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

(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 15/01/2021)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số: 35.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày . 28..tháng..02 năm 2022)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Trụ sở chính: Tầng 12, tháp Gold Tower, số 275, đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (0247) 306 1886 Fax: (0247) 306 1886

Email: info@crvgroup.vn Trang Web: www.crvgroup.vn

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

Trụ sở chính: 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3936 6321 Fax: (024) 3936 6318

Email: ssi@ssi.com.vn Trang Web: www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ và tên: Bà Phạm Thị Thu Huyền Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại: (024) 7306 1886 Fax: (024) 7306 1886

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 15/01/2022)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Loại cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	:	**13.184.640 cổ phiếu**
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán	:	**131.846.400.000 đồng** *(theo mệnh giá)*

TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

Trụ sở chính

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3936 6321 Fax: (024) 3936 6318

Email: ssi@ssi.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

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

Điện thoại: (024) 3824 1990

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 6
1. Tổ chức phát hành 6
2. Tổ chức Tư vấn 6
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 7
1. Rủi ro về kinh tế 7
1.1 Tăng trưởng kinh tế 7
1.2 Lạm phát 8
1.3 Lãi suất 8
2. Rủi ro về luật pháp 9
3. Rủi ro đặc thù Ngành 10
4. Rủi ro về đợt chào bán 10
4.1 Rủi ro của đợt chào bán 10
5. Rủi ro pha loãng 11
5.1 Rủi ro pha loãng EPS 11
5.2 Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách (BV) 11
5.3 Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết 12
6. Rủi ro quản trị Công ty 12
7. Rủi ro khác 12
III. CÁC KHÁI NIỆM 13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 14
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành 14
1.1 Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành 14
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 15
3. Cơ cấu tổ chức của Công ty 16
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty 16
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 20
5.1 Công ty mẹ 20
5.2 Công ty con 20
5.3 Công ty liên kết 21
6. Quá trình tăng vốn điều lệ 21
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác 26
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành 27
8.1. Cổ phiếu phổ thông 27

8.2. Cổ phiếu ưu đãi 27
8.3. Các loại chứng khoán khác 27
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài 28
10. Hoạt động kinh doanh 28
10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh 28
10.2 Tài sản 36
10.3 Thị trường hoạt động 37
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 37
10.5 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết 38
10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty 40
10.7 Vị thế của Công ty trong ngành 42
10.8 Hoạt động Marketing 44
10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế 45
10.10 Chiến lược kinh doanh, định hướng phát triển của Công ty 45
11. Chính sách đối với người lao động 45
11.1 Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty 45
12. Chính sách cổ tức 47
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất 48
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành 49
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 50
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 50
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH 50
1. Kết quả hoạt động kinh doanh 50
1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất 50
1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo .. 51
2. Tình hình tài chính 52
2.1 Các chỉ tiêu cơ bản 52
2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 55
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành 56
4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo 57
4.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh 57

4.2 Nêu căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên 58
4.3 Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 59
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG 59
1. Thông tin về cổ đông sáng lập 59
2. Thông tin về cổ đông lớn 59
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ủy ban Kiểm toán, Kế toán trưởng 64
3.1 Hội đồng quản trị 65
3.2 Ban Tổng Giám đốc 74
3.3 Kế toán trưởng 77
3.4 Ban Kiểm soát 79
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 84
1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông 84
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu 84
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành: 13.184.640 cổ phiếu 84
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 84
5. Giá chào bán: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu 84
6. Phương pháp tính giá: 84
7. Phương thức phân phối: 84
8. Đăng ký mua cổ phiếu: 85
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu: 86
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: 87
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu 87
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành (trường hợp Tổ chức phát hành 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): 87
13. Hủy bỏ đợt chào bán 87
14. Biện pháp bảo đảm tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài 87
15. Các loại thuế liên quan: 88
15.1 Đối với Công ty 88
15.2 Đối với Nhà đầu tư 88
16. Thông tin về các cam kết: 89
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt: 89
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 89
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 89
X. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 91
1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán ra công chúng: 91
2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán ra công chúng: 91

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ 92
XII. PHỤ LỤC 92
XIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN 93

DANH SÁCH CÁC HÌNH

Hình 1:Tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2021 7
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2007-2021 8
Hình 3: Lãi suất trên thị trường kỳ hạn 13 tháng 9
Hình 4: Sơ đồ tổ chức 16
Hình 5: Cơ cấu Bộ máy Quản lý 17

DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách Hội đồng Quản trị của Công ty 17
Bảng 2: Danh sách Ban Kiểm soát của Công ty 18
Bảng 3: Danh sách Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý 18
Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2021 27
Bảng 5: Danh sách tài sản của Công ty 36
Bảng 6: Tình hình Tài sản cố định của Công ty 36
Bảng 7: Danh sách các hợp đồng lớn có hiệu lực trong vòng 2 năm trở lại đây 38
Bảng 8: Danh sách các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty 40
Bảng 9: Tình hình lao động của Công ty 45
Bảng 10: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả trong thời gian qua của Công ty 48
Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 50
Bảng 12: Tình hình vốn điều lệ và vốn kinh doanh hợp nhất của Công ty 52
Bảng 13: Mức lương bình quân của các doanh nghiệp trong ngành 52
Bảng 14: Các khoản phải thu của Công ty 53
Bảng 15: Các khoản phải trả của Công ty 53
Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty 55
Bảng 17: Kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2021 57
Bảng 18: Danh sách người có liên quan của cổ đông lớn 61
Bảng 19: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng 64

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

1. Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV)

Ông **Đỗ Hữu Hạ**	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà **Phạm Thị Thu Huyền**	Tổng Giám đốc
Bà **Nguyễn Kim Quyên**	Kế toán trưởng

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 đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức Tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

Bà **Nguyễn Ngọc Anh**	Chức vụ: Giám đốc Khối - Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

(Giấy ủy quyền số 14/2020/UQ-SSI do ông Nguyễn Hồng Nam - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ký ngày 4/9/2020)

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 SSI – Chi nhanh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng 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 cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

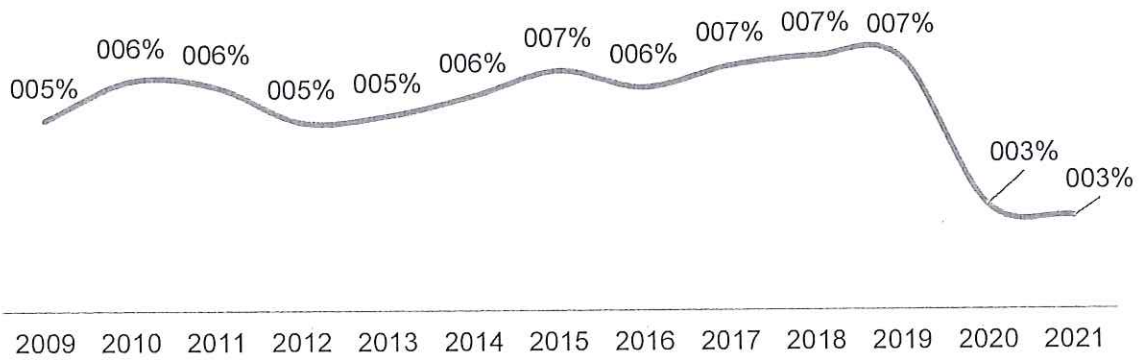
Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) điều hành lãi suất.

1.1 Tăng trưởng kinh tế

Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Ngành bất động sản. Nền kinh tế Việt Nam đã tăng trưởng rất nhanh trong những năm gần đây, môi trường pháp lý và kinh doanh đã phát triển nhưng vẫn chứa đựng những rủi ro vốn có gắn với nền kinh tế mới nổi. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê ("GSO"), GDP 6 tháng đầu năm 2021 vẫn tăng 5,64% đưa Việt Nam trở thành một trong những nước có tốc độ tăng trưởng GDP khá. Số lượng doanh nghiệp thành lập mới 6 tháng đầu năm đạt hơn 67.000 doanh nghiệp, tăng 8,1% so với cùng kỳ, với tổng vốn đăng ký hơn 942.000 tỷ đồng, tăng 34,3% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng trưởng GDP 5,64% của 6 tháng đầu năm nay thấp nhất trong giai đoạn 2015-2019. Ngày 29/12, Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) đã công bố báo cáo tăng trưởng của cả năm 2021, ước tính đạt 2,58%. Mức tăng trưởng này đã phản ảnh những khó khăn do dịch COVID-19 tới mọi lĩnh vực kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 khi nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và phân phối bất động sản tại Việt Nam, nên kết quả hoạt động kinh doanh phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù nền kinh tế Việt Nam được dự đoán sẽ tăng trưởng trong các năm tiếp theo nhưng trong bối cảnh diễn biến phức tạp của đại dịch Covid- 19, tình hình kinh tế còn nhiều vấn đề bất ổn và chứa đựng các rủi ro tiềm ẩn. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà hoặc thuê văn phòng của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng tới lợi nhuận và hoạt động của Công ty. Nhằm giảm thiểu tác động của những ảnh hưởng trên, CRV chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những 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.

