
- Diện tích đất công cộng đơn vị ở và đất giáo dục: 26.664,2m²: Công ty được phép thuê và trả tiền hàng năm đối với các khu đất này

b) Đất nhà ở xã hội (chung cư): 34.239,5m²: Công ty không phải nộp tiền sử dụng đất

c) Diện tích không tính tiền thuê đất: 306.220,51m², gồm:

- Đất cây xanh, mặt nước công cộng: 92.181,81m²
- Đất kỹ thuật: 10.116,17m²

- Đất bãi đỗ xe công cộng: 1.184,5m²
- Đất giao thông: 202.738,03m²

Ngày 31/01/2024, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp 52 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các mục đích a) đất xây dựng nhà ở (đất ở thấp tầng; đất ở cao tầng); đất công cộng đơn vị ở và đất giáo dục: 153.205,4 m²

Ngày 29/03/2024, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mục đích b) Đất nhà ở xã hội (chung cư): 34.239,5 m²

Tổng diện tích đất Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 187.444,90 m²

Với diện tích Đất cây xanh, mặt nước công cộng, Đất kỹ thuật, Đất bãi đỗ xe và Đất giao thông, Công ty không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tổng vốn đầu tư dự kiến

Căn cứ Quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023, Tổng vốn đầu tư của dự án là 10.157,9 tỷ đồng (chưa bao gồm chi phí về đất). Chi phí về đất của dự án là 4.918,4 tỷ đồng, bao gồm: tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 32,5 tỷ đồng, hoàn trả các chi phí hạ tầng (tài sản trên đất) là 57,3 tỷ đồng. Chi tiết các hạng mục của Tổng vốn đầu tư dự án căn cứ dự án theo Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án của Công ty như sau:

Dvt: Tỷ đồng

STT	Nội dung	Giá trị chưa VAT	Thuế VAT	Giá trị gồm VAT
I	Tổng vốn đầu tư (chưa bao gồm chi phí về đất)	9.297,1	860,8	10.157,9
1	Chi phí xây dựng	6.482,3	648,2	7.130,5
2	Chi phí thiết bị	664,9	66,5	731,4
3	Chi phí quản lý dự án	44,6	4,5	49,1
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	76,7	7,7	84,4
5	Chi phí khác	680,6	3	683,5
6	Chi phí dự phòng	1.348	131	1.479
II	Chi phí về đất	4.918,4	0	4.918,4
1	Tiền sử dụng đất, thuê đất	4.828,5		4.828,5
2	Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa	32,5		32,5
3	Hoàn trả các chi phí hạ tầng (tài sản trên đất)	57,3		57,3
I+II	Tổng vốn đầu tư (bao gồm chi phí về đất)	14.215,5	860,8	15.076,3

(Nguồn: CRV)

- Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 07 năm, kể từ ngày ban hành Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (Theo quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND TP. Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án).

- Kế hoạch triển khai dự án:

Đầu tư xây dựng các hạng mục: nhà ở liền kề, nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ, công trình chung cư cao tầng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cây xanh, cấp nước, thoát nước, đường giao thông, vỉa hè, ...), trạm điện, PCCC và các công trình khác. Dự án đã được khởi công từ quý IV/2024 và Công ty dự kiến sẽ hoàn thành đầu tư xây dựng trong quý IV/2028.

- Đối tác tham gia:

Không có

- Các chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án:

Bảng chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án căn cứ theo Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án của Công ty như sau:

Bảng 45: Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án

Đvt: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (Chưa VAT)
1	Doanh thu	26.677
2	Lợi nhuận trước thuế	11.545
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.288
4	Lợi nhuận sau thuế	9.153
5	NPV	3.872
6	Suất thu lợi nội tại (IRR)	28,17%

(Nguồn: CRV)

Hiệu quả thực tế của dự án còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình thị trường ở giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn bán hàng của dự án cũng như biến động các chi phí đầu vào. Trong thời gian qua, thị trường bất động sản nói chung và Thành phố Hải Phòng nói riêng có sự phục hồi tích cực, do vậy hiệu quả của dự án sẽ được cải thiện tương ứng.

