CRV REAL ESTATE

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2024



MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 04

CHƯƠNG I TỔNG QUAN 07

- THÔNG TIN KHÁI QUÁT 08
- NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH 10
- THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ. TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ 11
- ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN 12
- CÁC RỦI RO 13

CHƯƠNG II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024 17

- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 18
- TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ 20
- TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN 24
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 26
- CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU 28
- BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN TỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI 30

CHƯƠNG III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 33

- ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 34
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 35
- NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ 37
- KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI 37
- GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN 39
- BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY 39

CHƯƠNG IV ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 41

- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 42
- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY 43
- CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 43

CHƯƠNG V QUẢN TRỊ CÔNG TY 45

- HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 46
- BAN KIỂM SOÁT 51
- CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT 53

CHƯƠNG VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 55

- Ý KIẾN KIỂM TOÁN 56
- BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN 56



THÔNG ĐIỆP

TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
ĐỖ HỮU HẠ

> “TẬP TRUNG ĐỂ BỨT PHÁ”

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, tôi xin trân trọng gửi tới Quý vị lời cảm ơn sâu sắc vì đã luôn tin tưởng, đồng hành và sát cánh cùng CRV trong năm 2024 – một năm nhiều biến động nhưng cũng đầy bản lĩnh và cơ hội tái định hình chiến lược phát triển.

Năm 2024 diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu và trong nước đối mặt với nhiều thách thức chưa từng có, từ bất ổn địa chính trị, biến động thị trường tài chính đến xu hướng siết chặt tín dụng và nhu cầu tiêu dùng sụt giảm. Thị trường bất động sản, với tính chất nhạy cảm và gắn liền với nhiều yếu tố vĩ mô, không nằm ngoài vòng xoáy ảnh hưởng đó. CRV cũng đã và đang đối mặt với nhiều khó khăn, đòi hỏi sự chuyển mình quyết liệt cả trong tư duy lẫn hành động.

Tuy nhiên, với tinh thần đồng lòng, kiên định và đổi mới không ngừng, tập thể Ban Lãnh đạo và toàn thể CBNV CRV đã nỗ lực vượt qua thử thách, từng bước thích ứng với thực tế mới bằng những quyết sách linh hoạt, chiến lược điều hành sáng tạo và hành động cụ thể, hiệu quả tại từng dự án, công trình. Nhờ đó, chúng tôi đã đạt được những kết quả tích cực: **tổng doanh thu hợp nhất đạt 2.194,92 tỷ đồng, lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 612,49 tỷ đồng** – một thành quả đáng khích lệ trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn.

Bước sang năm 2025, CRV xác định rõ con đường phát triển bền vững trên nền tảng giá trị cốt lõi, lấy sự hài lòng của khách hàng và hiệu quả đầu tư của cổ đông làm kim chỉ nam cho mọi hành động. Chúng tôi tiếp tục kiên định theo đuổi sứ mệnh trở thành “Nhà phát triển các sản phẩm bất động sản chuyên nghiệp, mang đến chất lượng sống vượt trội, tiện ích toàn diện và giá trị bền vững cho cộng đồng”.

Các dự án mà CRV đang triển khai đều có quy mô lớn, vị trí chiến lược và tiềm năng khai thác rõ rệt trong vòng 3–5 năm tới. Trong thời gian tới, công ty sẽ tập trung tối ưu hóa hiệu quả đầu tư tại các dự án hiện hữu, đồng thời mở rộng chiến lược phát triển thông qua hoạt động mua lại, hợp tác đầu tư, tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án bất động sản có tiềm năng, nhằm xây dựng danh mục sản phẩm đa dạng, nâng cao năng lực cạnh tranh và kiến tạo giá trị thực cho thị trường.

Một lần nữa, thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác – những người luôn tin tưởng, chia sẻ và đồng hành cùng CRV trên hành trình kiến tạo giá trị cho xã hội và cộng đồng. Chúng tôi tin tưởng rằng, với sự đồng hành quý báu ấy, CRV sẽ tiếp tục vững bước, chinh phục những đỉnh cao mới trong năm 2025 và những năm tiếp theo.

Trân trọng cảm ơn.!

Hà Nội, ngày 5 tháng 7 năm 2025
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐỖ HỮU HẠ

CHƯƠNG I
TỔNG QUAN

08 THÔNG TIN KHÁI QUÁT

10 NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

11 THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ. TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

12 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

13 CÁC RỦI RO

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV**
Giấy CNĐKDN	số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006; Đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023
Vốn điều lệ (tại thời điểm 31/03/2025)	**6.724.166.400.000 đồng** (Sáu nghìn bảy trăm hai mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng)
Vốn chủ sở hữu (tại thời điểm 31/03/2025)	**7.516.686.144.163 đồng** (Bảy nghìn năm trăm mười sáu tỷ, sáu trăm tám mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng)
Địa chỉ	Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
Số điện thoại	024 7306 1886
Website	www.crvgroup.vn
Mã cổ phiếu	**CRV**
Năm tài chính	Từ 1/4 hàng năm tới 31/3 năm sau. Các thông tin tại Báo cáo thường niên năm 2024 này là các thông tin trong kỳ kế toán từ 1/4/2024 tới 31/3/2025

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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 với vốn điều lệ là 5 tỷ đồng

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 tỷ đồng với sự tham gia của cổ đông Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Huy (hiện nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy – Công ty mẹ của CRV)

2009

Công ty được cấp giấy chứng nhận đầu tư dự án tổ hợp trung tâm thương mại dịch vụ nhà ở Golden Land Building tại Hà Nội với tổng vốn đầu tư khoảng 2.000 tỷ đồng.

2011

Công ty hoàn tất việc giải phóng mặt bằng và chính thức khởi công tổ hợp Trung tâm thương mại dịch vụ nhà ở Golden Land Building tại Hà Nội giai đoạn 1 (tòa NO1)

Sau gần 4 năm đầu tư. dự án Golden Land Building – cấu phần cụm 03 toà nhà cao tầng NO1 đã hoàn tất quá trình hoạt động thi công đưa dự án đi vào sử dụng. Các sản phẩm căn hộ, văn phòng cho thuê đã được bán và khai thác tại thời gian này.

2015

Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt củng cố tiềm lực tài chính thông qua hai đợt tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng bằng hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

2016

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) vào tháng 11/2017 với tổng mức đầu tư khoảng 1.000 tỷ đồng để xây toà tháp trên diện tích đất 5.500 m2 với 33 tầng nổi và 03 tầng hầm. Công ty đã hoàn thiện công trình đi vào sử dụng từ cuối năm 2019, đầu năm 2020.

2017

Công ty CP – Tập đoàn Bất động sản CRV chính thức thay đổi tên gọi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Tháng 12/2021, CRV đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,99% Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (là công ty sở hữu dự án Hoàng Huy – Sở Dầu) và trở thành công ty mẹ. Qua đó thực hiện một phần chiến lược phát triển, mở rộng đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã được xây dựng và thông qua.

2020

Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt đăng ký 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 lên hơn 6.592 tỷ 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 quy mô lớn. CRV xúc tiến các thủ tục nhận chuyển nhượng dự án hoặc cổ phần tại Công ty dự án của các dự án như Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy – Sở Dầu… khi đủ điều kiện và được cơ quan quản lý Nhà nước phê duyệt chuyển nhượng để CRV tập trung thực hiện phát triển dự án đầu tư.

2021

Công ty tập trung nguồn lực phát triển dự án Hoang Huy Commerce. Dự án đã hoàn thành cơ bản hoạt động xây dựng và đã tiến hành bàn giao tới khách hàng, mang lại doanh thu và lợi nhuận tốt cho Công ty.

Công ty trở thành Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Nay là Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng) (Dự án Hoàng Huy New City - II).

2022

Công ty được UBCKNN xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng ngày 07/01/2022.

Trong năm, CRV đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 6.592 tỷ đồng lên 6.724 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

Trong năm, CRV đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,99% Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (là công ty sở hữu một phần dự án Hoang Huy Commerce – tương ứng với lô đất tòa H1).

2023

Công ty 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 phía Bắc Hải Phòng 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.

2025

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Hoàn thiện công trình xây dựng

ĐỊA BÀN KINH DOANH



- HÀ NỘI
- HẢI PHÒNG

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty hoạt động theo mô hình quản trị quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020 bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.



CÁC CÔNG TY CON. CÔNG TY LIÊN KẾT

02
CÔNG TY CON

00
CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐẠI THỊNH VƯỢNG

Địa chỉ: **Tp. Hải Phòng**
Tỷ lệ lợi ích: **99,99%**
Tỷ lệ quyền biểu quyết: **99,99%**
Hoạt động kinh doanh chính:
Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẠI LỘC

Địa chỉ: **Tp. Hải Phòng**
Tỷ lệ lợi ích: **99,99%**
Tỷ lệ quyền biểu quyết: **99,99%**
Hoạt động kinh doanh chính:
Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Tập trung nguồn lực để thực hiện đầu tư đồng loạt các dự án bất động sản tại thành phố Hà Nội và thành phố Hải Phòng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Công ty tập trung nguồn lực vào đầu tư phát triển và phân phối bất động sản.

Các mục tiêu đối với môi trường. xã hội và cộng đồng của Công ty.

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.

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

Công ty luôn gắn liền sự tăng trưởng, phát triển của doanh nghiệp với bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Trong đó, mục tiêu phát triển doanh nghiệp là mục tiêu quan trọng nhất, thực hiện mục tiêu này là điều kiện cần để thực hiện các mục tiêu xã hội, môi trường.

Việc kết hợp phát triển doanh nghiệp gắn trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường nhằm đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan tới hoạt động trong hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo thực hiện chiến lược phát triển dài hạn và bền vững của Công ty.

Công ty định kỳ tổ chức tập huấn cho cán bộ công nhân viên các quy định về việc bảo vệ môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty luôn đảm bảo nghĩa vụ với Nhà nước và xã hội, không tồn tại nợ đọng thuế, đảm bảo nộp đầy đủ bảo hiểm xã hội và chế độ phúc lợi cho người lao động.



CÁC RỦI RO

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động kinh doanh của mỗi doanh nghiệp cũng có những đặc thù khác biệt. Do đó, kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các yếu tố rủi ro được đề cập dưới đây.