Hình 1:Tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2021



Nguồn: Tổng cục Thống kê

1.2 Lạm phát

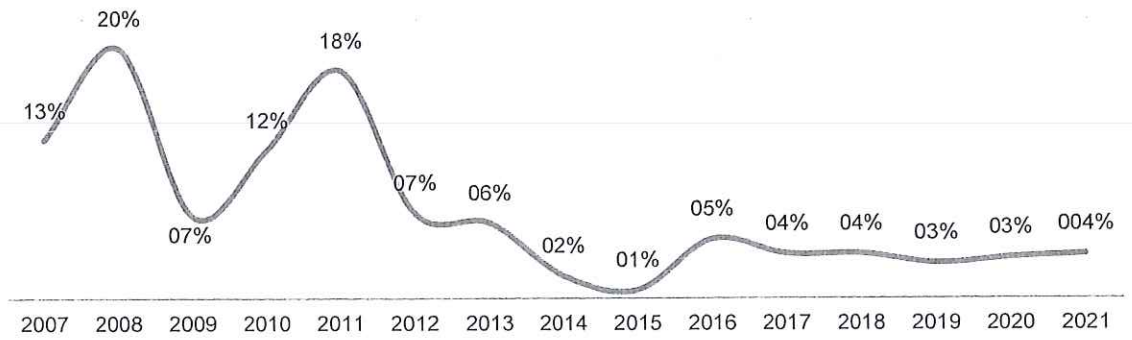
Từ năm 2011 trở về trước, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam luôn ở mức cao hai con số. Tuy nhiên, trong giai đoạn 2011-2016, NHNN Việt Nam đã điều hành chủ động, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa góp phần quan trọng trong kiểm soát và đưa lạm phát ở mức cao 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 2,79% cho năm 2019.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng tháng 11-2021 tăng 0,32% so với tháng trước. Bình quân chỉ số giá tiêu dùng 11 tháng năm 2021 tăng 1,84% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng bình quân 11 tháng thấp nhất kể từ năm 2016.

Chỉ số giá tiêu dùng 11 tháng năm nay thấp do giá các mặt hàng thực phẩm giảm 0,52% so với cùng kỳ năm trước, làm CPI giảm 0,11 điểm phần trăm. Mức lạm phát này vẫn thấp hơn nhiều so với mục tiêu lạm phát 4%. Tuy nhiên, do nền kinh tế toàn cầu phục hồi, giá hàng hóa và các yếu tố đầu vào khác đã tăng mạnh, đẩy chi phí sản xuất lên cao. Tuy nhiên, với sự điều hành sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, mức tăng của CPI được kiểm soát dần qua từng tháng.

Nhóm giúp việc dự báo lạm phát năm 2021 khoảng 1,84%, bảo đảm chỉ tiêu Quốc hội, Chính phủ đặt ra. Lạm phát cơ bản năm 2021 dự báo khoảng 0,8%-0,9%, mặc dù tỷ lệ lạm phát những năm gần đây được duy trì khá ổn định, nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam được dự báo đang tăng trưởng nhanh trở lại. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như Công ty, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, và nhân công.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2007-2021



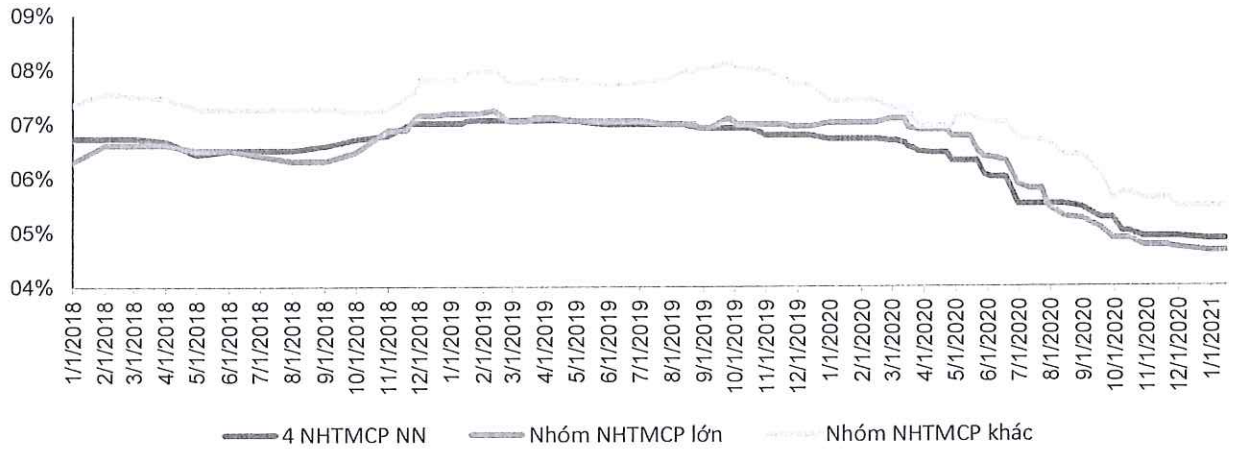
Nguồn: Tổng cục Thống kê

1.3 Lãi suất

Lãi suất ảnh hưởng rất lớn lên hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Mức lãi suất cao, ngoài việc cản trở nhu cầu vay vốn để mua nhà và đầu tư, còn gia tăng chi phí tài chính, tạo ra rủi ro đòn bẩy với các doanh nghiệp. Nhằm giảm bớt khó khăn của đại dịch Covid-19, năm 2020, NHNN đã điều chỉnh giảm 3 lần các mức lãi suất điều hành, với tổng mức giảm 1,5% - 2%/năm để hỗ trợ thanh khoản cho tổ chức tín dụng, tạo điều kiện cho tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn chi phí thấp từ NHNN. Lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên, hiện ở mức 4,5%/năm, giảm khoảng 2,5%/năm so với năm 2016. Lãi suất cho vay USD phổ biến ở mức từ 3 - 6%/năm để hỗ trợ giảm chi phí vay vốn của doanh nghiệp và người dân. Lãi suất cho vay ngắn hạn VNĐ được

kỳ vọng giảm trong năm 2021, nhưng có thể tăng trong năm 2022 theo báo cáo Điều tra Kỳ vọng tháng 8/2021 của Ngân Hàng Nhà Nước. Hiện lãi suất cho vay ngắn hạn (vay tín chấp) ở các tổ chức tín dụng là 9-11%/năm và vay thế chấp là 6-8,3%/năm. Lãi suất tiền gửi 6 tháng phổ biến từ 4,5%/năm, còn lãi 12 tháng là 5,3%/năm. Diễn biến lãi suất thấp và được giữ ổn định đã tạo niềm tin ở các nhà đầu tư bất động sản cũng như người mua có nhu cầu nhà ở cần vay vốn ngân hàng. Các ngân hàng cũng đã mạnh dạn tung ra những chương trình cho vay mua bất động sản với kỳ hạn dài lên đến 20 – 25 năm.Vì thế, với diễn biến thuận lợi của lãi suất như hiện nay Công ty 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 trong năm 2021 và các năm tiếp theo.

Hình 3: Lãi suất trên thị trường kỳ hạn 13 tháng



Nguồn: SSI tổng hợp

2. Rủi ro về luật pháp

Khó khăn nếu có xảy ra đối với các dự án bất động sản chủ yếu nằm trong khâu đền bù và giải phóng mặt bằng. Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

Năm 2020 là năm đánh dấu bước tiến lớn trong hệ thống pháp luật Việt Nam khi Quốc hội đã hoàn thành thông qua hàng loạt các Luật, Bộ Luật,... với những thay đổi tích cực giúp điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, quá trình này có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cập nhật không kịp thời, làm ảnh hưởng đến tính tuân thủ nghiêm ngặt được đặt ra trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Công ty.

3. Rủi ro đặc thù Ngành

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 Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ việc đầu tư, phát trển 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 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 luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản của Công ty.

4. Rủi ro về đợt chào bán

4.1 Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán của Công ty không có đơn vị bảo lãnh phát hành, do vậy có thể xảy ra rủi ro các cổ đông không thực hiện hết quyền mua, dẫn đến Công ty không huy động đủ vốn như dự kiến để triển khai theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ tiếp tục tìm kiếm các nhà đầu tư khác quan tâm. Đồng thời, HĐQT cũng chủ động tìm kiếm thêm nguồn tài trợ khác để bảo đảm huy động vốn đủ phục vụ kế hoạch kinh doanh của Công ty hoặc sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn (sử dụng nguồn vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác) để thực hiện kế hoạch đầu tư. Tuy nhiên, phương án này sẽ làm tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra trong trường hợp xấu nhất, Công ty không thể chào bán được tối thiểu 80% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán, Công ty sẽ trả lại toàn bộ số tiền thu được cho các nhà đầu tư đã nộp tiền.

Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty nói riêng và thị trường bất động sản Việt Nam nói chung trong tương lai thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với cổ phần của Công ty là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt chào bán.

5. Rủi ro pha loãng

Lượng cổ phần chào bán đợt này sẽ khiến cho tổng số cổ phiếu lưu hành dự kiến của Công ty tăng lên 2,00% so với số cổ phiếu lưu hành hiện tại. Việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng sẽ làm pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu.

5.1 Rủi ro pha loãng EPS

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phần mới chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2021. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

Cụ thể, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) của Công ty sẽ giảm 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 sẽ chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân}}$$

Sau khi phát hành, EPS có thể 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 cho Công ty. Rủi ro từ việc cổ phần bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

5.2 Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách (BV)

Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên. Khi đó, BVPS sẽ được tính với công thức:

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

Tại thời điểm 31/12/2021, BVPS của Công ty là **11.156.3** đồng/cổ phiếu.

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

5.3 Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của Cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

6. Rủi ro quản trị Công ty

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do hai nguyên nhân chính: (i) Sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) Sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp Quản trị. Để hạn chế rủi ro Quản trị, Công ty có các quy định về phân quyền và trách nhiệm cụ thể giữa các thành viên trong bộ máy quản lý Công ty và thực hiện tuân thủ đầy đủ các quy định về Quản trị Công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ.

7. 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.