2.1.2. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

Căn cứ nhu cầu vay vốn của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV để thực hiện đầu tư dự án Hoàng Huy New City – II:

+ Ngày 25/12/2023, Công ty đã ký hợp đồng Cho vay số 450/2023/ HDTD/PHG với Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long. Theo đó, Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long cam kết cho Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV vay với tổng giá trị vay không vượt quá 600 tỷ đồng.

+ Ngày 06/11/2024, Công ty đã ký hợp đồng Cho vay dự án đầu tư số 01/2024-

HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/SĐBS-01/2024-HĐCVDADDT/NHCT168-BĐSCRV ngày 07/05/2025 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền. Theo đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Ngô Quyền cam kết cho Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV vay với tổng giá trị vay không vượt quá 7.600 tỷ đồng.

Tổng giá trị hạn mức các khoản vay nêu trên là 8.200 tỷ đồng, tổng giá trị các khoản vay đã giải ngân tính đến ngày 30/09/2025 là khoảng 1.143 tỷ đồng, số đã trả là khoảng 552 tỷ đồng. Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2025 là khoảng 590 tỷ đồng.

2.1.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi

Không có.

2.2. Thông tin về tình hình triển khai dự án.

2.2.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

Ngày phát hành	Tài liệu
25/01/2022	Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của UBND huyện Thủy Nguyên về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu đô thị mới - Hoàng Huy New City tại xã Tân Dương và xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên
19/07/2023	Quyết định số 6158/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của UBND huyện Thủy Nguyên 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
11/10/2023	Quyết định số 3178/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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
29/11/2023	Quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND 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
04/01/2024	Biên bản triển khai quyết định và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Tập đoàn bất động sản CRV (đơn vị trúng đấu giá) ngày 04/01/2024
31/01/2024	Hợp đồng thuê đất giữa UBND thành phố Hải Phòng và Công ty Cổ phần Tập đoàn bất động sản CRV
16/07/2024	Quyết định số 1970/QĐ-BTNMT ngày 16/7/2024 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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 phát hành	Tài liệu
05/08/2024	Bản Thỏa thuận số 484/BTT-PCHP-CRV ngày 05/8/2024 giữa Công ty TNHH Điện lực Hải Phòng (PCHP) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc đấu nối công trình điện Công trình: 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
11/11/2024	Giấy chứng nhận số 3379/TD-PCCC ngày 11/11/2024 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an về việc thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy Công trình Hạ tầng kỹ thuật liên quan đến phòng cháy, chữa cháy Dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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.
12/12/2024	Giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 12/12/2024 của Sở Xây dựng - UBND Thành phố Hải Phòng được phép xây dựng công trình Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ thuộc Dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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
30/05/2025	Giấy phép xây dựng số 54/GPXD ngày 30/05/2025 của Sở Xây dựng - UBND Thành phố Hải Phòng được phép xây dựng công trình Hạng mục Nhà ở xã hội và công trình phụ trợ thuộc Dự án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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
05/06/2025	Giấy chứng nhận Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy, hạng mục: Nhà ở xã hội
11/06/2025	Biên bản kiểm tra kết quả nghiệm thu về PCCC (Hạ tầng kỹ thuật)
16/06/2025	Văn bản nghiệm thu số 1654/NT-PCCC ngày 16/06/2025 về việc chấp thuận nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ
31/01/2024 29/03/2024	Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Hoàng Huy New City - II

2.2.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

❖ Hạng mục của dự án đã hoàn thành

Cho tới nay, Công ty đã hoàn thành tất cả các thủ tục và nghĩa vụ tài chính đối với hạng mục đầu tư về đất của dự án. Cụ thể:

- Sau ngày có quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng, Công ty đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với hạng mục về đất. Cụ thể, công ty đã thanh toán đầy đủ tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 32,5 tỷ đồng, hoàn trả các chi phí hạ tầng (tài sản trên đất) là 57,3 tỷ đồng. Tổng cộng là 4.918,4 tỷ đồng.
- Ngày 04/01/2024, Công ty đã nhận bàn giao 493.665,41 m² /493.665,41 m² đất dự án

theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

- Ngày 31/01/2024 và 29/03/2024, Công ty đã được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các lô đất của dự án Hoàng Huy New City – II.