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Rủi ro kinh tế là một dạng rủi ro hệ thống, xuất phát từ những biến động trong các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ lạm phát và lãi suất. Những yếu tố này có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Do ảnh hưởng mạnh mẽ và nhanh chóng của các yếu tố kinh tế vĩ mô, việc phân tích môi trường vĩ mô của nền kinh tế là cần thiết nhằm dự báo mức độ ảnh hưởng của rủi ro, hỗ trợ xây dựng chiến lược phát triển và đảm bảo sự ổn định trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

RỦI RO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

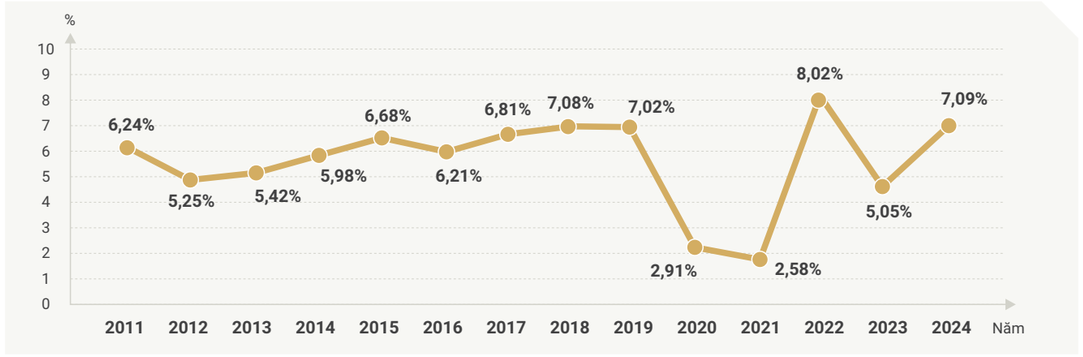
Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một yếu tố quan trọng, ảnh hưởng đến sự phát triển của hầu hết các ngành và lĩnh vực trong nền kinh tế. Khi kinh tế tăng trưởng, nhu cầu tiêu dùng của xã hội cũng gia tăng, kéo theo sự phát triển của sản lượng công nghiệp. Điều này tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp mở rộng thị trường và tiêu thụ sản phẩm hiệu quả hơn.

Trong những năm gần đây, kinh tế Việt Nam đã đạt được mức tăng trưởng ấn tượng, tuy nhiên vẫn tồn tại những rủi ro đặc trưng của một nền kinh tế mới nổi.

Năm 2022, theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP Việt Nam tăng 8,02% so với năm trước, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Thành tựu này chủ yếu nhờ sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế, đặc biệt ở các ngành dịch vụ như bán buôn, bán lẻ, vận tải và kho bãi.

Đến cuối năm 2023, GDP tăng trưởng 5,05%, thấp hơn mục tiêu chính thức là 6,5%, do ảnh hưởng từ nhu cầu tiêu dùng toàn cầu suy giảm, tác động đến khu vực xuất khẩu. Tuy nhiên, đây vẫn được xem là một kết quả tích cực, giữa Việt Nam trong nhóm các quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao nhất khu vực và thế giới. Đáng chú ý, tăng trưởng GDP năm 2023 đã cải thiện dần qua từng quý, với quý I tăng 3,41%, quý II tăng 4,25%, quý III tăng 5,47%, và quý IV đạt 6,72%.

Sang năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định, đặc biệt Việt Nam bị ảnh hưởng lớn từ thiên tai, biến đổi khí hậu. Tuy nhiên, với sự linh hoạt, hiệu quả trong chỉ đạo, điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, sự chung tay của các doanh nghiệp, người dân, kinh tế Việt Nam tiếp tục đà hồi phục với mức tăng trưởng GDP 7,09% - vượt mục tiêu do quốc hội đề ra. Quy mô nền kinh tế đạt khoảng 476,3 tỷ USD, xếp hạng thứ 33 toàn cầu, với thu nhập bình quân đầu người đạt 4.700 USD. Như vậy, trong năm 2024, GDP của Việt Nam đạt 476,3 tỷ USD, tăng trưởng trên 7%, xếp thứ 33 thế giới; thu nhập bình quân đầu người là 4.700 USD.



Hình 1. Tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2011 - 2024 (Nguồn: Tổng cục Thống kê)

RỦI RO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ (TIẾP THEO)

Báo cáo cập nhật kinh tế mới nhất của Ngân hàng Thế giới về Việt Nam dự báo GDP nước ta sẽ tăng trưởng 6,8% trong năm 2025 và đạt mức 6,5% vào năm 2026. Trong khi đó, Báo cáo Triển vọng Phát triển Châu Á (ADO) được Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) công bố vào tháng 4/2025 cũng đưa ra dự báo GDP Việt Nam sẽ tăng 6,6% trong năm 2025 và giữ mức 6,5% vào năm 2026. Tuy nhiên, các con số này chưa phản ánh tác động từ chính sách thuế mới của Mỹ đối với hàng hóa nhập khẩu từ Việt Nam. Cụ thể, ngày 03/4/2025, Hoa Kỳ đã công bố áp dụng mức thuế đối ứng lên tới 46% đối với một số mặt hàng nhập khẩu từ Việt Nam. Đây là yếu tố bất lợi đáng kể đối với hoạt động xuất nhập khẩu, và chắc chắn sẽ gây ảnh hưởng đến triển vọng tăng trưởng kinh tế trong năm 2025. Trong bối cảnh đó, việc hiện thực hóa mục tiêu tăng trưởng trên 8% trong năm 2025 sẽ đối mặt với nhiều thách thức hơn, nhất là khi cùng lúc phải triển khai khối lượng lớn công việc nhằm bảo đảm tiến độ sắp xếp lại đơn vị hành chính các cấp theo chỉ đạo từ Trung ương và Bộ Chính trị. Vì vậy, để đạt được mục tiêu tăng trưởng đầy tham vọng này, đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ và đồng thuận cao từ toàn hệ thống chính trị, Chính phủ, cộng đồng doanh nghiệp và người dân cả nước.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và phân phối bất động sản tại Việt Nam, nên kết quả hoạt động kinh doanh phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đang có những tín hiệu khả quan nhưng trước những thách thức về thuế quan và chính sách tiền tệ nước ngoài, tình hình kinh tế vẫn chứa đựng những rủi ro nhất định. Tốc độ tăng trưởng kinh tế có thể ảnh hưởng trực tiếp tới nhu cầu mua nhà hoặc thuê văn phòng của người tiêu dùng, qua đó cũng tác động tới doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của Công ty. Nhằm kiểm soát những yếu tố trên, CRV trú 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.

LÃI SUẤT

Lãi suất đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của các ngành nghề trong nền kinh tế. Những biến động của lãi suất có thể tác động trực tiếp đến chi phí vốn của doanh nghiệp, từ đó ảnh hưởng gián tiếp đến sức mua và chi tiêu của người tiêu dùng. Lãi suất thấp và ổn định tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn với chi phí thấp, giúp tiết giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Rủi ro lãi suất phát sinh khi doanh nghiệp phải vay vốn từ ngân hàng với lãi suất tăng, dẫn đến chi phí đi vay cao hơn và làm giảm lợi nhuận. Trong năm 2024 và đầu năm 2025, NHNN duy trì ổn định lãi suất điều hành so với cuối năm 2023, giảm lãi suất OMO thêm 0,25%, từ 4,0% xuống còn 3,75%. Động thái này nhằm cung cấp thanh khoản dài hạn cho hệ thống ngân hàng và giảm chi phí vốn trên thị trường liên ngân hàng, đồng thời khuyến khích các tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay, góp phần hỗ trợ doanh nghiệp và người dân trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức.

Với diễn biến thuận lợi của lãi suất như hiện tay, CRV sẽ có cơ hội giữ ổn định các loại chi phí tài chính, cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng, nhờ thế tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty.



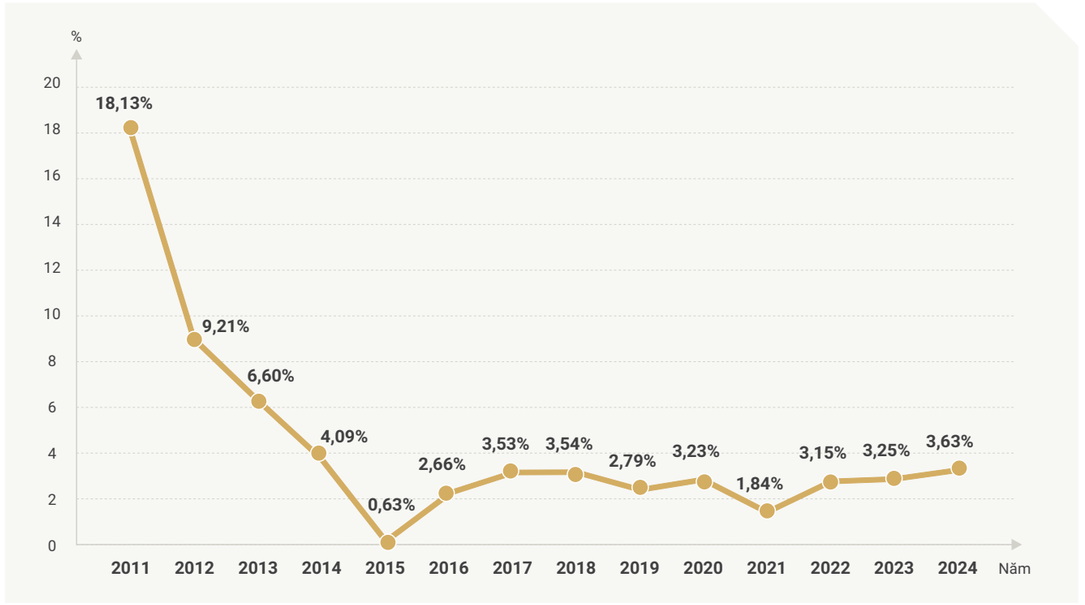
LẠM PHÁT

Từ giai đoạn 2011-2016, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã chủ động và linh hoạt điều hành các công cụ chính sách tiền tệ, đồng thời phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa để kiểm soát lạm phát. Nhờ đó, mức lạm phát cao 23% vào tháng 8/2011 đã được kéo giảm xuống 2,79% vào năm 2019, thấp hơn mục tiêu Quốc hội đề ra và cũng là mức thấp nhất trong 3 năm trước đó.