III. CÁC KHÁI NIỆM

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

BCTC	:	Báo cáo tài chính
BĐS	:	Bất động sản
BHXH	:	Bảo hiểm xã hội
BTGĐ	:	Ban Tổng giám đốc
CMND	:	Chứng minh nhân dân
CBNV	:	Cán bộ công nhân viên
Công ty/CRV	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
CTCP	:	Công ty Cổ phần
CP	:	Cổ phần
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng Cổ đông
ĐKDN	:	Đăng ký doanh nghiệp
DTT	:	Doanh thu thuần
GCNĐKDN	:	Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp
HCNS	:	Hành chính nhân sự
HĐKD	:	Hoạt động kinh doanh
HĐQT	:	Hội đồng Quản trị
HOSE	:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
IRR	:	Tỷ suất hoàn vốn nội bộ
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	:	Lợi nhuận trước thuế
NNB	:	Người nội bộ
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
Thuế VAT	:	Thuế Giá trị gia tăng
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ		Tài sản cố định
TTS	:	Tổng tài sản
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	:	Vốn Chủ sở hữu
VĐL	:	Vốn điều lệ
VND	:	Việt Nam đồng

VSD : Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

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 tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
- Tên tiếng Anhi: CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: CRV
- Địa chỉ: Tầng 12, tháp Gold Tower, số 275, đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- Điện thoại: (0247) 306 1886 Fax: (0247) 306 1886
- Trang web: www.crvgroup.vn
- Mã số thuế: 0102003419
- Vốn điều lệ hiện tại: 6.592.320.000.000 đồng (Sáu nghìn năm trăm chín mươi hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng)
- Vốn thực góp hiện tại: 6.592.320.000.000 đồng (Sáu nghìn năm trăm chín mươi hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng)
- GCNĐKDN: Số 0103013248 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 14 theo GCNĐKDN số 0102003419 ngày 15/01/2021
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thu Huyền – Tổng Giám đốc
- Tài khoản ngân hàng: 84051069
- Nơi mở: Tại Ngân Hàng TMCP Á Châu (ACB) – Chi nhánh Thăng Long, số 10 – Phan Chu Trinh – Hoàn Kiếm – Hà Nội
- Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 134/UBCK-GSĐC ngày 07 tháng 01 năm 2022.
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty là:

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

Nguồn: CRV

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

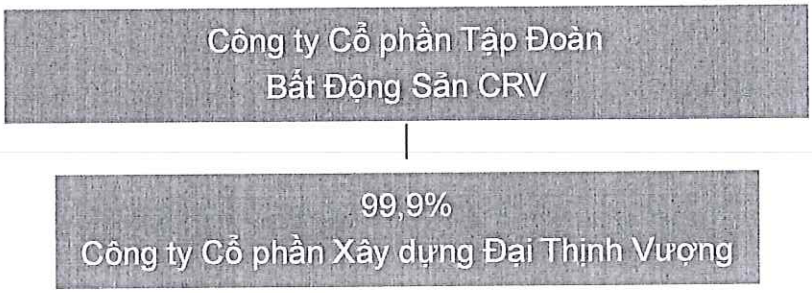
Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
Năm 2006	Công ty Cổ phần Bất động sản CRV tiền thành là Công ty Cổ phần Thương Mại Hưng Việt, được thành lập lần đầu với vốn điều lệ là 5.000.000.000 đồng
Năm 2007	Trước nhu cầu chuẩn bị cho quá trình đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty đã thực hiện tăng quy mô vốn điều lệ lên 160.000.000.000 đồng 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)
Năm 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 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội với tổng vốn đầu tư khoảng 2.000 tỷ đồng.
Năm 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 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội giai đoạn 1 (tòa NO1)
Năm 2015	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.
Năm 2016	Trong năm, Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt 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) 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.
Năm 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 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, quy mô lớn. Với sự hỗ trợ từ phía cổ đông lớn đồng thời là công ty mẹ và có cùng một số thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc là Công ty Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, CRV đang xúc tiến các thủ tục về nhận chuyển nhượng dự án hoặc cổ phần tại Công ty dự án của các dự án như Hoang Huy Commerce, Hoàng

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
	Huy – Sở Dầu, Hoàng Huy New City và Hoàng Huy Green River khi đủ điều kiện và được cơ quan quản lsy nhà nước phê duyệt chuyển nhượng để CRV tập trung thực hiện phát triển dự án đầu tư. Tổng nhu cầu vốn đầu tư các dự án nêu trên lên tới hàng chục nghìn tỷ đồng.
Năm 2021	* Công ty CP – Tập Đoàn Bất Động Sản CRV chính thức thay đổi đổi tên gọi thành Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Bất Động Sản CRV với người đại diện pháp luật là Bà Phạm Thị Thu Huyền. * 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.
Năm 2022	Công ty được UBCKNN xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng ngày 07/01/2022.

3. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Tại thời điểm lập Bản Cáo Bạch này, Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản CRV có 01 công ty con.

Hình 4: Sơ đồ tổ chức



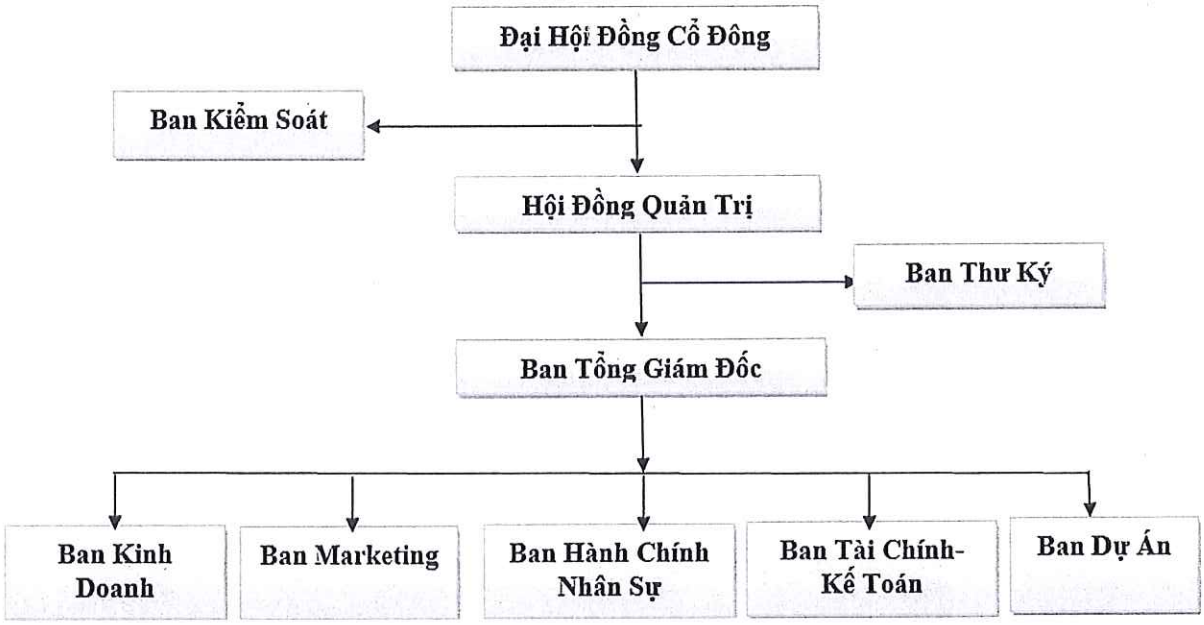
Nguồn: CRV

Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty và các công ty trong hệ thống tuân thủ Luật Doanh nghiệp và các Luật Khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản CRV được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Hình 5: Cơ cấu Bộ máy Quản lý



Nguồn: CRV

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

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.

Hội đồng Quản trị (HĐQT)

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền & 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 kì 2021-2026 của Công ty bao gồm: 05 Thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị do HĐQT bầu ra.

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

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

Nguồn: CRV

Ban Kiểm soát (BKS)

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

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

Bảng 2: Danh sách Ban Kiểm soát của Công ty

1	Ông **Trần Quang Tuyền**	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà **Chu Thị Lụa**	Thành viên
3	Ông **Phạm Anh Tú**	Thành viên

Nguồn: CRV

Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý

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

Bảng 3: Danh sách Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

1	Bà **Phạm Thị Thu Huyền**	Tổng Giám Đốc
2	Ông **Trần Ngọc Bình**	Phó Tổng Giám Đốc
3	Bà **Nguyễn Kim Quyên**	Kế toán trưởng

Nguồn: CRV

Chức năng và nhiệm vụ của các phòng/ban

Ban Kinh doanh

- Nghiên cứu thị trường, lập báo cáo và tham mưu BTGĐ chiến lược và kế hoạch hoạch kinh 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 và 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 Hành chính - Nhân sự

- Tham mưu cho BTGĐ 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 BTGĐ công tác tổ chức, công tác cán bộ, quan hệ lao động, tiền lương, quản lý hồ sơ nhân sự, tuyển dụng và công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật.
- Tổ chức các khoá đào tạo nội bộ hoặc cử nhân viên đi đào tạo nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng.
- Chủ trì hoặc phối hợp với các phòng/ban có liên quan xây dựng, sửa đổi, bổ sung Điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty.

Ban Tài chính – Kế toán

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

Ban 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.

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

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

GCN ĐKDD: 0200117929 do Sở KHĐT Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25/12/2007, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 28/10/2021

Địa chỉ trụ sở chính: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, ô tô

Vốn điều lệ: 6.682.197.250.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu trực tiếp tại CRV: 38,1%

Tỷ lệ sở gián tiếp tại CRV thông qua công ty con của TCH gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) sở hữu 35,2% CRV và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang (Công ty con của HHS) sở hữu 8,4% CRV. Tổng cộng tỷ lệ sở hữu gián tiếp là 43,6%.

Tỷ lệ biểu quyết: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) nắm giữ quyền biểu trực tiếp và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) – Công ty con của TCH, dẫn tới quyền biểu quyết của TCH tại CRV là 81,7%.