❖ **Hạng mục của dự án đang triển khai**

Trên cơ sở hoàn thành hạng mục đầu tư về đất của dự án, Công ty đang triển khai hạng mục đầu tư về xây dựng của dự án (gồm tổ chức máy móc thiết bị, thi công, xây dựng, quản lý dự án, v.v.). Cụ thể:

- **Về công tác thủ tục chuẩn bị đầu tư, công ty đã hoàn tất thủ tục về cấp phép xây dựng cho các công trình của dự án. Tới nay Công ty đã được nhận 02 giấy phép xây dựng gồm:**

- + Ngày 12/12/2024, Công ty nhận giấy phép xây dựng số 119/GPXD do Sở xây dựng Hải Phòng cấp cho phép xây dựng công trình thuộc dự án: Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ.
- + Ngày 30/05/2025, Công ty nhận giấy phép xây dựng số 54/GPXD do Sở xây dựng Hải Phòng cấp cho phép xây dựng công trình: Nhà ở xã hội và Công trình phụ trợ.

- **Chi tiết các công trình của dự án gồm:**

- + **(1) Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ** (thi công theo giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 12/12/2024)

(1.1) San nền

(1.2) Hệ thống đường giao thông

(1.3) Hệ thống thoát nước mưa: cống tròn, cống hộp, hố ga nước mưa

(1.4) Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng tự chảy, trạm xử lý nước thải

(1.5) Hệ thống cấp nước: tuyến ống phân phối chính, hệ thống cấp nước cứu hoả

(1.6) Hệ thống cấp điện: trạm biến áp, hệ thống cấp điện hạ thế, hệ thống chiếu sáng

(1.7) Hệ thống thông tin liên lạc

(1.8) Công trình hồ cảnh quan: hồ cảnh quan trong trung tâm khu đô thị

(1.9) Các công trình phụ trợ: xây dựng nhà phụ trợ, tháp vương quyền, nhà vệ sinh và nhà đa năng.

- + **(2) Nhà ở xã hội và công trình phụ trợ** (theo giấy phép xây dựng số 54/GPXD ngày 30/05/2025)

(2.1) Chung cư CC1 thuộc ô đất NOXH2: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.2) Chung cư CC2 thuộc ô đất NOXH2: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.3) Chung cư CC3 thuộc ô đất NOXH2: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.4) Chung cư CC4 (tòa nhà A) thuộc ô đất NOXH1: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.5) Chung cư CC4 (tòa nhà B) thuộc ô đất NOXH2: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.6) Chung cư CC5 thuộc ô đất NXH2: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.7) Chung cư CC6 thuộc ô đất NXH2: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.8) Chung cư CC7 (tòa nhà A) thuộc ô đất NXH1: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.9) Chung cư CC7 (tòa nhà B) thuộc ô đất NXH1: là chung cư nhà ở xã hội cao 04 tầng + tum thang

(2.10) Các công trình phụ trợ bao gồm: 08 Nhà để xe có mái che, 03 Nhà trạm bơm, 03 bể nước ngầm.

- + **(3) Khu nhà liền kề và khu nhà liền kề có sân vườn:** Gồm 1.146 căn nhà liền kề và 39 căn nhà liền kề có sân vườn (biệt thự), là công trình thuộc quy hoạch tại Quyết định số 6158/QĐ-UBND ngày 19/07/2023 của UBND Huyện Thủy Nguyên 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 nên được miễn giấy phép xây dựng.
- + **(4) Khu thương mại dịch vụ, Trường học, Y tế:** Công ty đang tiến hành xin giấy phép xây dựng công trình này.
- + **(5) Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ:** Công ty đang tiến hành xin giấy phép xây dựng công trình này.