Năm 2020, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 3,2% so với năm 2019, trong khi năm 2021 tỷ lệ lạm phát chỉ tăng 1,84% so với năm trước, mức thấp nhất kể từ năm 2016. Đến năm 2022, theo Tổng cục Thống kê, CPI bình quân cả năm tăng 3,15% so với năm 2021, đạt đúng mục tiêu Quốc hội đặt ra. Thành tựu này có được nhờ các chính sách hỗ trợ của Chính phủ như giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% đối với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ, giảm 50% thuế bảo vệ môi trường đối với nhiên liệu bay, cắt giảm mức thu của 37 khoản phí và lệ phí, cùng các biện pháp giảm thuế bảo vệ môi trường với xăng dầu. Tuy nhiên, các yếu tố bên ngoài như giá nguyên vật liệu tăng trên thị trường thế giới, sự mạnh lên của đồng Đô la Mỹ, và giá lương thực, thực phẩm leo thang đã tạo áp lực và có thể khiến lạm phát gia tăng trong tương lai.

CPI bình quân năm 2024 tăng 3,63% so với năm 2023, đạt mục tiêu dưới 4% của Quốc hội. CPI bình quân năm 2024 tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Giá nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 4,03% so với năm trước (làm CPI chung tăng 1,35%); (II) Giá các mặt hàng lương thực tăng 12,19% so với năm trước (làm CPI chung tăng 0,45%); (III) Giá các mặt hàng thực phẩm tăng 2,7% so với năm trước (làm CPI chung tăng 0,58); (iv) Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 5,2% so với năm trước (làm CPI chung tăng 0,98%), chủ yếu do chỉ số giá điện sinh hoạt tăng 7,68% (làm CPI chung tăng 0,25%) do nhu cầu sử dụng điện tăng cùng với việc EVN điều chỉnh mức bán lẻ giá điện bình quân; (v) Giá thuốc và thiết bị y tế tăng 7,16% so với năm trước (làm CPI chung tăng 0,39%) do giá dịch vụ y tế được điều chỉnh theo Thông tư số 22/2023/TT-BYT từ ngày 17/11/2023 và Thông tư số 21/2024/TT-BYT từ ngày 17/10/2024 của Bộ Y tế ; (iv) Chỉ số giá nhóm giáo dục tăng 5,37% so với năm trước (làm CPI chung tăng 0,33%) do trong năm học 2023-2024 và 2024-2025 một số địa phương đã tăng mức học phí, tác động. Như vậy, lạm phát đã được kiểm soát vượt mục tiêu Quốc hội giao từ đầu năm, đây là mức lạm phát phù hợp với tình hình kinh tế – xã hội ở trong nước, hỗ trợ tích cực cho tăng trưởng kinh tế, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô, là điểm sáng trong kết quả phát triển kinh tế của Việt Nam năm 2024 và tiếp tục đạt mục tiêu dưới 4% được đề ra.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như CRV, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng và nhân công.



Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2011 – 2024 (Nguồn: Tổng cục Thống kê)

RỦI RO VỀ PHÁP LUẬT

Là công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, CRV luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định. trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty. Khi trở thành công ty đại chúng và thực hiện niêm yết trên TTCK, Công ty sẽ chịu tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp. Công ty luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Đồng thời, để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật. Đồng thời, Công ty thường xuyên có kế hoạch tập huấn, cập nhật kiến thức cho tập thể cán bộ công nhân viên Công ty về các quy định của pháp luật cũng như ý thức chấp hành pháp luật.

RỦI RO KHÁC

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng, ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty như chiến tranh, thiên tai (hạn hán, bão lụt), dịch bệnh, hỏa hoạn... ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất của Công ty làm giảm lợi nhuận và gây nên tình trạng bất ổn định của các thị trường tiềm năng. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty đã thường xuyên kiểm tra. bảo trì và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, tham gia mua bảo hiểm cho cán bộ công nhân viên và tài sản.

RỦI RO ĐẶC THÙ

RỦI RO TỪ DIỄN BIẾN BẤT LỢI CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

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

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Công ty, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

RỦI RO CẠNH TRANH

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



CHƯƠNG II
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024

18 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
20 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
24 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
26 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
28 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
30 BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN TỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



> CRV HOẠT ĐỘNG TRONG LĨNH VỰC CHÍNH LÀ ĐẦU TƯ, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, CÔNG TY ĐÃ TỪNG BƯỚC TĂNG CƯỜNG ĐẦU TƯ TRONG THỜI GIAN QUA.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2024

KẾT QUẢ KINH DOANH

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU BCTC (TỶ ĐỒNG)		% THAY ĐỔI
		2024	2023	
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.194,92	3.255,06	(32,57%)
2	Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2024	462,32	987,66	(53,19%)

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh năm 2024 (Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của CRV)



Năm 2024, trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng, thanh khoản mua bán suy giảm và môi trường lãi suất vẫn duy trì ở mức cao dẫn đến tiến độ triển khai và tiêu thụ các dự án bị chậm lại, nguồn vốn cho hoạt động đầu tư phát triển cũng trở nên hạn chế hơn. Tuy nhiên Công ty vẫn duy trì được kết quả hoạt động kinh doanh tích cực nhờ chiến lược tập trung vào phân khúc nhà ở thực và năng lực triển khai dự án hiệu quả. Theo đó, kết thúc năm 2024, công ty đạt 2.194,92 tỷ đồng doanh thu giảm 32,57 % so với năm 2023, lợi nhuận sau thuế đạt 462,32 tỷ đồng, giảm một nửa so với năm 2023. Nguyên nhân chính dẫn đến sự sụt giảm trong doanh thu do Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce đã bắt đầu bàn giao, ghi nhận doanh thu trong năm tài chính 2023. Do đó, tổng doanh thu bán hàng trong năm 2024 của Công ty không còn ở mức cao so với năm trước. Bên cạnh đó, Công ty đã tập trung thanh toán nghĩa vụ tài chính lớn cho dự án Hoàng Huy New City – II trong năm 2024, dẫn đến doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính giảm mạnh so với năm 2023.

CƠ CẤU CHI PHÍ

Trong giai đoạn 2023–2024, cơ cấu chi phí giá vốn hàng bán vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí hoạt động qua hai năm của Công ty, đạt 2.019,18 tỷ đồng trong năm 2023 và 1.326,94 tỷ đồng trong năm 2024. Điều này phản ánh đặc thù chi phí đầu tư xây dựng cao trong hoạt động phát triển dự án nhà ở, bao gồm chi phí xây dựng, hạ tầng kỹ thuật và các chi phí liên quan đến thủ tục pháp lý. Theo sau là chi phí bán hàng, chiếm 9,79% tổng chi phí hoạt động trong năm 2024, đạt 176,58 tỷ đồng.

Nhìn chung, tổng chi phí hoạt động của Công ty trong năm 2024 đã giảm khoảng 30,4% so với năm 2023, chủ yếu nhờ các biện pháp tiết giảm và tối ưu hóa chi phí được thực hiện nhằm thích nghi với điều kiện thị trường thực tế, hướng tới mục tiêu duy trì hiệu quả hoạt động trong giai đoạn thách thức.

YẾU TỐ CHI PHÍ	NĂM 2024		NĂM 2023	
	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	1.326,94	73,58%	2.019,18	77,91%
Chi phí tài chính	24,49	1,36%	08,80	0,34%
Chi phí bán hàng	176,58	9,79%	226,96	8,76%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	61,66	3,42%	69,93	2,70%
Chi phí khác	38,59	2,14%	00,42	0,02%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	175,21	9,71%	266,49	10,28%
Tổng chi phí	1.803,47	100,00%	2.591,78	100%

Cơ cấu chi phí hoạt động giai đoạn 2023-2024
(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của CRV)

THỊ TRƯỜNG, SẢN PHẨM, NGUỒN CUNG CẤP

Công ty hiện tại đang hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực chính là: Đầu tư kinh doanh Bất động sản. Trong lĩnh vực này thị trường kinh doanh của Công ty tập trung ở Hải Phòng và Hà Nội với các sản phẩm chủ đạo là Căn hộ và sàn thương mại Công ty thực hiện triển khai đầu tư các dự án Bất động sản trực tiếp và gián tiếp thông qua các Công ty con.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Mặc dù năm 2024 tiếp tục là một năm nhiều thách thức với ngành bất động sản, thị trường trầm lắng và môi trường lãi suất chưa thực sự thuận lợi, Công ty vẫn đạt được kết quả tích cực. Doanh thu đạt 2.194,92 tỷ đồng, hoàn thành 115,5% kế hoạch năm, cho thấy năng lực duy trì hoạt động kinh doanh hiệu quả trong bối cảnh sức mua của thị trường có phần chững lại. Lợi nhuận sau thuế đạt 462,32 tỷ đồng, vượt 12,8% kế hoạch, cho thấy hiệu quả vận hành và sự chủ động trong kiểm soát chi phí của Công ty.

NĂM 2024	KH 2024	TH 2024/KH 2024 (%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	
2.194,92	1.900	115,5%
Lợi nhuận sau thuế	Lợi nhuận sau thuế	
462,32	410	112,8%

Đơn vị: Tỷ đồng

Kết quả sản xuất kinh doanh so với kế hoạch (Nguồn: CRV)

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

BAN ĐIỀU HÀNH

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	NGÀY BỔ NHIỆM/ MIỄN NHIỆM	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
		BAN TỔNG GIÁM ĐỐC		
1	Bà Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30/12/2020	0,00053%
2	Ông Trần Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30/12/2020	0,00039%
3	Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/12/2023	0,000076%
		KẾ TOÁN TRƯỞNG		
4	Bà Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 18/01/2022	0%

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH



BÀ PHẠM THỊ THU HUYỀN
Tổng Giám đốc

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
3.570 cổ phần (0,00053% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kinh tế

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Không có

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

01/2000 - 05/2014	Nhân viên kế toán/Phó phòng kế toán/Kế toán trưởng Công ty CP đầu tư thương mại và XDGT1 – CIENCO1 (Bộ Giao thông vận tải).
06/2014 - 06/2016	Phó phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty vận tải thủy (Bộ Giao thông vận tải), kiêm Kế toán trưởng Cảng Hà Nội.
06/2016 - 12/2020	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
06/2016 - 03/2022	Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Quản lý nhà CRV.
12/2020 - nay	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

ÔNG TRẦN NGỌC BÌNH
Phó Tổng giám đốc

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
2.652 cổ phần (0,00039% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn:
Kỹ sư cầu hầm