Ngày trở thành công ty mẹ của CRV: Ngày 25/5/2007.

5.2 Công ty con

Tên công ty: Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng

GCN ĐKDD: 0202041432 do Sở KHĐT Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 11/08/2020, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 8/11/2021

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, tòa nhà Hoàng Huy, số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Vốn điều lệ: 1.064.800.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của CRV tại Công ty con: 99,9%

Tỷ lệ biểu quyết của CRV tại Công ty con: 99,9%

Ngày trở thành công ty con của CRV: Ngày 29/12/2021

Trong vòng 02 năm trở về trước tới ngày 28/12/2021, CRV không sở hữu công ty con nào.

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

- Tên Dự án: Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu
- Địa điểm thực hiện Dự án: Tại số 2A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng
- Quy mô sử dụng đất: 10.148,64 m2
- Quy mô Dự án: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp gồm 16 lô nhà có chiều cao tối đa 05 tầng thuộc công trình dân dụng cấp III và 01 toà nhà cao tầng 37 tầng (chưa bao gồm tầng tum) thuộc công trình xây dựng dân dụng cấp I.
- Khái toán tổng mức đầu tư của Dự án là 1.486,5 tỷ đồng
- Tiến độ dự án: dự án được khởi công từ quý IV/2020, hiện đã hoàn thành lô nhà thấp tầng và đang xây dựng tới tầng 20 phần thân của tòa nhà cao 37 tầng.

5.3 Công ty liên kết

Không có (Trong vòng 2 năm trở lại đây, CRV không sở hữu cổ phần tại công ty liên kết nào).

6. Quá trình tăng vốn điều lệ

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

Sau mười lăm năm hoạt động và 09 lần tăng vốn với các hình thức khác nhau, vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 6.592.320.000.000 đồng (Sáu nghìn năm trăm chín mươi hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng) tương đương 659.232.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

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

STT	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
1	Tháng 07/2006	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000

<table>
<tr><td></td><td colspan="4">Công ty Cổ phần Thương Mại Hưng Việt (hiện là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103013248 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2006. Các cổ đông sáng lập đã hoàn thành góp đủ vốn theo đăng ký là 5 tỷ đồng theo quy định.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2</td><td rowspan="2">Thời gian</td><td colspan="2">Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)</td><td colspan="2">Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)</td></tr>
<tr><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td></tr>
<tr><td>Tháng 06/2007</td><td>5.000.000.000</td><td>5.000.000.000</td><td>160.000.000.000</td><td>160.000.000.000</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý:
- Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 06/QĐ ngày 25/05/2007 thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 5 tỷ đồng lên 160 tỷ đồng.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013248 thay đổi lần thứ nhất do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/06/2007. Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn.
Mục đích sử dụng vốn:
Toàn bộ số vốn tăng thêm được sử dụng vào đầu tư dự án cụm toà nhà NO1 thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ nhà ở Golden Land Building tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3</td><td rowspan="2">Thời gian</td><td colspan="2">Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)</td><td colspan="2">Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)</td></tr>
<tr><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td></tr>
<tr><td>Tháng 03/2016</td><td>160.000.000.000</td><td>160.000.000.000</td><td>360.000.000.000</td><td>360.000.000.000</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý:
- Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 01/2016/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 18/03/2016 thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 160 tỷ đồng lên 360 tỷ đồng.
- Các cổ đông đã hoàn thành việc góp vốn và Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 6 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/03/2016.
Mục đích sử dụng vốn:
Số vốn 200.000.000.000 đồng tăng thêm được sử dụng để đầu tư dự án Toà nhà TTTM – Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại ô đất số 1 của dự án (Được gọi là Toà tháp "Gold Tower") tại địa chỉ 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">4</td><td rowspan="2">Thời gian</td><td colspan="2">Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)</td><td colspan="2">Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)</td></tr>
<tr><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td></tr>
<tr><td>Tháng 04/2016</td><td>360.000.000.000</td><td>360.000.000.000</td><td>1.000.000.000.000</td><td>1.000.000.000.000</td></tr>
</table>

Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý:

- Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 02/2016/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 05/04/2016 thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 360 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng.
- Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 7 ngày 08/04/2016.

Mục đích sử dụng vốn:

+ Dành 300.000.000.000 (Ba trăm tỷ đồng) để đầu tư dự án Toà nhà TTTM – Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại ô đất số 1 của dự án (Được gọi là toà tháp "Gold Tower") tại 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

+ Dành 340.000.000.000 (Ba trăm bốn mươi tỷ đồng) để bổ sung vốn lưu động của công ty bao gồm thanh toán cho các hoạt động đầu tư (hoàn thiện toà nhà NO1 dự án Golden Land Building), thanh toán các nghĩa vụ thuế, chi phí nhân viên, quảng cáo, phí dịch vụ điện nước...

5	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp
	Tháng 03/2020	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	1.090.000.000.000	1.090.000.000.000

Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý:

- Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 17/03/2020 thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.000 tỷ đồng lên 1.090 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản.
- Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty nhận Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 8 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2020.

Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào:

+ Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dư án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City.

+ Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.

6	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)		Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	
		Vốn đăng ký	Vốn thực góp	Vốn đăng ký	Vốn thực góp

	Tháng 05/2020	1.090.000.000.000	1.090.000.000.000	1.526.000.000.000	1.526.000.000.000
	Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 02/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 08/04/2020 thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.090 tỷ đồng lên 1.526 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty nhận Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 9 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/05/2020. **Mục đích sử dụng vốn:** Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào: + Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dư án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City. + Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.				
7	**Thời gian**	**Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)**		**Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)**	
		Vốn đăng ký	**Vốn thực góp**	**Vốn đăng ký**	**Vốn thực góp**
	Tháng 07/2020	1.526.000.000.000	1.526.000.000.000	2.746.800.000.000	2.746.800.000.000
	Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý: - Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 03/2020/QĐ–ĐHĐCD ngày 04/06/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty từ 1.526 tỷ đồng lên 2.746,8 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản. - Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 10 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23/07/2020. **Mục đích sử dụng vốn:** Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào: + Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dư án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City.				

<table>
<tr><td></td><td>+ Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">8</td><td rowspan="2">Thời gian</td><td colspan="2">Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)</td><td colspan="2">Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)</td></tr>
<tr><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td></tr>
<tr><td>Tháng 09/2020</td><td>2.746.800.000.000</td><td>2.746.800.000.000</td><td>4.394.880.000.000</td><td>4.394.880.000.000</td></tr>
<tr><td></td><td>Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý:
- 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 tăng vốn điều lệ Công ty từ 2.746,8 tỷ đồng lên 4.394,8 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản.
- Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 11 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/09/2020.
Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào:
+ Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dư án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City.
+ Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">9</td><td rowspan="2">Thời gian</td><td colspan="2">Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)</td><td colspan="2">Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)</td></tr>
<tr><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td></tr>
<tr><td>Tháng 11/2020</td><td>4.394.880.000.000</td><td>4.394.880.000.000</td><td>5.273.856.000.000</td><td>5.273.856.000.000</td></tr>
<tr><td></td><td>Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý:
- Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 05/2020/QĐ–ĐHĐCĐ ngày 13/10/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty từ 4.394,8 tỷ đồng lên 5.273,8 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản.
- Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty nhận Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 12 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 25/11/2020.
Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào:
+ Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="4">HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dư án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City.
+ Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">10</td><td rowspan="2">Thời gian</td><td colspan="2">Vốn điều lệ trước khi tăng (VNĐ)</td><td colspan="2">Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)</td></tr>
<tr><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td><td>Vốn đăng ký</td><td>Vốn thực góp</td></tr>
<tr><td>Tháng 12/2020</td><td>5.273.856.000.000</td><td>5.273.856.000.000</td><td>6.592.320.000.000</td><td>6.592.320.000.000</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Hình thức phát hành và cơ sở pháp lý:
- Quyết định Đại hội đồng cổ đông số 06/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 05/12/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty từ 5.273,8 tỷ đồng lên 6.592,3 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản.
- Các cổ đông đã hoàn thành góp vốn theo phương án tăng vốn và Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419 thay đổi lần thứ 13 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2020.
Mục đích sử dụng vốn: Toàn bộ vốn thu được sử dụng vào:
+ Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dư án (là công ty sở hữu đất, một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City.
+ Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.</td></tr>
</table>

Nguồn: CRV

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác

Trong vòng 02 năm trở lại đây, Công ty không có bất cứ khoản thoái vốn nào có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện.

Trong vòng 02 năm trở lại đây, Công ty có duy nhất một khoản đầu tư vào công ty con, có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện. Cụ thể được trình bày tại điểm 5.2 mục IV và điểm 13 mục IV của Bản cáo bạch này.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Tại thời điểm hiện tại, cổ phiếu phổ thông đã đăng ký và đã phát hành như sau:

Bảng 4: Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/12/2021

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
	Cổ đông trong nước, nước ngoài			
1	**Trong nước**	**117**	**659.232.000**	**100%**
1.1	*Nhà nước*	-	-	-
1.2	*Tổ chức*	*5*	*538.410.600*	*81,7%*
1.3	*Cá nhân*	*112*	*120.821.400*	*18,3%*
2	**Nước ngoài**	-	-	-
2.1	*Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ*	-	-	-
2.2	*Cá nhân*	-	-	-
	Tổng cộng	**117**	**659.232.000**	**100%**
II	**Cổ đông lớn, cổ đông khác**			
1	*Cổ đông lớn*	*3*	*538.378.600*	*81,7%*
2	*Cổ đông khác*	*114*	*120.853.400*	*18,3%*
III	**Cổ phiếu quỹ**	-	-	-
	Tổng cộng	**117**	**659.232.000**	**100%**

Nguồn: Danh sách cổ đông CRV tại ngày 31/12/2021

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Công ty không có bất cứ cổ phiếu ưu đãi nào tại thời điểm này.