- Tiến độ triển khai các công trình xây dựng của dự án như sau:

- + Thi công san lấp mặt bằng – Đã hoàn thành công trình (1.1)
- + Thi công hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, nước, PCCC hạ tầng (triển khai lần lượt các phân khu của dự án) – Đã hoàn thành các công trình (1.3), (1.4), (1.5)
- + Thi công hạ tầng giao thông toàn dự án: Triển khai từ Quý I/2025, dự kiến hoàn thành Quý III/2026 – Công trình (1.2)
- + Thi công trạm biến áp và hệ thống điện trung thế, hạ thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc: Triển khai từ Quý I/2025, dự kiến hoàn thành Quý III/2025 – Bao gồm các công trình (1.6), (1.7)
- + Thi công ép cọc nhà liền kề, nhà liền kề có sân vườn, nhà ở xã hội: Triển khai từ Quý II/2025, dự kiến hoàn thành quý IV/2025 – Bao gồm các công trình (2.1), (2.2), (2.3), (2.4), (2.5), (2.6), (2.7), (2.8), (2.9) và (3)
- + Thi công các khu nhà liền kề và nhà liền kề có sân vườn: Triển khai từ Quý II/2025, dự kiến hoàn thành Quý II/2026 – Công trình (3)
- + Thi công công trình hồ cảnh quan và các công trình phụ trợ: Dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý I/2026 – Bao gồm các công trình (1.8), (1.9)
- + Thi công xây dựng các công trình phụ trợ nhà để xe có mái che, nhà trạm bơm, bể nước ngầm: Dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý II/2026 – Bao gồm các công trình (2.10)
- + Thi công xây dựng khu nhà ở xã hội: Dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý II/2026 – Bao gồm các công trình (2.1), (2.2), (2.3), (2.4), (2.5), (2.6), (2.7), (2.8), (2.9)
- + Xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, trường học, y tế: Dự kiến từ Quý IV/2025 đến Quý III/2026 – Công trình (4)
- + Xây dựng khối nhà cao tầng (gồm 4 tòa chung cư kết hợp thương mại HH1, HH2, HH3 và HH4): Dự kiến từ Quý III/2025 đến Quý IV/2027 – Công trình (5)

❖ **Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác**

- Hệ thống PCCC hạ tầng: Lần lượt đưa vào nghiệm thu hệ thống PCCC hạ tầng các phân khu (nhà ở thấp tầng, NOXH, khu thương mại...): Dự kiến Quý I/2026. Nghiệm thu trạm bơm và đưa vào sử dụng: Dự kiến Quý III/2026
- Nhà ở thấp tầng, nhà ở xã hội: Lần lượt đưa vào nghiệm thu từng phân khu và đưa vào hoạt động, dự kiến hoàn thành toàn bộ công trình này của dự án đưa vào sử dụng từ Quý IV/2026
- Khối nhà cao tầng (gồm 4 tòa chung cư kết hợp thương mại HH1, HH2, HH3 và HH4): Nghiệm thu đồng bộ và đưa vào sử dụng từ Quý I/2028
- Nghiệm thu, hoàn thành toàn bộ các công trình còn lại của dự án (trường học, khu thương mại, cảnh quan công viên, công trình phụ trợ v.v.) đưa vào sử dụng: Dự kiến Quý II/2028
- Bàn giao hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Dự kiến Quý IV/2028

Theo Quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành là 07 năm kể từ ngày ban hành Quyết định, cụ thể từ ngày 29/11/2023 đến ngày 29/11/2030. Tuy nhiên, trên cơ sở kế hoạch triển khai thi công đồng bộ và đồng thời nhiều hạng mục công trình, Công ty dự kiến tiến độ thực tế xây dựng và đưa công trình vào hoạt động sẽ được rút ngắn đáng kể. Đặc biệt, việc tổ chức thi công đồng thời 04 tòa nhà chung cư cao tầng HH1, HH2, HH3 và HH4 sẽ rút ngắn thời gian thi công khoảng 02 năm.

❖ **Những thay đổi so với phương án đã được phê duyệt**

Không có thay đổi. Công ty đang thực hiện phương án đầu tư theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3178/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của UBND thành phố Hải Phòng.