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

07/1998 - 05/2003	Kỹ sư tại Tổng công ty Xây dựng Cầu Thăng Long
06/2003 - 06/2007	Kỹ sư/ Trợ lý P.TGĐ 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 GĐ 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

BÀ NGUYỄN THỊ THÙY DƯƠNG
Phó Tổng giám đốc

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
510 cổ phần (0,000076% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kế toán

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Không có

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

07/2015 - 05/2018	Nhân viên văn phòng tại Công ty TNHH Đằng Giang
06/2018 - 08/2018	Nhân viên văn phòng tại Công ty TNHH Xây lắp cơ điện Việt Nhật
09/2018 - 10/2020	Kế toán tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp
11/2020 - 10/2021	Kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
11/2021 – 2024	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

BÀ NGUYỄN KIM QUYÊN
Kế toán trưởng

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phần (0% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn:
Cử nhân kinh tế

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Không có

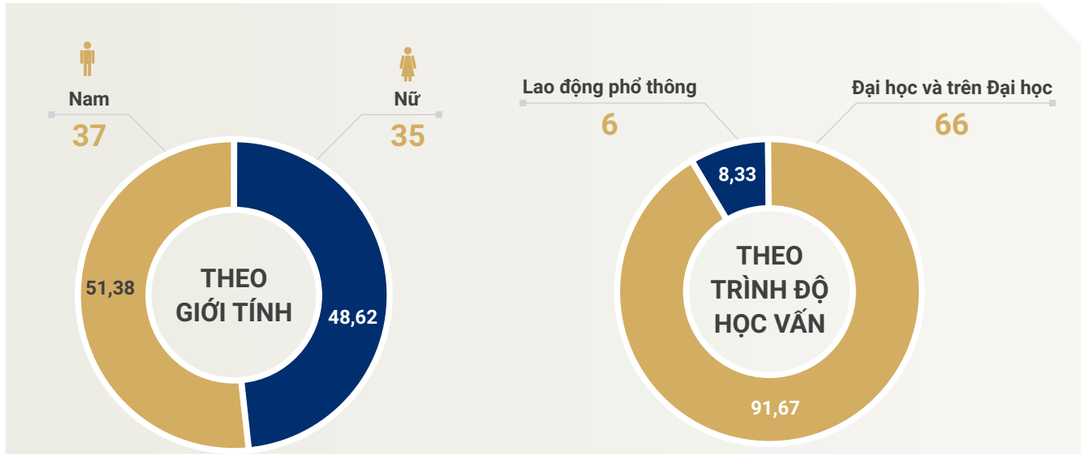
QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

06/2004 - 05/2005	Nhân viên kế toán Công ty TNHH TM Phú Tiến
06/2005 - 05/2013	Nhân viên kế toán CN Công ty CP Quốc tế Minh Việt tại Hà Nội
06/2013 - 10/2016	Nhân viên kế toán Công ty 36.67 CN Tổng Công ty 36
11/2015 - 06/2016	Nhân viên kế toán Tổng Công ty 36
07/2016 - 05/2021	Kế toán trưởng Công ty 36.64– CN Tổng Công ty 36
11/2021 - 01/2022	Phó trưởng Ban Tài chính Kế toán CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV
18/1/2022 - nay	Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2024

Công ty không có bất kỳ thay đổi nào về thành viên ban Điều hành trong năm tài chính 2024.

CƠ CẤU NHÂN SỰ



Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 31/03/2025 (Nguồn: CRV)

TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

Thời gian làm việc của lao động: 48 giờ trong tuần, 08 giờ một ngày.

Người lao động được làm việc trong một môi trường ổn định, chuyên nghiệp, thân thiện, nhân văn, cơ hội thăng tiến cao; chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc; mức lương, thưởng cạnh tranh.

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

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

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

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

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

CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỞNG

Thu nhập bình quân của cán bộ nhân viên (CBNV) tại CRV luôn được đảm bảo cạnh tranh với thị trường, tương xứng với năng lực và vị trí công việc.

Tại CRV, chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc, hiệu quả quản trị mục tiêu. Công ty luôn có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, Công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp hoặc thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển Công ty.

Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu, Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của Luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của CRV đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra cán bộ nhân viên của Công ty còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13; 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...

CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH KHÁC ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty thực hiện chế độ phúc lợi cho người lao động như: chế độ trợ cấp CBCNV có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn; tổ chức thăm hỏi động viên người lao động hoặc thân nhân người lao động bị ốm đau, bệnh tật, tử tuất...

CÔNG TÁC AN TOÀN MÔI TRƯỜNG

Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy chế về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ.

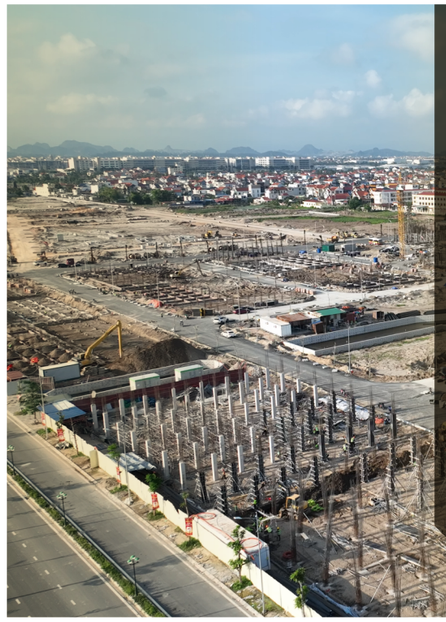
THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty không có thay đổi trong chính sách đối với người lao động trong năm 2024.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN



DỰ ÁN HOÀNG HUY NEW CITY – II

Tên dự án: **Dự án Hoàng Huy New City – II**

Địa điểm thực hiện: **Phường Thuỷ Nguyên Thành phố Hải Phòng**

Quy mô sử dụng đất: **50 ha**

Tổng mức đầu tư: **15.076,26 tỷ đồng**

Tiến độ dự án: **Dự án đang trong giai đoạn cao điểm thi công xây dựng**

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	TÊN CÔNG TY	ĐỊA CHỈ	LĨNH VỰC SXKD CHÍNH	VỐN ĐIỀU LỆ THỰC GÓP TẠI 31/03/2024 (ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU %
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Tầng 8, tòa nhà Hoàng Huy, số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	159.720.000.000	99,99%
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.820.100.000.000	99,99%

Danh sách các công ty con, công ty liên doanh và liên kết (Nguồn:CRV)



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐẠI THỊNH VƯỢNG

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng là chủ đầu tư của Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu tại số 2A Sở Dầu, Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng. Đến nay, dự án đã hoàn thành bàn giao và đi vào sử dụng.

Tại thời điểm 31/03/2025, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng có vốn điều lệ thực góp 159,72 tỷ đồng, tổng tài sản là 230,12 tỷ đồng. Trong đó nợ phải trả là 23,39 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu 206,73 tỷ đồng. Năm 2023, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng tiếp tục bàn giao và ghi nhận doanh thu Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu và đạt lợi nhuận sau thuế là 131,9 tỷ đồng. Năm 2024, số sản phẩm bàn giao còn lại từ Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu của Công ty là không nhiều, Công ty đạt lợi nhuận sau thuế là 6,6 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẠI LỘC

CRV hiện sở hữu 99,99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, đơn vị chịu trách nhiệm phát triển một phần dự án Hoang Huy Commerce (tương ứng với lô đất tòa H1) gồm 3 tòa hình cánh hoa. Mỗi tòa gồm 36 tầng nổi và 3 tầng hầm, với hàng nghìn căn hộ và các tiện ích đồng bộ. Đến nay, dự án đã hoàn thành bàn giao và đi vào sử dụng.

Tại thời điểm 31/03/2025, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc có vốn điều lệ thực góp 1.820,1 tỷ đồng, tổng tài sản là 3.076 tỷ đồng. Trong đó nợ phải trả là 645,9 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu 2.430 tỷ đồng. Năm 2024, Công ty tiếp tục bàn giao và ghi nhận doanh thu một phần dự án Toà H1 - Hoang Huy Commerce, mức lợi nhuận sau thuế đạt được là 709 tỷ đồng, giảm so với con số 953 tỷ đồng của năm 2023 do Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce đã bắt đầu bàn giao, ghi nhận doanh thu từ cuối năm 2023, qua đó tạo nên doanh thu tập trung lớn trong năm 2023 của Công ty.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 31/03/2025, tổng giá trị tài sản của CRV duy trì ở mức **8.914,11 tỷ đồng**, giảm 4,60% so với thời điểm kết thúc năm tài chính 2023. Vốn điều lệ của Công ty vào ngày 31/03/2025 là **6.724.166.400.000 đồng.**

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2024	NĂM 2023	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	8.914,11	9.344,06	(4,60%)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	2.194,92	3.255,06	(32,57%)
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	Tỷ đồng	647,60	1.208,46	(46,41%)
Lợi nhuận (lỗ) khác	Tỷ đồng	(35,11)	7,08	-
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	612,49	1.215,55	(49,61%)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	462,32	987,66	(53,19%)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	12,70*	8,00	4,70%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng	687	1.469	(32,57%)

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2023-2024
(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của CRV)

Tổng tài sản của Công ty năm 2024 giảm 4,6% so với năm 2023 chủ yếu đến từ việc giá trị hàng tồn kho được ghi nhận giảm mạnh do Công ty đã tiếp tục bàn giao, ghi nhận doanh thu với số lượng đáng kể các sản phẩm bất động sản của Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce.

Mặc dù kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2024 ghi nhận mức giảm đáng kể so với năm trước do ảnh hưởng từ chu kỳ bàn giao dự án và bối cảnh thị trường chung, nhưng Công ty vẫn duy trì nền tảng tài chính ổn định và tiếp tục theo đuổi chiến lược phát triển bền vững. Doanh thu thuần đạt 2.194,92 tỷ đồng, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 462,32 tỷ đồng – mức đáng ghi nhận trong bối cảnh nguồn thu từ các dự án lớn như Hoang Huy Commerce đã được phản ánh phần lớn trong năm 2023. Tuy nhiên, Công ty đang chủ động tái phân bổ nguồn lực để tập trung triển khai dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II, hứa hẹn mang lại động lực tăng trưởng trong các năm tới.