8.3. Các loại chứng khoán khác

Công ty không có loại chứng khoán khác tại thời điểm này

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại là: 0%
- Công ty đã thực hiện thủ tục thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo đúng quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại CRV theo công văn nhận được số 363/UBCK-PTTT của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước ngày 19/01/2022 là: 50%

10. Hoạt động kinh doanh

10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

CRV là một công ty đầu tư phát triển và phân phối bất động sản tại Việt Nam. Từ năm 2010 tới nay, CRV triển khai đầu tư thành công từng cấu phần thuộc dự án Trung tâm thương mại Dịch vụ Golden Land Building tại 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Riêng trong năm tài chính 2020 kết thúc ngày 31/03/2021, CRV thực hiện bàn giao 106 căn hộ, 21 văn phòng, 4 gian hàng thuộc Công trình cao tầng Gold Tower thuộc Dự án Golden Land Building.

Do ảnh hưởng của dịch Covid-19, trong 6 tháng đầu năm tài chính 2021 (từ 1/4/2021 đến 30/9/2021), CRV chỉ thực hiện bàn giao 7 căn hộ, 01 văn phòng, 07 gian hàng thuộc dự án tổ hợp công trình hỗn hợp cao tầng số 275 đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (dự án Golden Land Building). Tuy nhiên, trong các tháng quý 3 năm tài chính (từ 1/10/2021 tới nay), theo chu kỳ và vụ mùa cuối năm, tốc độ bán hàng đã tăng trở lại.

Thông tin về Dự án Golden Land Building:

- Địa điểm: 275 Nguyễn Trãi, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, Hà Nội
- Đặc điểm địa lý:

+ Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Nguyễn Trãi

+ Phía Đông Bắc giáp khu đất Viện khoa học Công nghệ vật liệu xây dựng – Bộ Xây dựng

+ Phía Tây Nam giáp khu đất Công ty Giấy vải Thượng Đình

+ Phía Đông Nam giáp dân cư hiện có thuộc phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân

- Dự án gồm Khu nhà ở cao tầng NO1 và Tòa tháp Gold Tower

Thông tin về cấu phần dự án Khu nhà ở cao tầng NO1

- Quy mô: Nhà ở cao tầng NO1 gồm có 3 khối đơn độc lập trên khối đế chung, trong đó có 02 nguyên đơn cao 26 tầng + 01 tầng kỹ thuật và 01 nguyên đơn ở giữa cao 27 tầng + 01 tầng mái
- Hình ảnh phối cảnh dự án:



Hạng mục NO1 thuộc dự án Golden Land Building là cụm 3 chung cư nằm ở trung tâm

- Diện tích ô đất: Khoảng 14.230 m2
- Cơ sở pháp lý:

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000288 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 22/4/2009

+ Quyết định thu hồi đất số 6467/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009 về việc thu hồi 23.380 m2 đất tại địa chỉ 275 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội giao cho chủ đầu tư.

+ Giấy phép xây dựng số 142/GPXD ngày 7/12/2010 của Sở Xây dựng TP. Hà Nội cấp phép cho CTCP Thương Mại Hưng Việt đầu tư hạng mục nhà ở cao tầng NO1 gồm 03 khối nguyên đơn độc lập trên khối đế chung

+ Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do Sở xây dựng TP.Hà Nội cấp ngày 6/1/2012.

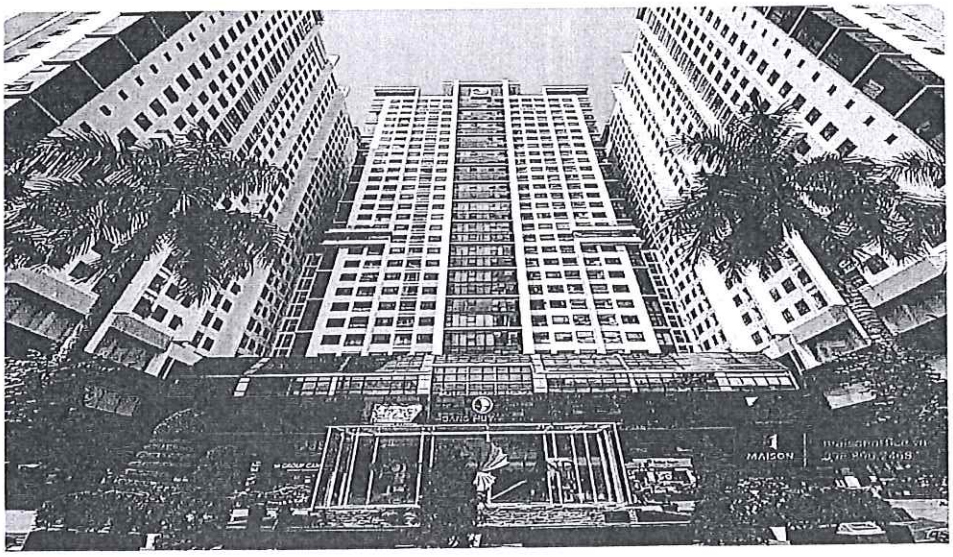
+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 486106 ngày 19/11/2012 do Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hà Nội cấp.

- Tổng vốn đầu tư: Khoảng 2.000 tỷ đồng
- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Tập đoàn bất động sản CRV
- Quá trình thực hiện đầu tư:

+ Dự án hoàn tất giải phóng mặt bằng và chính thức khởi công vào từ đầu năm 2011

+ Sau 4 năm đầu tư, vào năm 2015 dự án đã hoàn tất quá trình hoạt động thi công đưa dự án đi vào sử dụng. Các sản phẩm căn hộ, văn phòng cho thuê cơ bản đã được bán và khai thác hết. Khách hàng hiện đã tới sinh sống đông đúc và ổn định.

Một số hình ảnh dự án hiện tại:



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



Không gian, đường giao thông thoáng và rộng rãi tại khu nhà ở cao tầng NO1

Thông tin về cấu phần dự án Toà tháp Gold Tower

Điểm nhấn dự án

Vị trí

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



Gold Tower là toà tháp điểm nhấn của dự án Gold Land Building được thiết kế hiện đại theo phong cách Châu Âu

Kiến trúc

Với 33 tầng nổi và 3 tầng hầm thì Gold Tower được coi là chung cư hiện đại nhất cửa ngõ Tây Nam thủ đô ở thời điểm hiện tại . Không những thế các căn hộ tại Gold Tower được bố trí linh hoạt , thoải mái đảm bảo không gian di chuyển thuận tiện và dễ dàng.

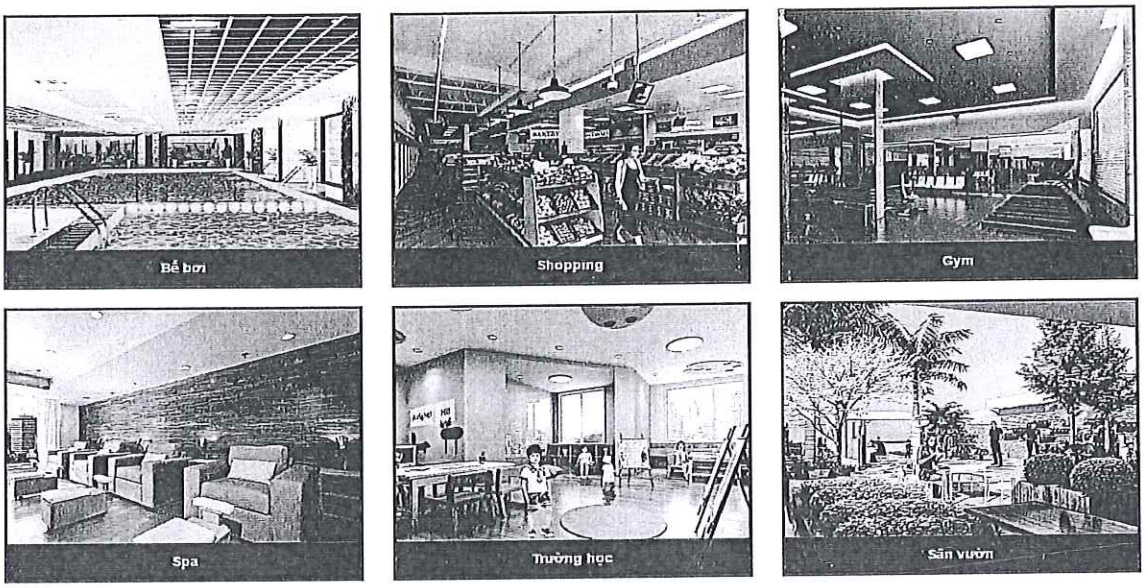
Đặc biệt hơn nữa đó là chi tiết thiết kế từng căn hộ tại Gold Tower , các căn hộ được thiết kế tinh tế các diện tích phù hợp với 2PN đến 4PN và luôn đảm bảo đủ sáng tràn ngập mỗi không gian trong nhà, cùng với đó là hệ thống khí tươi được cung cấp riêng cho từng căn hộ.

Tại riêng từng căn hộ đều có logia rộng đây chính là điểm khác biệt khi mà tại các dự án khác logia mỗi căn hộ đều rất nhỏ và gần như không được sử dụng thì tại Gold Tower mỗi logia đều được trang bị hệ thống cây xanh điều tiết không khí , logia khá rộng để có một bàn nước nhâm nhi tách trà mỗi buổi sáng hoặc cafe mỗi buổi tối.

Dịch vụ - tiện ích

Gold Tower đem đến những tiện ích Nội khu đồng bộ, hiện đại, đẳng cấp mà chủ đầu tư đem đến như một món quà tặng cho cuộc sống hạnh phúc của các cư dân sinh sống tại Gold Tower: nhà trẻ, trung tâm thương mại, bể bơi, sân thể thao, khu vườn hoa, cây xanh, trung tâm thể thao Gym, Spa, Yoga, an ninh đảm bảo tuyệt đối 24/24...