2.2.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án

Dự án Hoàng Huy New City – II là dự án do Công ty thực hiện đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, do đó Công ty hoàn toàn chủ động trong việc chuẩn bị và sắp xếp cơ cấu nguồn vốn để triển khai dự án.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Cơ cấu nguồn vốn		Tình hình thu xếp vốn đến 31/03/2025		Tình hình sử dụng vốn đến 31/03/2025		Tình hình thu xếp vốn đến 30/09/2025		Tình hình sử dụng vốn đến 30/09/2025	
		Tổng vốn đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế (3)	Giá trị vốn còn lại cần thu xếp (4)=(1)-(3)	Vốn đã sử dụng (5)	Vốn còn lại (6)=(1)-(5)	Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế (7)	Giá trị vốn còn lại cần thu xếp (8)=(1)-(7)	Vốn đã sử dụng (9)	Vốn còn lại (10)=(1)-(9)
1	Tổng vốn đầu tư (*)	15.076	100%	13.200	1.876	5.309	9.767	13.200	1.876	6.176	8.900
1.1	Vốn chủ sở hữu	5.000	33%	5.000	0	4.753	247	5.000	0	5.000	0
1.2	Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác	10.076	67%	8.200	1.876	556	9.520	8.200	1.876	1.176	8.900
-	Vốn vay ngân hàng	8.200	54%	8.200	0	556	7.644	8.200	0	1.143	7.057
-	Vốn huy động hợp pháp khác	1.876	12%	0	1.876	0	1.876	33	1.843	33	1.843

(Nguồn: CRV)

(*) Tổng vốn đầu tư dự án là 15.076 tỷ đồng, sau khi trừ đi các chi phí về đất là 4.918,4 tỷ đồng (bao gồm tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 32,5 tỷ đồng, hoàn trả các chi phí hạ tầng (tài sản trên đất) là 57,3 tỷ đồng), Tổng vốn đầu tư không bao gồm chi phí về đất là 10.157,9 tỷ đồng. So với chủ trương đầu tư đã phê duyệt, tổng vốn đầu tư của dự án không có sự thay đổi.

Đối với chi phí về đất, Công ty đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính là 4.918,4 tỷ đồng như nêu trên.

Trong số 10.157,9 tỷ đồng của tổng vốn đầu tư của dự án không bao gồm chi phí về đất thì chi phí xây dựng là lớn nhất và chiếm tới 7.130 tỷ đồng.

Đến thời điểm 30/09/2025, tổng số tiền Công ty đã thanh toán cho dự án từ khi bắt đầu triển khai là 1.258 tỷ đồng (làm tròn, không bao gồm các chi phí về đất đã được thanh toán là 4.918,4 tỷ đồng nêu trên), trong đó thanh toán, tạm ứng, giải ngân cho các nhà thầu xây dựng là 1.186 tỷ đồng (làm tròn, theo số tổng hợp của công ty).

Theo chi tiết hạng mục của Tổng vốn đầu tư, chi phí xây dựng là 7.130 tỷ đồng. Nền giá trị xây dựng còn lại phải thanh toán cho các nhà thầu xây dựng của dự án dự kiến là 5.873 tỷ đồng. Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng huy động vốn và dự kiến phân bổ toàn bộ khoảng 437 tỷ đồng để thanh toán cho chi phí xây dựng của dự án.

(Các chi tiết thanh toán xem mục IX)

Qua các kỳ BCTC, chi phí dự án cũng đã được Công ty ghi nhận như sau:

- Tại thời điểm 31/03/2025, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Hoàng Huy New City – II là 5.184,56 tỷ đồng, bao gồm: tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, còn lại 356,06 tỷ đồng là chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, xây dựng trạm xử lý nước thải, chi phí lãi vay và một số chi phí khác... (chi tiết theo BCTC năm tài chính 2024 đã được kiểm toán).
- Tại thời điểm 30/09/2025, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Hoàng Huy New City – II là 5.780,28 tỷ đồng, bao gồm: Tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, còn lại 951,78 tỷ đồng là chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác... (chi tiết theo BCTC Quý II/2025).