DOANH THU THUẦN
2.194,92 tỷ đồng

LỢI NHUẬN SAU THUẾ
462,32 tỷ đồng

*(*) 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 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025.*

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2023	NĂM 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,54	7,17
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,63	1,66
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	19,68	15,68
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	24,51	18,59
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay Hàng tồn kho	Lần	0,41	0,21
Vòng quay Tổng tài sản	Lần	0,35	0,24
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	30,34	21,06
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	13,57	6,16
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	10,68	5,06
Tỷ lệ lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	37,13	29,50

Các chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2023-2024 (Nguồn: CRV)

Hệ số thanh toán ngắn hạn được duy trì ở mức cao trong nhiều năm liên tiếp, phản ánh chủ trương hạn chế vay nợ trong hoạt động kinh doanh. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán đều nằm trong vùng an toàn, cho thấy doanh nghiệp có đủ năng lực để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn khi đến hạn.

Trong năm 2024, các chỉ số liên quan đến khả năng thanh toán và hiệu quả hoạt động đã được cải thiện đáng kể, nhờ việc tiếp tục bàn giao và ghi nhận doanh thu các sản phẩm bất động sản tại Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce. Sự kiện này góp phần tăng cường dòng tiền, nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và củng cố năng lực tài chính.

Xét về cơ cấu vốn, hoạt động kinh doanh được tài trợ chủ yếu bằng nguồn vốn chủ sở hữu. Việc duy trì tỷ trọng vốn chủ cao giúp giảm thiểu rủi ro tài chính, đồng thời hạn chế tác động từ chi phí lãi vay và biến động tỷ giá trong bối cảnh lãi suất có nhiều biến động trong thời gian qua. Bên cạnh đó, nhờ nỗ lực tối ưu hóa chi phí trong quá trình vận hành, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đã có những cải thiện tích cực.

Về khả năng sinh lợi, dù các chỉ số lợi nhuận ghi nhận mức giảm nhẹ trong năm 2024, nhưng vẫn duy trì ở mức cao. Điều này cho thấy hoạt động kinh doanh vẫn đạt hiệu quả tốt, ngay cả trong điều kiện kinh tế vĩ mô còn tiềm ẩn nhiều thách thức.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	**672.416.640 cổ phần**
Cổ phiếu phổ thông	**672.416.640 cổ phần**
Cổ phiếu quỹ	**0 cổ phần**
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	**672.416.640 cổ phần**
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	**0 cổ phần**
Cổ phiếu giao dịch tại nước ngoài	**0 cổ phần**

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại CRV là 50% theo công văn số 363/UBCK-PTTT ngày 19/01/2022.

STT	NHÓM CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU (CỔ PHẦN)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
I	**Tỷ lệ sở hữu**			
1	Cổ đông lớn	4	599.246.172	89,12
2	Cổ đông nhỏ	113	73.170.468	10,88
	TỔNG CỘNG	**117**	**672.416.640**	**100%**
II	**Đối tượng sở hữu**			
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
2	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
3	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
	TỔNG CỘNG	**117**	**672.416.640**	**100%**

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 17/06/2025

Nguồn: Danh sách cổ đông của CRV chốt tại ngày 10/06/2025 và Thông báo về việc trở thành Cổ đông lớn của CTCP HHS Capital ngày 17/06/2025

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập của Công ty:

LẦN	THỜI GIAN HOÀN THÀNH ĐỢT PHÁT HÀNH	VỐN ĐIỀU LỆ TĂNG THÊM (ĐỒNG)	VỐN ĐIỀU LỆ SAU PHÁT HÀNH (ĐỒNG)	HÌNH THỨC PHÁT HÀNH	ĐƠN VỊ PHÊ DUYỆT
	Thành lập Công ty: tháng 07/2006	5.000.000.000	5.000.000.000		Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
1	Tăng vốn lần 1: tháng 06/2007	155.000.000.000	160.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
2	Tăng vốn lần 2: tháng 03/2016	200.000.000.000	360.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
3	Tăng vốn lần 3: tháng 04/2016	640.000.000.000	1.000.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
4	Tăng vốn lần 4: tháng 03/2020	90.000.000.000	1.090.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
5	Tăng vốn lần 5: tháng 05/2020	436.000.000.000	1.526.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
6	Tăng vốn lần 6: tháng 07/2020	1.220.800.000.000	2.746.800.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
7	Tăng vốn lần 7: tháng 09/2020	1.648.080.000.000	4.394.880.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
8	Tăng vốn lần 8: tháng 11/2020	878.976.000.000	5.273.856.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
9	Tăng vốn lần 9: tháng 12/2020	1.318.464.000.000	6.592.320.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
10	Tăng vốn lần 10: tháng 04/2022	131.846.400.000	6.724.166.400.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	Ủy ban chứng khoán Nhà nước

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu.
Trong năm Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm: Không có.

Số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán): Không có.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN TỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

TỔNG PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH (GHG) TRỰC TIẾP VÀ GIÁN TIẾP

CRV là doanh nghiệp có các hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh CRV không sản sinh nhiều lượng khí thải nhà kính cũng như gây ra các tác động đáng kể đến môi trường.

CÁC SÁNG KIẾN VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH:

Công ty khuyến khích khi Công ty và các đơn vị thành viên đầu tư dự án bất động sản ưu tiên các khoảng đất trồng cây xanh khi xây dựng dự án và ưu tiên các nhà thầu sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng khi tiến hành đấu thầu thi công dự án.

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

TỔNG LƯỢNG NGUYÊN VẬT LIỆU ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐỂ SẢN XUẤT VÀ ĐÓNG GÓI CÁC SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ CHÍNH CỦA TỔ CHỨC TRONG NĂM

Khi đầu tư Bất động sản, hoạt động đầu tư của Công ty thực hiện trực tiếp và thông qua các công ty con và các nhà thầu. Các nhà thầu là đơn vị đầu mối có trách nhiệm tính toán tổng lượng nguyên vật liệu sử dụng và báo cáo theo yêu cầu của cơ quan quản lý.

BÁO CÁO TỶ LỆ PHẦN TRĂM NGUYÊN VẬT LIỆU ĐƯỢC TÁI CHẾ ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐỂ SẢN XUẤT SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ CHÍNH CỦA TỔ CHỨC

Công ty hoạt động trong lĩnh vực thương mại là đầu tư và phát triển bất động sản trực tiếp và thông qua đầu tư vào các đơn vị khác nên không sử dụng nguyên vật liệu sản xuất vì vậy không diễn ra hoạt động tái chế nguyên vật liệu sử dụng sản xuất.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

NĂNG LƯỢNG TIÊU THỤ TRỰC TIẾP VÀ GIÁN TIẾP

CRV là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản, do vậy CRV không tiêu thụ nhiều năng lượng.

CRV sử dụng **171.360 kWh** điện năm 2024.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả

Công ty và các đơn vị thành viên khi đầu tư dự án bất động sản luôn khuyến khích ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo cho các công trình. Việc tiêu thu năng lượng phụ thuộc hoàn toàn vào khách hàng mua sản phẩm nên Công ty không tính toán được số liệu năng lượng tiết kiệm cụ thể.

CÁC BÁO CÁO SÁNG KIẾN TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG (CUNG CẤP CÁC SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG HOẶC SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO)

Công ty khuyến khích các đơn vị thành viên khi đầu tư dự án bất động sản ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo cho các công trình và ưu tiên các nhà thầu sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng khi tiến hành đấu thầu thi công dự án.

TIÊU THỤ NƯỚC

NGUỒN CUNG CẤP NƯỚC VÀ LƯỢNG NƯỚC SỬ DỤNG

CRV là doanh nghiệp có các hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh CRV không tiêu thụ nhiều nước.

CRV sử dụng **2.097 m^3** nước năm 2024.

TỶ LỆ PHẦN TRĂM VÀ TỔNG LƯỢNG NƯỚC TÁI CHẾ VÀ TÁI SỬ DỤNG

Công ty không thực hiện tái chế và tái sử dụng nước.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

SỐ LẦN BỊ XỬ PHẠT VI PHẠM DO KHÔNG TUÂN THỦ LUẬT PHÁP VÀ CÁC QUY ĐỊNH VỀ MÔI TRƯỜNG

Không bị xử phạt.

TỔNG SỐ TIỀN DO BỊ XỬ PHẠT VI PHẠM DO KHÔNG TUÂN THỦ LUẬT PHÁP VÀ CÁC QUY ĐỊNH VỀ MÔI TRƯỜNG

Không bị xử phạt.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG, MỨC LƯƠNG TRUNG BÌNH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số lượng lao động của toàn Công ty (bao gồm cả các Công ty con) tại ngày 31/03/2025 của Công ty là **116 người**.

Mức lương trung bình năm 2024 đối với người lao động: **19.442.000 đồng/tháng**.

CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG NHẰM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty luôn chăm lo đời sống cho người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ lương, đóng bảo hiểm xã hội, thưởng các ngày lễ trong năm, sinh nhật, sinh hoạt tập thể nhằm gắn kết người lao động, tạo sức mạnh tập thể để hoàn thành toàn diện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên:

Mỗi nhân viên làm việc tại công ty được đào tạo chuyên môn trung bình mỗi năm là 50 giờ, không phân loại lãnh đạo hoặc nhân viên.

Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp:

- Công ty tìm kiếm các chương trình đào tạo cần thiết, ví dụ như những khoá học bán hàng, khoá học nâng cao kỹ thuật, để phát triển kỹ năng cho người lao động từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty. Các chương trình đào tạo là bắt buộc đối với người lao động cũng như lãnh đạo Công ty.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty luôn là đơn vị tiên phong trong các hoạt động cộng đồng. Trong năm Công ty đã tổ chức một số chương trình đền ơn, đáp nghĩa, giúp đỡ những hoàn cảnh neo đơn, những người có công với cách mạng. Vào các dịp lễ tết Công ty cũng trao tặng những phần quà nhỏ cho các gia đình khó khăn tại địa phương, qua đó góp phần xây dựng xã hội giàu tinh thần nhân văn, nhân ái.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

Không có.