Với việc sở hữu một vị trí vô cùng đắc địa do đó Gold Tower nghiễm nhiên thừa hưởng hàng loạt các tiện ích ngoại khu đẳng cấp bậc nhất của Thủ đô như: KĐT, TTTM Royal City, Công viên...



- Hình ảnh phối cảnh:



- Loại hình phát triển: Hỗn hợp Dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ...
- Quy mô: 33 tầng nổi và 03 tầng hầm
- Quy mô dân số: 700 người
- Tổng diện tích: 5.501 m2
- Tổng mức đầu tư: Khoảng 1.000 tỷ đồng
- Công ty thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (Công ty con)

- Thời gian thực hiện: Từ 2017 – 2020
- Quá trình thực hiện dự án:

+ Công ty thực hiện khởi công dự án từ tháng 11/2017.

+ Xây dựng và hoàn thiện đưa công trình đi vào sử dụng từ cuối năm 2019, đầu năm 2020.

+ Tới nay, đông đảo cư dân đã chuyển tới sinh sống. Các mặt bằng, gian hàng cho thuê hiện đều được khai thác tốt.

Một số hình ảnh thực tế tại dự án:



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



Mặt góc toà tháp Gold Tower khi mới hoàn thiện

Hoạt động chính của Công ty bao gồm 02 mảng là kinh doanh bất động sản và cung cấp dịch vụ hỗ trợ, tiện ích cho các bất động sản cụ thể như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Hoạt động kinh doanh	Doanh thu			Lợi nhuận gộp			Tỷ lệ doanh thu (%)			Tỷ lệ lợi nhuận (%)		
	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021
Cung cấp dịch vụ	36.593	28.624	32.630	16.317	8.280	17.288	13,08	5,27	13,87	12,72	2,92	13,96
Kinh doanh bất động sản	243.152	514.238	202.630	111.970	275.684	106.534	86,92	94,73	86,13	87,28	97,08	86,04
Tổng	**279.745**	**542.862**	**235.261**	**128.287**	**283.964**	**123.822**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Nguồn: BCTC Kiểm toán kết thúc ngày 31/03/2020, 31/03/2021; BCTC kết thúc 31/12/2021

10.1.2 Nguyên vật liệu

CRV là công ty đầu tư kinh doanh và phát triển bất động sản nên không có nguồn nguyên liệu đầu vào. Số dư hàng tồn kho trên BCTC là các Bất động sản; Hàng tồn kho CRV chủ yếu ở 2 dạng: (1) Bất động sản là các căn hộ thuộc dự án CRV đầu tư; (2) Bất động sản là các khu văn phòng thương mại cho thuê của dự án.

10.2 Tài sản

Bảng 5: Danh sách tài sản của Công ty

Tên	Nguyên giá (VND)	Giá trị còn lại tại 31/12/21(VND)
Tầng hầm toà B1+B2 (NO1 dự án Golden Land Building)	226.907.858.756	198.877.635.350
Tầng hầm toà B3 (NO1 dự án Golden Land Building)	113.453.929.378	100.582.269.877
Trung tâm thương mại khai thác cho thuê	108.432.344.197	94.016.674.584
Xe Ô tô Mercedes – Benz S450	4.739.292.001	4.093.359.611
Xe Ô tô Mercedes V250	2.377.280.000	1.243.946.667
Nhà mẫu Gold Tower	5.825.033.280	728.129.160
Ti vi	66.272.727	38.659.091
Máy Photocopy Ricoh MP5055SP	130.000.000	130.000.000
Container 20Phits -BQL 275	44.054.545	0
Container 40Phits -BQL 275	57.272.727	0

Nguồn: CRV được cập nhật tới 31/12/2021.

Bảng 6: Tình hình Tài sản cố định của Công ty

+ Tài sản cố định hữu hình:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	TÊN TÀI SẢN	31/03/2020			31/03/2021		
		Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)	Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5.825	5.825	100%	5.825	2.913	50,0%
2	Phương tiện vận tải	7.117	6.294	88,4%	7.117	5.761	80,9%
3	Thiết bị quản lý	223	-	-	289	39	13,5%
	Tổng	**13.165**	**12.119**	**92,1%**	**13.231**	**8.713**	**65,9%**

STT	TÊN TÀI SẢN	31/12/2021 Riêng			31/12/2021 Hợp nhất		
		Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)	Nguyên giá	GTCL	Tỷ lệ GTCL (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5.825	728	12,5%	5.825	728	12,5%
2	Phương tiện vận tải	7.117	5.351	75,2%	7.117	5.351	75,2%
3	Thiết bị quản lý	419	153	36,6%	419	153	36,6%
	Tổng	**13.361**	**6.232**	**46,6%**	**13.361**	**6.232**	**46,6%**

Nguồn: BCTC Kiểm toán kết thúc ngày 31/03/2020 và 31/03/2021; BCTC kết thúc ngày 31/12/2021.

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

10.3 Thị trường hoạt động

Kể từ khi thành lập đến nay, 100% doanh thu, lợi nhuận và hoạt động kinh doanh của CRV là tại thị trường trong nước. Công ty không phát sinh doanh thu tại thị trường nước ngoài

Tính đến 31/12/2021, doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ 09 tháng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đạt 235.261.068.019 đồng với mức lợi nhuận gộp là 123.822.793.932 đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 285.008.852.296 đồng. (Chi tiết nêu tại bảng 11, điểm 1.1 Mục V của Bản cáo bạch này)

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 Báo cáo tình hình đầu tư

Khoản đầu tư vào dự án Golden Land, 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội có mức khoảng 2.000 tỷ đồng. Khu dân cư NO1 của dự án có diện tích đất là 14.230m² và có quy mô gồm có 3 khối đơn độc lập trên khối đế chung, trong đó có 02 nguyên đơn cao 26 tầng + 01 tầng kỹ thuật và 01 nguyên đơn ở giữa cao 27 tầng + 01 tầng mái. Dự nhận được giấy chứng nhận đầu tư vào năm 2009, giấy phép xây dựng vào năm 2010 và đến 2011 dự án đã giải tỏa mặt bằng xong. Dự án được đầu tư xây dựng trong 4 năm với nỗ lực không ngừng nghỉ của đội ngũ CRV, dự án đã chính thức hoàn thành và được chào bán năm 2015. Các sản phẩm căn hộ để bán và văn phòng cho thuê được hấp thụ hết và đến nay khách hàng hiện đã tới sinh sống đông đúc và ổn định.

Có thể nói thành công của dự án đã gắn liền với tiêu chí của doanh nghiệp ngay từ ngày đầu thành lập, đó là mang đến những sản phẩm an sinh chất lượng đầy đủ dịch vụ phù hợp với người Việt. Tiếp nối những thành công này, CRV đang nỗ lực trong việc chủ động nguồn tài chính để luôn sẵn sàng tiếp cận với những mục tiêu mới, dự án tiềm năng nhằm nâng cao hơn nữa giá trị của doanh nghiệp cũng như lợi ích của cổ đông.

10.4.2 Hiệu quả sản xuất kinh doanh

Đóng vai trò là một trong những hoạt động cốt lõi, công tác tìm kiếm đầu tư phát triển những dự án bất động sản tiềm năngluôn được chú trọng với việc điều tiết nguồn vốn tối ưu cũng như đảm bảo hiệu quả đầu tư cho cổ đông. Năm 2021 tình hình diễn biến phức tạp của dịch bệnh COVID-19 đã tiếp tục gây bất lợi cho công tác đầu tư, xin phép của doanh nghiệp. Đối mặt với những ảnh hưởng

chung của dịch bệnh, các hoạt động thủ tục hành chính liên quan các thủ tục đầu tư còn gặp nhiều khó khăn. Hiện tại, CRV luôn chủ động trong việc báo cáo, đề xuất với các Sở ban ngành, cơ quan quản lý Nhà nước xúc tiến nhanh thủ tục ra để tháo gỡ các vấn đề còn vướng mắc.

10.5 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 7: Danh sách các hợp đồng lớn có hiệu lực trong vòng 2 năm trở lại đây

STT	Tên Khách hàng	Nội dung hợp đồng (mặt hàng, hạng mục...)	Ngày ký Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị (Tỷ đồng)
1	Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings	Thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà TTTM, dịch vụ nhà ở Golden Land Building CT tòa nhà TTTM, dịch vụ, nhà ở Golden Land building	11/04/2017	Chưa quyết toán, thanh lý	630,07
2	Công ty cổ phần CDC Hà Nội	Cải tạo sửa chữa khối đế Tòa N01	27/12/2019	Đang thực hiện	21,73
Sung 3	Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng LINEZONE Việt Nam	Thiết kế bản vẽ thi công xây dựng và dự toán CT, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng và dự toán CT, thiết kế kiến trúc cảnh quan toàn DA, thiết kế phối cảnh kiến trúc bên ngoài CT và phối cảnh nội thất	15/9/2015	Chưa quyết toán, thanh lý	8,85
4	Công ty TNHH MTV SX TM DV Phú Minh	Cung cấp và tổ chức thi công lắp đặt sản phẩm "Hệ thống trang trí đèn Led ngoài nhà" DA TTTM - Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building	26/11/2019	16/9/2020 Quyết toán thanh lý	4,76
5	Công ty CP CONINCO 3C	Giám sát thi công xây dựng công trình TTTM - Dịch vụ nhà ở Golden Land Building	3/11/2017	Chưa quyết toán, thanh lý	4,00
6	Công ty CP thương mại cơ điện lạnh Tân Phát	Mua ĐHKK Daikin căn 1807, VP ban quản lý tầng 12 & phòng kỹ thuật	24/05/2021	Chưa quyết toán, thanh lý	2,29
7	Công ty TNHH Điện tử Viễn thông NHK	Cung cấp và thi công lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống biển hộp đèn quảng cáo tại địa điểm: Tòa nhà Gold Tower- 275	3/10/2019	28/12/2020 Quyết toán thanh lý	1.61