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là 437.070.816.000 đồng sẽ được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV sử dụng đầu tư cho dự án, cụ thể như sau:

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
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 và Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City – II) (*) (Cụ thể: Thanh toán chi phí xây dựng của dự án)	437.070.816.000	Trong năm tài chính 2025 và 2026, theo các mốc thời gian thực tế của dự án
Tổng cộng	437.070.816.000	

(*) Chú ý: Tên dự án được trình bày theo 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. Địa chỉ hành chính mới của dự án từ ngày 01/07/2025 là Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.

2. Phương án giải ngân theo nhu cầu vốn đầu tư của Dự án:

Theo Quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành là 07 năm kể từ ngày ban hành Quyết định, cụ thể từ ngày 29/11/2023 đến ngày 29/11/2030. Tuy nhiên, trên cơ sở kế hoạch triển khai thi công đồng bộ toàn dự án, Công ty dự kiến tiến độ thực tế xây dựng và đưa công trình vào hoạt động sẽ được rút ngắn khoảng 02 năm.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

(*) Dựa trên phương án giải ngân vốn đầu tư dự án Hoàng Huy New City – II. Công ty sẽ ưu tiên hoàn thành giải ngân nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng trước các nguồn vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp khác.

Theo kế hoạch giải ngân của dự án từ năm 2025 đến năm 2028, số tiền thu từ đợt chào bán sẽ được giải ngân thanh toán chi phí xây dựng của dự án trong năm 2025 và 2026 lần lượt là 400 tỷ đồng và 37,07 tỷ đồng. Tuy nhiên, số tiền sử dụng cho từng năm nêu trên có thể thay đổi phụ thuộc vào thực tế tiến độ và thanh toán của dự án.

3. Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết:

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, để thực hiện những mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua, tùy vào tình hình thực tế, ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:

- (i) Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật;
- (ii) Tiến hành bù đắp, bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua các hình thức khác như vay ngân hàng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật và quy định nội bộ của Công ty để thực hiện các kế hoạch đã đặt ra.

[Phần còn lại của trang này được cố ý để trống]

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

1. Các đối tác liên quan đến đợt chào bán

Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK (AGRISECO)

Trụ sở : Tầng 5 Tòa nhà Green Diamond, số 93 Láng Hạ, Phường
Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024 6276 2666. - Fax: 024 6276 5666.

Website : www.agriseco.com.vn

Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Trụ sở : Số 1 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại : (84-24) 3824 1990 Fax: (84-24) 3825 3973

Website : www.aasc.com.vn

2. Ý kiến của Tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank (Agriseco) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách thận trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

- Mục đích của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần này nhằm huy động vốn để Đầu tư 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). *(Địa chỉ hành chính mới của dự án từ ngày 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.* Việc tăng vốn điều lệ giúp Tổ chức phát hành có nguồn vốn để mở rộng, nâng cao quy mô hoạt động; nâng cao năng lực tài chính, cân đối nguồn vốn cho hoạt động đầu tư trong năm 2025 và những năm tiếp theo;
- Khối lượng chào bán cổ phiếu ra công chúng đợt này là 16.810.416 cổ phiếu. Giá chào bán là 26.000 đồng/cổ phần.
- Ngoài ra phương án phát hành thêm cổ phần đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ đồng thuận cao với 100% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại ĐHĐCĐ, thể hiện sự ủng hộ của các cổ đông.

Với những nhận định trên, chúng tôi – Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank cho rằng đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Tổ chức phát hành là có tính khả thi.

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 mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2025

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

Hà Nội, ngày 12 tháng 11 năm 2025

TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK
TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ SƠN TÙNG

XIII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của CRV.
2. Phụ lục 2: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025, Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 số 02/2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2027, kèm tờ trình số 08/2025/TT-HĐQT ngày 04/07/2025 về việc Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
3. Phụ lục 3: Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2025/NQ-HĐQT của CRV ngày 21/07/2025 về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2025/NQ-HĐQT của CRV ngày 21/07/2025 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025.
4. Phụ lục 4: Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
5. Phụ lục 5: Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) Năm tài chính 2023 kết thúc ngày 31/03/2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) Năm tài chính 2024 kết thúc ngày 31/03/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) Quý II năm tài chính 2025 kết thúc ngày 30/09/2025.
6. Phụ lục 6: Các tài liệu khác liên quan đến phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.