CHƯƠNG III

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

34 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

35 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

37 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

37 KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

39 GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN

39 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2023	NĂM 2024	KH 2024	TH 2024 /KH 2024 (%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.255,06	2.194,92	1.900	115,5%
Lợi nhuận sau thuế	987,66	462,32	410	112,8%

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2024 so với kế hoạch và năm 2023

PHÂN TÍCH TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY SO VỚI KẾ HOẠCH VÀ CÁC KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRƯỚC ĐÂY

Năm 2024, trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng, thanh khoản mua bán suy giảm và môi trường lãi suất vẫn duy trì ở mức cao dẫn đến tiến độ triển khai và tiêu thụ các dự án bị chậm lại, nguồn vốn cho hoạt động đầu tư phát triển cũng trở nên hạn chế hơn. Tuy nhiên Công ty vẫn duy trì được kết quả hoạt động kinh doanh tích cực nhờ chiến lược tập trung vào phân khúc nhà ở thực và năng lực triển khai dự án hiệu quả. Theo đó, kết thúc năm 2024, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm tài chính 2024 lần lượt đạt 2.194,92 tỷ đồng và 462,32 tỷ đồng, tương đương 115,5% và 112,8% so với kế hoạch đề ra cho năm 2024.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Trong năm tài chính 2024, Công ty tiếp tục tập trung đẩy nhanh tiến độ thi công đồng bộ các hạng mục thuộc dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II. Một trong những dấu ấn nổi bật là việc hoàn tất tổ chức lễ ra mắt văn phòng bán hàng và mô hình sa bàn của dự án. Đối với một dự án quy mô lớn, mang định vị khác biệt và tiên phong trong mô hình phát triển như Hoàng Huy New City - II, sự kiện này không chỉ là bước triển khai thương mại thông thường mà còn là cột mốc quan trọng trong việc nâng tầm trải nghiệm thực tế của khách hàng. Lần đầu tiên, toàn bộ quy hoạch tổng thể của dự án – từ hạ tầng kỹ thuật, phân khu chức năng cho đến hệ thống cảnh quan – được tái hiện một cách trực quan, sinh động, giúp khách hàng có cái nhìn toàn diện và chân thực hơn về không gian sống tương lai.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2024	NĂM 2023	% TĂNG GIẢM
A	**Tài sản ngắn hạn**	**7.572,64**	**8.043,80**	**(5,86%)**
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	346,69	212,06	63,49%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	808,10	530,02	52,47%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	517,59	275,81	87,66%
4	Hàng tồn kho	5.819,08	6.928,40	(16,01%)
5	Tài sản ngắn hạn khác	81,19	97,51	(16,74%)
B	**Tài sản dài hạn**	**1.341,47**	**1.300,27**	**3,17%**
1	Tài sản cố định	295,34	296,42	(0,36%)
2	Bất động sản đầu tư	937,16	876,53	6,92%
3	Tài sản dở dang dài hạn	00,35	00,00	-
4	Tài sản dài hạn khác	108,61	127,32	(14,69%)
	Tổng tài sản	**8.914,11**	**9.344,06**	**(4,60%)**

Tài sản của Công ty (Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất tài chính 2024 của CRV)

Tính đến cuối năm 2024, tổng tài sản của doanh nghiệp đạt 8.914,11 tỷ đồng, giảm 429,95 tỷ đồng (tương đương 4,6%) so với mức 9.344,06 tỷ đồng của năm 2023. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ tài sản ngắn hạn, giảm từ 8.043,80 tỷ đồng xuống còn 7.572,64 tỷ đồng. Trong đó, hàng tồn kho – chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tài sản – giảm mạnh 1.109,32 tỷ đồng, từ 6.928,40 tỷ đồng còn 5.819,08 tỷ đồng, phản ánh tiến độ bàn giao các dự án bất động sản trong năm.

Tuy nhiên, các khoản mục lưu động khác lại có diễn biến tích cực: tiền và các khoản tương đương tiền tăng 63,49%, từ 212,06 tỷ đồng lên 346,69 tỷ đồng; đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 52,47%, đạt 808,10 tỷ đồng; và các khoản phải thu ngắn hạn tăng mạnh 87,94%, từ 275,81 tỷ đồng lên 517,59 tỷ đồng. Bên cạnh đó, tài sản dài hạn tăng từ 1.300,27 tỷ đồng lên 1.341,47 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 3,17%. Mức tăng này chủ yếu đến từ bất động sản đầu tư tăng 6,92%, đạt 937,16 tỷ đồng.

Nhìn chung, biến động cơ cấu tài sản cho thấy doanh nghiệp đang dịch chuyển từ tài sản tồn kho sang các khoản mục có tính thanh khoản cao hơn, đồng thời duy trì mức đầu tư dài hạn ổn định nhằm đảm bảo cân bằng tài chính và tăng cường khả năng thích ứng với diễn biến thị trường.

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	CÁC KHOẢN PHẢI THU	NĂM 2024	NĂM 2023	% TĂNG GIẢM
I	**Phải thu ngắn hạn**	**517,59**	**275,81**	**87,66%**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	357,80	253,74	41,01%
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	139,77	4,88	2.763,10%
3	Phải thu ngắn hạn khác	20,02	17,19	16,45%
II	**Phải thu dài hạn**	-	-	-
	Tổng cộng	**517,59**	**275,81**	**87,66%**

Các khoản phải thu của Công ty (Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của CRV)

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Tình hình nợ hiện tại biến động lớn về các khoản nợ

STT	Nợ phải trả	NĂM 2024	NĂM 2023	% TĂNG GIẢM
I	**Nợ ngắn hạn**	**1.056,00**	**1.770,75**	**(40,36%)**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	179,31	219,02	(18,13%)
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	140,59	650,56	(78,39%)
3	Thuế và các khoản nộp Nhà nước	75,31	152,41	(50,59%)
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	188,08	289,97	(35,14%)
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	10,95	09,28	18,07%
6	Phải trả ngắn hạn khác	145,26	99,87	45,44%
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	316,50	349,65	(9,48%)
II	**Nợ dài hạn**	**341,42**	**68,41**	**399,07%**
1	Phải trả dài hạn khác	16,41	08,70	88,66%
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	296,16	01,00	29.515,84%
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28,85	58,71	(50,86%)
	Tổng cộng	**1.397,43**	**1.839,16**	**(24,02%)**

Các khoản phải trả của Công ty (Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2023 của CRV)

Tính đến cuối năm 2024, tổng nợ phải trả của Công ty đạt 1.397,43 tỷ đồng, giảm mạnh so với mức 1.839,16 tỷ đồng của năm 2023. Mức giảm chủ yếu đến từ nợ ngắn hạn, giảm từ 1.770,75 tỷ đồng xuống còn 1.056 tỷ đồng trong năm 2024. Trong đó, khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm đáng kể từ 650,56 tỷ đồng còn 140,59 tỷ đồng, phản ánh quá trình bàn giao phần lớn sản phẩm cho khách hàng. Chi phí phải trả ngắn hạn và phải trả người bán ngắn hạn cũng giảm lần lượt còn 188,08 tỷ đồng và 179,31 tỷ đồng. Nợ dài hạn tăng mạnh từ 68,41 tỷ đồng lên 341,42 tỷ đồng, chủ yếu do vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng 295,16 tỷ đồng.

Tỷ lệ tổng nợ phải trả giảm mạnh trong năm 2024 cho thấy tình hình cơ cấu nợ của Công ty đang chuyển dịch theo hướng tích cực. Công ty đã chủ động giảm bớt các khoản nợ ngắn hạn và tăng cường nguồn vốn dài hạn nhằm đảm bảo ổn định tài chính và giảm thiểu rủi ro thanh khoản trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều thách thức.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Công ty không có thêm cập nhật nào trong năm tài chính 2024.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

CÁC MỤC TIÊU TỔNG QUÁT CỦA CÔNG TY

Năm 2025 được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV xác định là cột mốc bản lề trong chiến lược phát triển trung hạn. Với nền tảng tài chính ổn định, quỹ đất dồi dào đã tích lũy và kinh nghiệm triển khai nhiều dự án quy mô lớn, CRV đang đẩy mạnh thi công đồng bộ các dự án trọng điểm. Trong năm, Công ty đặt mục tiêu đạt **doanh thu 4.000 tỷ đồng** và **lợi nhuận sau thuế 1.600 tỷ đồng.**

Động lực chính để hiện thực hóa các chỉ tiêu này đến từ Dự án Hoàng Huy New City - II, một trong những dự án chiến lược giai đoạn 2025–2028. Đây là dự án quy mô lớn, tọa lạc tại vị trí đắc địa, quy hoạch bài bản và đã thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ thị trường ngay từ giai đoạn chuẩn bị ra mắt.

Song song với hoạt động phát triển dự án, uy tín thương hiệu và tiềm lực tài chính vững vàng tiếp tục là nền tảng giúp CRV triển khai các chiến lược kinh doanh mang tính đột phá. Với sự đồng hành của các cổ đông và đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, CRV hướng đến mục tiêu phát triển hiệu quả và bền vững trong năm 2025.





PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ CỤ THỂ NĂM 2025

Ban Tổng Giám đốc Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025 trên cơ sở tính toán kỹ lưỡng tới những yếu tố tăng trưởng do những yếu tố khách quan của năm 2024. Năm 2025, Công ty tiếp tục khai thác các dự án đã đi vào sử dụng, bên cạnh đó các dự án bất động sản đang triển khai tại các công ty con sẽ tiếp tục khai thác trong năm 2025 đem lại khoản lợi nhuận chính cho Công ty . Do vậy, công ty đặt kế hoạch ở mức hợp lý. Ngoài ra, Công ty sẽ tận dụng các thời cơ để có sự tăng trưởng cao hơn phù hợp với tình hình chung của nền kinh tế, của thị trường.

STT	CÁC CHỈ TIÊU HỢP NHẤT	ĐƠN VỊ	2025
1	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	4.000
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.600
3	Tỷ lệ cổ tức	%	20,00

NHIỆM VỤ CỤ THỂ NĂM 2025

Đẩy mạnh đầu tư và phát triển thương hiệu bất động sản của công ty thông qua các dự án đã triển khai và đang xúc tiến triển khai, qua đó nâng cao tỷ trọng đóng góp từ lĩnh vực bất động sản với kết quả chung của công ty.

Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh nhằm đạt được mục tiêu năm 2025, cụ thể:

- Phát huy sức cạnh tranh của Công ty trên thị trường bằng lợi thế về mặt chất lượng sản phẩm. trình độ công nghệ và giá cả cạnh tranh.
- Chủ động trước nhu cầu thị trường bằng cách mở rộng nghiên cứu thị trường tiêu thụ, nhu cầu cũng như thị hiếu người tiêu dùng.
- Nâng tầm thương hiệu Công ty trên toàn quốc. Kết nối hình ảnh doanh nghiệp với phương tiện thông tin đại chúng để sản phẩm của Công ty đến gần hơn với người tiêu dùng.
- Nghiên cứu và ban hành các quy chế khuyến khích thu nhập cho người lao động, trích thưởng cho cá nhân, tập thể có thành tích trong công việc.



GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN

Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình (Tại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025, ý kiến của kiểm toán là chấp thuận toàn phần).

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG (TIÊU THỤ NƯỚC, NĂNG LƯỢNG, PHÁT THẢI...)

Công ty luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường. Trong năm 2024:

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Năm 2024, Công ty luôn chăm lo đời sống cho Người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ thưởng các ngày lễ trong năm, sinh nhật, sinh hoạt tập thể nhằm gắn kết Người lao động tạo sức mạnh to lớn để hoàn thành toàn diện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Bên cạnh ý thức thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường hướng đến sự phát triển bền vững. Công ty còn là đơn vị điển hình tích cực tài trợ các hoạt động nhân đạo, từ thiện, đền ơn đáp nghĩa như tham gia các hoạt động thiện nguyện, tri ân các gia đình chính sách, người có công với cách mạng, tặng quà Tết cho các hộ nghèo trên địa bàn thành phố...











CHƯƠNG IV

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

42 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

43 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

43 CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Năm 2024 tiếp tục là một năm khó khăn trong kinh doanh nhưng với sự đoàn kết của cán bộ công nhân viên cùng với sự phối hợp tích cực giữa Hội đồng Quản trị và Ban điều hành trong việc đưa ra các giải pháp linh hoạt với sự thay đổi của môi trường kinh doanh, tối ưu hóa chi phí, hoạt động của Công ty trong năm 2024 đạt được nhiều kết quả tốt.

Kết thúc năm tài chính 2024, Tổng doanh thu bán hàng của Công ty đạt gần 2.195 tỷ đồng doanh thu, tương đương 67,43% so với năm 2023 và Lợi nhuận sau thuế năm 2024 đạt 462,32 tỷ đồng. Như vậy, dù gặp nhiều khó khăn Công ty vẫn đạt được kết quả kinh doanh tốt.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Bộ máy tổ chức nhân sự của Công ty hoạt động ổn định, không bị biến động trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế.

ĐÁNH GIÁ TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Năm 2024 tiếp tục là một năm Công ty khẳng định sự trách nhiệm của mình đối với môi trường và xã hội:

- Công ty luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, không để xảy ra trường hợp bị xử lý vi phạm liên quan đến luật pháp và quy định về bảo vệ môi trường;
- Công ty luôn là đơn vị tiên phong trong các hoạt động cộng đồng địa phương.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng quản trị đánh giá trong năm 2024 vừa qua bà Phạm Thị Thu Huyền – Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đúng trách nhiệm và quyền hạn của mình trong việc điều hành Công ty theo Điều lệ quy định. Ban Tổng Giám đốc đã cùng các cán bộ quản lý các cấp có nhiều nỗ lực thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh của Công ty. Kết quả thực hiện các công việc được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị chỉ đạo như sau:

- Chú trọng và thường xuyên theo dõi, kiểm tra và đánh giá chất lượng, hiệu quả từng dự án.
- Lập kế hoạch và triển khai nhiều giải pháp tốt trong đầu tư quy mô lớn các dự án bất động sản của Công ty.
- Phát huy vị thế của doanh nghiệp trên thị trường trong nước và quốc tế trong lĩnh vực kinh doanh trọng yếu là bất động sản. Hợp tác, liên kết với các đối tác, tổ chức tài chính thực hiện các chương trình huy động các nguồn vốn để mở rộng phát triển hoạt động kinh doanh.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT sẽ tiếp tục nỗ lực trong việc định hướng hoạt động, hỗ trợ sát sao trong hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt được mục tiêu kinh doanh an toàn và hiệu quả, cụ thể:

MỤC TIÊU TỔNG QUÁT

Công ty xác định năm 2025 với những diễn biến phức tạp từ các cuộc xung đột, chiến tranh đang diễn ra trên toàn cầu vẫn đang tiếp diễn cũng như tình hình lạm phát tăng cao và việc lãi suất ngân hàng biến động lớn. Công ty xác định đây tiếp tục là năm có nhiều thách thức và biến động đối với tình hình kinh tế trong và ngoài nước. Tuy nhiên, với vị thế của Công ty đã có kinh nghiệm lâu năm và tiềm lực mạnh Công ty sẽ đảm bảo duy trì tính ổn định, tăng trưởng bền vững trong dài hạn.

Phương châm kinh doanh cho năm 2025 và các năm tiếp theo là an toàn - hiệu quả - bền vững.

ĐỊNH HƯỚNG VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ SẢN PHẨM, DỊCH VỤ

Tập trung vào lĩnh vực bất động sản, đẩy mạnh đầu tư và thực hiện các dự án bất động sản và triển khai tốt hoạt động quản lý vận hành các dự án sau bán hàng của công ty một cách đồng bộ. Khẳng định và nâng tầm thương hiệu bất động sản của công ty trên thị trường.

PHÁT TRIỂN QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Công ty hướng tới xây dựng quan hệ kết nối chặt chẽ với cổ đông nhằm nâng cao hình ảnh, tính chuyên nghiệp doanh nghiệp.

Thực hiện tốt các hoạt động liên quan tới cổ đông.

VỀ HOẠT ĐỘNG TỔ CHỨC

Coi trọng mô hình tổ chức tinh gọn, hiệu quả. Củng cố đội ngũ nhân sự có kỹ năng, nghiệp vụ giỏi, tay nghề kỹ thuật cao, biết nhiều ngoại ngữ.

Đào tạo nâng cao chất lượng và trình độ của đội ngũ quản lý điều hành các cấp gắn bó với công ty.

Tổ chức các chương trình thực tế, sự kiện cho toàn công ty xây dựng văn hóa doanh nghiệp, hình thành thương hiệu bản sắc riêng của Công ty.

CHƯƠNG V
QUẢN TRỊ CÔNG TY

46 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

51 BAN KIỂM SOÁT

53 CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của CRV gồm 05 thành viên, cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện tại như sau:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BỔ NHIỆM/ MIỄN NHIỆM	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
1	**Ông Đỗ Hữu Hạ**	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	38,09%
2	**Ông Đỗ Hữu Hậu**	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0,00076%
3	**Ông Nguyễn Văn Thu**	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%
4	**Ông Đặng Tuấn Vũ**	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%
5	**Ông Lê Duy Phi**	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

ÔNG ĐỖ HỮU HẠ
Chủ tịch HĐQT

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
256.105.272 cổ phần
(38,09% vốn điều lệ)

Sở hữu cá nhân
0 cổ phần (0% vốn điều lệ)

Sở hữu theo đại diện ủy quyền:
256.105.272 cổ phần
(38,09% vốn điều lệ)

Năng lực chuyên môn:
Quản lý

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Pruksa Việt Nam
- Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

1995 - 2007	Giám đốc Công ty TNHH TM Hoàng Huy
2005 - 2009	Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh TNHH Thái Nghiệp
2007 đến nay	• Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy • Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
2008 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
2015 đến nay	Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Pruksa Việt Nam
2020 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng

ÔNG ĐỖ HỮU HẬU
Thành viên HĐQT

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
5.100 cổ phần
(0,00076% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn
Cử nhân kinh tế

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
- Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

06/2007 - 12/2020	Tổng Giám đốc tại Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
2008 - nay	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
2015 - nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
2011 - nay	Thành viên HĐQT không điều hành tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

ÔNG NGUYỄN VĂN THU
Thành viên độc lập HĐQT

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phần
(0% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn
Cử nhân kinh tế

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Kế toán trưởng, Trưởng phòng tổng hợp CTCP thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

1991-1995	Kế toán /Chỉ huy đội công trình 15/XN QL&SC Cầu đường bộ Bắc Thái
1995-2001	Kế toán tổng hợp Công ty dịch vụ vận tải TW Bộ GTVT (Vinafco)
2001-2012	Kế toán trưởng Công ty TNHH Tiếp vận Vinafco
2012-2015	TV HĐQT/ Kế toán trưởng Công ty cổ phần Thương mại và vận tải Hà Nam
2015-2021	Trưởng phòng tổng hợp Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
2021 - nay	Kế toán trưởng CTCP thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
07/2021 - nay	Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

ÔNG ĐẶNG TUẤN VŨ

Thành viên độc lập HĐQT

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:

0 cổ phần
(0% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn

Cử nhân khoa kiến trúc

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

Giám đốc Điều hành, Giám đốc thiết kế tại CTCP kiến trúc và nội thất Solux

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

03/2011 - 01/2013	Kiến trúc sư thiết kế tại Công ty cổ phần XYZ
02/2013 - 09/2015	Kiến trúc sư thiết kế tại Công ty cổ phần nội thất Avalo
05/2016 - nay	Giám đốc Điều hành, Giám đốc thiết kế tại CTCP kiến trúc và nội thất Solux
07/2021 - nay	Thành viên HĐQT độc lập Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

ÔNG LÊ DUY PHI

Thành viên độc lập HĐQT

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:

0 cổ phần
(0% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn

Kỹ sư cầu đường

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

Không có

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

2019 - 2021	Phó Chủ tịch Công ty Cổ phần Con Đường Xanh Holdings
2022 - 2023	Quản lý chuỗi cafe Splus thuộc Công ty TNHH CAFE'S PLUS tại Hà Nội
2020 - nay	Sáng lập kiêm quản lý GreenHub Coffee & Tea
07/2021 - nay	Thành viên HĐQT độc lập Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nhằm hỗ trợ Hội đồng quản trị trong việc tăng cường khả năng giám sát, tính khách quan và độc lập trong các quyết định, Hội đồng quản trị CRV tiếp tục duy trì hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ.

STT	THÀNH VIÊN BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ	CHỨC VỤ
1	Nguyễn Văn Thu	Trưởng ban
2	Phạm Duy Phương	Thành viên

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như kế hoạch công tác năm 2024. Hội đồng Quản trị đã duy trì hoạt động với số lượng thành viên là 05 (năm) thành viên. Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý và các cuộc họp bất thường được triệu tập khi có yêu cầu. Tất cả các cuộc họp của Hội đồng Quản trị đều có sự tham dự của Ban Kiểm soát với tư cách quan sát viên.