STT	Tên Khách hàng	Nội dung hợp đồng (mặt hàng, hạng mục...)	Ngày ký Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị (Tỷ đồng)
		Nguyễn Trãi - Thanh Xuân- HN			
8	Công ty TNHH Phát triển thương mại tổng hợp Thiên Lộc	Cung cấp và thi công vách thạch cao chống cháy tầng 6 và tầng 7	05/05/2021	Chưa quyết toán, thanh lý	1,54
9	Công ty CP Khoa học Công nghệ Phòng cháy chữa cháy Toàn Cầu	Cung cấp lắp đặt nghiệm thu PCCC điều chỉnh tầng 6,7 tòa nhà Gold Tower, số 275 đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân - HN	28/06/2021	Chưa quyết toán, thanh lý	0,55
10	Công ty TNHH Liên Vượng	Thi công hoàn thiện VP BQLTN tầng 12 tòa nhà Gold Tower, số 275 đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân - HN	16/04/2021	Chưa quyết toán, thanh lý	0,48
11	Công ty TNHH Liên Vượng	Lắp đặt vách kính hành lang tầng 3 đến tầng 5 tòa nhà Gold Tower, số 275 đường Nguyễn Trãi, Thanh Xuân - HN	14/01/2021	Chưa quyết toán, thanh lý	0,40
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Trang	Bán gian hàng TTTM (04 hợp đồng)	8/12/2021 10/12/2021 14/12/2021 17/12/2021	Hoàn thành	131,71
13	Công ty TNHH G Investment	Bán văn phòng	25/2/2020 (Kí HĐ) 17/4/2020 (Bàn giao)	Hoàn thành	58,12
14	Công ty cổ phần kinh doanh F88	Thuê gian hàng TTTM (04 hợp đồng)	31/10/2016 1/2/2018, 2/9/2018, 21/5/2021	Đang thực hiện	20,55
15	Công ty Cp tập đoàn G	Thuê gian hàng TTTM (04 hợp đồng)	1/2/2018 2/3/2019 2/4/2019 18/3/2019	Đang thực hiện	19,05
16	Công ty TNHH khai thác đá Sơn Thủy	Bán gian hàng TTTM	25/5/2018 (Ký HĐ) 27/2/2021(Bàn giao)	Hoàn thành	17,15
17	Công ty TNHH khai thác đá Sơn Thủy	Bán gian hàng TTTM	25/5/2018 (Ký HĐ) 27/2/2021 (Bàn giao)	Hoàn thành	12,38
18	Công ty TNHH B.C.E Việt Nam	Bán văn phòng	09/05/2019 (Ký HĐ) 27/12/2019 (Bàn giao)	Hoàn thành	6,841

STT	Tên Khách hàng	Nội dung hợp đồng (mặt hàng, hạng mục...)	Ngày ký Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị (Tỷ đồng)
19	Lê Thị Tuyết (Công ty CP Đồng Tâm Sơn La)	Bán căn hộ	22/4/2018 (Ký HĐ) 18/9/2020 (Bàn giao)	Hoàn thành	4,60
20	Mai Thị Chung/ Nguyễn Phương Anh	Bán căn hộ	24/9/2019 (Ký HĐ) 30/6/2020 (Bàn giao)	Hoàn thành	5,17
21	Wu Ching Chih	Bán căn hộ	8/12/2018 (Ký HĐ) 07/9/2020 (Bàn giao)	Hoàn thành	4,50

Nguồn: CRV (cập nhật tới 31/12/2021)

Các đối tác thực hiện các hợp đồng lớn nêu trên không có mối quan hệ gì với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành.

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty

Bảng 8: Danh sách các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty

STT	Tên Khách hàng	Nội dung hợp đồng (mặt hàng, hạng mục...)	Ngày ký Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị (Tỷ đồng)
I	**NHÀ CUNG CẤP**				
1	Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings	Thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà TTTM, dịch vụ nhà ở Golden Land Building	11/04/2017	Chưa quyết toán, thanh lý	630,07
2	Công ty cổ phần CDC Hà Nội	Cải tạo sửa chữa khối đế Tòa N01	27/12/2019	Đang thực hiện	21,73
3	Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng LINEZONE Việt Nam	Thiết kế bản vẽ thi công xây dựng và dự toán CT, thiết kế kiến trúc cảnh quan toàn DA, thiết kế phối cảnh kiến trúc bên ngoài CT và phối cảnh nội thất	15/9/2015	Chưa quyết toán, thanh lý	8,85
4	Công ty TNHH MTV SX TM DV Phú Minh	Cung cấp và tổ chức thi công lắp đặt sản phẩm Hệ thống trang trí đèn Led	26/11/2019	16/9/2020 Quyết toán thanh lý	4,76
5	Công ty CP CONINCO 3C	Giám sát thi công xây dựng công trình	3/11/2017	Chưa quyết toán, thanh lý	4,00
6	Công ty CP thương mại cơ điện lạnh Tân Phát	Mua ĐHKK Daikin	24/05/2021	Chưa quyết toán, thanh lý	2,29

STT	Tên Khách hàng	Nội dung hợp đồng (mặt hàng, hạng mục...)	Ngày ký Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị (Tỷ đồng)
7	Công ty TNHH Điện tử Viễn thông NHK	Cung cấp và thi công lắp đặt hoàn chỉnh hệ thống biển hộp đèn quảng cáo	3/10/2019	28/12/2020 Quyết toán thanh lý	1.61
II	**KHÁCH HÀNG**				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Sơn Trang	Bán gian hàng TTTM (04 hợp đồng)	8/12/2021 10/12/2021 14/12/2021 17/12/2021	Hoàn thành	131,71
2	Công ty TNHH G Investment	Bán văn phòng	25/2/2020 (Ký HĐ) 17/4/2020 (Bàn giao)	Hoàn thành	58,12
3	Công ty cổ phần kinh doanh F88	Thuê gian hàng TTTM (04 hợp đồng)	31/10/2016 1/2/2018, 2/9/2018, 21/5/2021	Đang thực hiện	20,55
4	Công ty Cp tập đoàn G	Thuê gian hàng TTTM (04 hợp đồng)	1/2/2018 2/3/2019 2/4/2019 18/3/2019	Đang thực hiện	19,05
5	Công ty TNHH khai thác đá Sơn Thủy	Bán gian hàng TTTM	25/5/2018 (Ký HĐ) 27/2/2021(Bàn giao)	Hoàn thành	17,158
6	Công ty TNHH khai thác đá Sơn Thủy	Bán gian hàng TTTM	25/5/2018 (Ký HĐ) 27/2/2021 (Bàn giao)	Hoàn thành	12,385
7	Công ty TNHH B.C.E Việt Nam	Bán văn phòng	09/05/2019 (Ký HĐ) 27/12/2019 (Bàn giao)	Hoàn thành	6,841
8	Lê Thị Tuyết (Công ty CP Đồng Tâm Sơn La)	Bán căn hộ	22/4/2018 (Ký HĐ) 18/9/2020 (Bàn giao)	Hoàn thành	4,6
9	Mai Thị Chung/ Nguyễn Phương Anh	Bán căn hộ	24/9/2019 (Ký HĐ) 30/6/2020 (Bàn giao)	Hoàn thành	5,17
10	Wu Ching Chih	Bán căn hộ	8/12/2018 (Ký HĐ) 07/9/2020 (Bàn giao)	Hoàn thành	4,5

Nguồn: CRV (Cập nhật tới 31/12/2021)

Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty không có mối quan hệ gì với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành.

10.7 Vị thế của Công ty trong ngành

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

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

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

Trong thời gian tới, CRV sẽ thực hiện hoá các thương vụ M&A nhận chuyển nhượng dự án bất động sản từ các đơn vị liên quan với nhiều giá trị nổi bật 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 31/12/2021, tổng giá trị tài sản của CRV là 8.009 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu đạt hơn 7.354 tỷ đồng song song với kết quả tăng trưởng ấn tượng hàng năm. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép Công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, giảm thiểu tối đa các rủi ro dưới tác động của đại dịch Covid-19, 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.

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường bất động sản Việt Nam có tiềm năng tăng trưởng lớn nhờ vào nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hoá nhanh, chuyển đổi số trong cuộc cách mạng công nghệ 4.0 và tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở sửa đổi:

Nền kinh tế được kỳ vọng sẽ trở lại đà tăng trưởng tích cực và vượt trội trong thập kỷ tới nhờ vào việc kiểm soát thành công đại dịch Covid-19 của Chính phủ trong năm 2020 (sự khác biệt với phần lớn các quốc gia trên thế giới), cũng như đồ thị hồi phục chữ V trong tương lai với tốc độ 6-8%.

Việt Nam là một quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây.

Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu tiêu dùng và mua sắm. Theo thống kê của World Bank do CBRE tổng hợp, theo đà phát triển chung của nền kinh tế, tỷ lệ tầng lớp trung lưu dự kiến có thể tăng mạnh, từ mức 10% năm 2016 lên đến mức 26% năm 2026 và 50% năm 2035.

Theo Cục phát triển đô thị (thuộc Bộ Xây dựng), tỷ lệ đô thị hoá Việt Nam tuy thấp hơn so với các nước trong khu vực, nhưng tốc độ tăng trưởng đô thị hoá trong 5 năm qua đã tăng trưởng nhanh hơn với các nước láng giềng. Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam giai đoạn 2021-2030 đặt mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt từ 50-52%, với ít nhất ba đô thị đạt chuẩn đô thị quốc tế (40% trong năm 2020).