Các thành viên HĐQT đã tích cực phối hợp, hỗ trợ Ban Điều hành trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. HĐQT luôn bám sát tình hình thực tế để đưa ra các quyết định nhằm chỉ đạo định hướng kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Tổng Giám đốc được hoàn thành nhiệm vụ. Năm 2024, HĐQT đã đưa ra các quyết định kịp thời về chiến lược, kế hoạch phát triển và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ. NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

Định kỳ, Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo tình hình hoạt động của Công ty và kế hoạch sắp tới để Hội đồng Quản trị theo dõi và giám sát kết quả quản lý điều hành Công ty. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị được tổ chức trực tiếp và trực tuyến, biểu quyết các vấn đề qua phiếu lấy ý kiến trực tiếp và qua email.

Trong năm 2024, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 9 cuộc họp và ban hành các Nghị quyết. Tất cả các thành viên của HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP
1	Ông Đỗ Hữu Hạ	9/9	100%
2	Ông Đỗ Hữu Hậu	9/9	100%
3	Ông Nguyễn Văn Thu	9/9	100%
4	Ông Đặng Tuấn Vũ	9/9	100%
5	Ông Lê Duy Phi	9/9	100%

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2024

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1	07/2024/NQ-HĐQT	09/05/2024	Thông qua hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ	100%
2	08/2024/NQ-HĐQT	15/05/2024	Triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024	100%
3	09/2024/NQ-HĐQT	04/06/2024	Triển khai kế hoạch niêm yết cổ phiếu của CRV tại HOSE	100%
4	10/2024/NQ-HĐQT	28/09/2024	Báo cáo kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm tài chính 2024 và kết quả hoạt động 6 tháng cuối năm tài chính 2024	100%
5	11/2024/NQ-HĐQT	06/11/2024	Thông qua giao dịch với ngân hàng thương mại	100%
6	12/2024/NQ-HĐQT	27/11/2024	Thông qua một số nội dung liên quan đến dự án công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội	100%
7	01/2025/NQ-HĐQT	16/01/2025	Thông qua việc tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 bằng tiền	100%
8	02/2025/NQ-HĐQT	17/01/2025	Bổ nhiệm lại kế toán trưởng	100%
9	03/2025/NQ-HĐQT	23/01/2025	Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm tài chính 2024	100%

Nội dung và kết quả các cuộc họp HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT TRONG NĂM

Công ty hiện có 3 thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong năm như sau:

STT	THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT	HOẠT ĐỘNG CỦA TỪNG TV ĐỘC LẬP HĐQT TRONG NĂM 2024
1	**Ông Nguyễn Văn Thu**	Hoàn thành các hoạt động theo chức năng và phân công của HĐQT trong việc phụ trách và hỗ trợ tốt cho HĐQT về công tác thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính; công tác kiểm toán nội bộ.
2	**Ông Đặng Tuấn Vũ**	Phụ trách và hỗ trợ tốt cho HĐQT công tác về tuân thủ các nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty theo quy định.
3	**Ông Lê Duy Phi**	Phụ trách công tác về tài liệu cuộc họp của HĐQT; công tác giám sát đầy đủ các hoạt động của HĐQT liên quan tới các phát sinh để đảm bảo không xảy ra xung đột lợi ích. tạo điều kiện thuận lợi cho mọi mặt hoạt động của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2024, Ban kiểm toán nội bộ triển khai các công việc và hoàn thành nhiệm vụ theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định đối với Ban kiểm toán nội bộ, cụ thể:

- Kiểm toán các báo cáo tài chính định kỳ hàng quý.
- Kiểm toán việc lưu trữ sổ sách, chứng từ kế toán định kỳ hàng quý của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con.
- Kiểm toán việc ghi nhận doanh thu, giá vốn, hàng tồn kho định kỳ hàng quý của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con.

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản trị và đáp ứng các xu hướng quản trị hiện đại, các thành viên Hội đồng quản trị CRV luôn chủ động trong việc nâng cao kiến thức, kỹ năng và kinh nghiệm thông qua công việc hàng ngày, cũng như nghiên cứu các xu hướng mới trong quản trị doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản, quy định của pháp luật về quản trị công ty, với sự tham gia của các thành viên Hội đồng quản trị, bao gồm cả thành viên độc lập.



BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

STT	THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	NGÀY BỔ NHIỆM/ MIỄN NHIỆM	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
1	**Ông Phạm Anh Tú**	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 02/07/2022	0%
2	**Ông Vũ Văn Hoàng**	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02/07/2022	0%
3	**Bà Chu Thị Lụa**	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%

Thành viên Ban Kiểm soát

TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT VÀ CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC DO CÔNG TY PHÁT HÀNH

ÔNG PHẠM ANH TÚ

Trưởng Ban Kiểm soát

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phần
(0% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn
Cử nhân kế toán

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Kế toán trưởng CTCP HighDream Technology

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

07/2016 - 11/2020	Nhân viên Kế toán tại Công ty CP Giống cây trồng Hà Tây
03/2021 - 02/2023	Nhân viên Kế toán tại Công ty CP ĐT Con Đường Xanh
07/2021 - 07/2022	Thành viên Ban Kiểm soát tại Công ty CP Tập đoàn Bất động sản CRV
08/2023 - nay	Kế toán trưởng CTCP HighDream Technology
07/2022 - nay	Trưởng Ban kiểm soát tại Công ty CP Tập đoàn Bất động sản CRV

ÔNG VŨ VĂN HOÀNG

Thành viên Ban Kiểm soát

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phần
(0% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn
Cử nhân Kinh tế

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Không có

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

07/2016 - 11/2020	Cán bộ dự án tại Công ty TNHH MTV Viễn thông quốc tế FPT
03/2021 - 02/2023	Chuyên viên PTĐT tại CTCP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng và Giao thông
07/2021 - nay	Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty CP Tập đoàn Bất động sản CRV

BÀ CHU THỊ LỤA

Thành viên Ban Kiểm soát

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:

0 cổ phần
(0% vốn điều lệ)

Trình độ chuyên môn

Cử nhân tài chính - kế toán

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

Không có

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC:

2013 - 2014	Chuyên viên Kế toán – Chi nhánh Công ty TNHH Đất Mộng tại Hà Nội
2015 - 2021	Chuyên viên Kế toán tại Công ty Cổ phần Logistics Con Đường Xanh
03/2021 - 04/2022	Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Logistics Con Đường Xanh
07/2016 - 05/2023	Trưởng ban Kiểm soát tại CTCP Chứng khoán Pinetree
05/2022 - nay	Chuyên viên tư vấn tại CTCP Bất động sản Hòa Bình
07/2021 - nay	Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT

Định kỳ, Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo và Hội đồng quản trị thực hiện thông báo tình hình hoạt động của Công ty và kế hoạch sắp tới để Ban Kiểm soát theo dõi và giám sát việc quản lý điều hành Công ty. Các cuộc họp của Ban Kiểm soát được tổ chức trực tiếp và trực tuyến, biểu quyết các vấn đề qua phiếu lấy ý kiến trực tiếp và qua email.

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp. Tất cả các thành viên Ban Kiểm soát đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

STT	THÀNH VIÊN BKS	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP
1	Phạm Anh Tú	02/02	100%
2	Chu Thị Lụa	02/02	100%
3	Vũ Văn Hoàng	02/02	100%

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát trong năm 2024



ĐÁNH GIÁ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã thực hiện và tiến hành các hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của CRV cũng như tuân thủ các quy định khác của Pháp luật:

- Thực hiện giám sát hoạt động, tuân thủ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý, điều hành Công ty.
- Thực hiện các đợt kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống. nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và một số buổi họp của Ban lãnh đạo CRV về kế hoạch kinh doanh năm và báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm.
- Thường xuyên kiểm soát hoạt động sử dụng vốn của CRV, theo dõi luân chuyển vốn tài sản của CRV.
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Đề xuất lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập (là Công ty Kiểm toán có trong danh sách Công ty Kiểm toán được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán năm 2024 và có kinh nghiệm, uy tín trong công tác kiểm toán cho công ty niêm yết).
- Kiểm soát việc chấp hành chế độ chi tiêu nội bộ tại Công ty.
- Các công việc khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP NĂM 2024 (ĐỒNG/NGƯỜI/NĂM)
I	**Thù lao của Hội đồng Quản trị**		
1	Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
2	Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000
3	Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000
4	Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000
5	Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000
II	**Thù lao của Ban kiểm soát**		
1	Phạm Anh Tú	Trưởng BKS	48.000.000
2	Chu Thị Lụa	Thành viên BKS	36.000.000
3	Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS	36.000.000
III	**Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác**		
1	Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	889.153.846
2	Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	573.538.461
3	Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	403.846.154
4	Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	396.000.000

Tổng hợp lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích trong năm 2024

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Công ty không có bất kỳ giao dịch nào của cổ đông nội bộ.

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

STT	TÊN TỔ CHỨC/ CÁ NHÂN	MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY	NỘI DUNG, SỐ LƯỢNG, TỔNG GIÁ TRỊ GIAO DỊCH
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Thuê văn phòng từ tháng 07/2024 đến tháng 07/2025 của TCH với số tiền là 700.657.200 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Nhận cổ tức còn lại năm 2023 và tạm ứng cổ tức năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc tổng giá trị 764.358.000.000 đồng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tiền lãi vay phát sinh với TCH số tiền là 24,48 tỷ đồng
4	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Nhà Đại Lộc số tiền là 65,40 tỷ đồng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Trả tiền vay cho Nhà Đại Lộc số tiền là 207,8 tỷ đồng
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho TCH số tiền 171,59 tỷ đồng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty con của Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho HHS số tiền 158,44 tỷ đồng
8	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ	Tạm ứng cổ tức năm tài chính 2024 cho Hoàng Giang số tiền 37,90 tỷ đồng

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

CRV luôn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán, hệ thống quản trị của Công ty được kiểm soát chặt chẽ, các hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị, điều hành của Ban Tổng Giám đốc luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng. Ngoài ra với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh bất động sản, đội ngũ quản trị của Công ty luôn nỗ lực hạn chế tối đa các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

CHƯƠNG VI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC

- Địa chỉ: Số 1 Phố Lê Phụng Hiểu, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Điện thoại: 024 3824 1991
- Website: https://aasc.com.vn/

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

"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.".

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Kính mời Quý cổ đông xem chi tiết tại website Công ty: https://www.crvgroup.vn/bao-cao-tai-chinh/

Hà Nội, ngày 5 tháng 7 năm 2025

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0102003419-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Thị Thu Huyền

CRV REAL ESTATE

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

0247.306.1886 info@crvgroup.vn www.crvgroup.vn