"Làn sóng" dịch chuyển chuỗi cung ứng chính là cơ hội quan trọng trong sự phát triển kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Việt Nam đứng trước nhiều cơ hội trở thành công xưởng sản xuất mới của thế giới, đón dòng vốn FDI dịch chuyển từ nhiều công ty, tập đoàn lớn khi họ không muốn phụ thuộc duy nhất vào Trung Quốc.

Lợi thế về chính trị và kinh tế vĩ mô ổn định, chống dịch Covid-19 xuất sắc, dân số đông và trẻ... là những lợi thế đặc biệt của Việt Nam.

Những yếu tố trên cho thấy tiềm năng phát triển dài hạn của thị trường bất động sản Việt Nam.

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

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

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

CRV cũng thực hiện chiến lược M&A xuyên suốt bằng việc tiếp tục tìm kiếm các dự án Bất động sản tiềm năng. Cụ thể, CRV đang tập trung cho đợt nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần các dự án (hoặc cổ phần của công ty dự án) từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) như dự án: Hoàng Huy- Sở Dầu, Hoàng Huy Commerce, Hoàng Huy New City và Hoàng Huy Green River. Tới nay, CRV đã nhận chuyển nhượng cổ phần công ty dự án của dự án Hoàng Huy-Sở Dầu (là Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và đã trở thành công ty con của CRV), các thông tin liên quan được trình bày tại điểm 5.2 mục IV và điểm 13 mục IV của Bản cáo bạch này. CRV cũng đang trong quá trình xúc tiến nhận chuyển nhượng cổ phần công ty dự án của một phần dự án Hoàng Huy Commerce (tương ứng với lô đất H1). Hiện TCH tiếp tục các thủ tục cần thiết để hoàn tất nghĩa vụ tài chính, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các dự án còn lại. Ngay

khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, TCH sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng khu đất/dự án/cổ phần công ty dự án của TCH cho CRV.

Tổng mức đầu tư các dự án đặc biệt hai dự án lớn là Hoàng Huy New City và Hoàng Huy Green River rất lớn dẫn tới nhu cầu vốn đầu tư 4 dự án ước tính lên tới hàng chục nghìn tỷ đồng.

Lịch sử hình thành và phát triển của CRV đã trải qua nhiều lần biến động mạnh của thị trường bất động sản, cả khủng hoảng lẫn tăng trưởng nóng, và mỗi lần vượt qua khủng hoảng là CRV lại thêm lớn mạnh nhờ biết tận dụng cơ hội trong khó khăn để vươn lên.

10.8 Hoạt động Marketing

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

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

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

- Truyền thông phát triển thương hiệu chủ đầu tư bất động sản uy tín: với các kênh báo chí, tin tức, quảng cáo qua internet và các sự kiện. Đặc biệt, truyền thông theo xu hướng thị trường và xã hội là một điểm mạnh của CRV, thông qua các bài viết, bình luận và ý kiến chuyên gia, các video, livestream, và hình ảnh luôn được thị trường và khách hàng đánh giá rất cao. Xác định rằng, Khách hàng là trọng tâm của chiến lược phát triển doanh nghiệp, việc xây dựng hình ảnh và 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 BĐS 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 năm 2021 và định hướng 2022-2023, 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 như được trình tại Bản cáo bạch này, 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 cá 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.

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

Không có.

10.10 Chiến lược kinh doanh, định hướng phát triển của Công ty

CRV đã hoạch định chiến lược kinh doanh trên nền tảng ý tưởng và thực tế đã được chuẩn bị kỹ lưỡng.

Tên Công ty đầy đủ tiếng Anh là "CRV Real Estate Corporation". CRV đồng thời cũng là là tên viết tắt của Công ty, Real Estate là chữ tiếng Anh, có nghĩa là Bất động sản. Đây chính là lĩnh vực cốt lõi của CRV. Cụm từ bằng Tiếng Anh là ngôn ngữ quốc tế toàn cầu cũng thể hiện cho tính hội nhập, xu thế của CRV trong mở rộng, phát triển các mối quan hệ, đầu tư trong và ngoài nước.

CRV là viết tắt của 3 chữ cái tiếng Anh, được CRV xác định xuyên suốt trong quá trình hoạt động:

C = CAPITAL: Tiếng Việt có nghĩa là VỐN TÀI CHÍNH. CRV có tiềm lực tài chính mạnh, sẽ đảm bảo năng lực phát triển thành công các dự án quy mô lớn, hiện đại quy mô hàng nghìn và chục nghìn tỷ đồng.

R = REAL ESTATE: Tiếng Việt có nghĩa là Bất động sản. Đây chính là lĩnh vực cốt lõi của CRV

V = VALUE: Tiếng Việt có nghĩa là GIÁ TRỊ. Đây chính là phương châm hoạt động của CRV, thực hiện phát triển các dự án giá trị cao, đem lại thịnh vượng cho mỗi cư dân, khách hàng, cổ đông.

Như vậy, chiến lược kinh doanh của CRV là tập trung vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi 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.

11. Chính sách đối với người lao động

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

Số lượng người lao động tính đến thời điểm hiện tại, số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký công ty đại chúng (phân loại theo trình độ người lao động, lao động thường xuyên hoặc thời vụ)

Tổng số lao động của toàn Công ty đến thời điểm 31/12/2021 là 48 người với cơ cấu như sau:

Bảng 9: Tình hình lao động của Công ty

Đơn vị tính: người

Cơ cấu lao động	Tại 31/12/2021	Bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm 2021
Phân loại theo trình độ chuyên môn		
▪ Trên Đại học	1	1
▪ Đại học, cao đẳng	41	43
▪ Trung cấp	0	1

▪ Lao động phổ thông	6	10
Phân loại theo lao động thường xuyên hoặc thời vụ		
▪ Lao động thường xuyên	42	49
▪ Lao động thời vụ	6	5

Nguồn: CRV

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

Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được Ban Lãnh đạo Công ty chủ 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 (4) 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 (CBNV) tại CRV luôn được đảm bảo cạnh tranh với thị trường, tương xứng với năng lực và vị trí công việc.

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

- Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của Luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của CRV đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra cán bộ nhân viên của Công ty còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao.

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

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

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

12. 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 10: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả trong thời gian qua của Công ty

Khoản mục	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2017	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021 (dự kiến)
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	32%	18,5%	-	7,3%	-	5%(*)
Hình thức	Bằng tiền	Bằng tiền	Không chi trả	Bằng tiền	Không chi trả	Bằng cổ phiếu

Nguồn: CRV

Năm 2018 và 2020 công ty không thực hiện chia trả cổ tức do đặc thù ngành kinh doanh bất động sản. Khi công ty hoàn thành các dự án và bàn giao sẽ đạt kết quả kinh doanh tốt, công ty sẽ chi trả cổ tức cho cổ đông.

(*): Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã thông qua kế hoạch dự kiến. Hội đồng Quản trị công ty sẽ căn cứ vào kết quả kinh doanh thực tế và xem xét trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Đại hộ đồng cổ đông thường niên năm 2022.

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

Công ty đã thực hiện kiểm toán báo cáo tình hình sử dụng vốn cho đợt chào bán gần nhất trong năm 2020. Các báo cáo kiểm toán về tình hình sử dụng vốn số 170821.004/BCTC.KT7 ngày 17/8/2021 (cho kỳ kết toán từ ngày 1/4/2020 đến ngày 31/03/2021) và báo cáo số 121121.003/BCTC.KT7 ngày 12/11/2021 (cho kỳ kết toán từ ngày 1/4/2021 đến ngày 30/09/2021) được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán cho thấy việc sử dụng vốn thu được từ các đợt chào bán phù hợp với phương án sử dụng vốn đã được các cấp có thẩm quyền gồm ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua.

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất (hoàn thành ngày 29/12/2020) được phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 05/12/2020 thông qua phương án phát hành cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ Công ty từ 5.273,8 tỷ đồng lên 6.592,3 tỷ đồng. Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện các kế hoạch kinh doanh, phát triển dự án đầu tư bất động sản.

Chi tiết kế hoạch sử dụng vốn theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2020/NQ-HĐQT ngày 13/11/2020 và thực tế triển khai đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Quyết định số 06/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 05/12/2020 như sau:

- Đặt cọc, ứng trước để đảm bảo quyền được mua dự án hoặc cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (là công ty mẹ, cổ đông lớn và có chung một số thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc của Công ty) tại công ty dư án (là công ty sở hữu đất,

một phần hoặc toàn bộ dự án); Chuẩn bị đủ nguồn lực để thanh toán, nhận chuyển nhượng các khu đất, dự án, cổ phần công ty dự án và để thực hiện phát triển các dự án bất động của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm dự án Hoàng Huy – Sở Dầu, Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy Green River và Hoàng Huy New City.

- Trong thời gian chưa sử dụng hết nguồn vốn cho các hoạt động kinh doanh và có nguồn tiền nhàn rỗi, Công ty có thể thực hiện cho vay các tổ chức, cá nhân có nhu cầu để tối đa hoá lợi nhuận.

Vào ngày 29/12/2021, CRV đã hoàn tất nhận chuyển nhượng cổ phần tại công ty dự án là Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng thông qua hợp đồng nhận chuyển nhượng số 18/2021/HĐCDCP-ĐTV ngày 28/12/2021 giữa CRV và Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, cụ thể:

- Bên chuyển nhượng: Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH).
- Cổ phần chuyển nhượng: 106.478.000 cổ phần, tương đương 1.064.780.000.000 đồng tính theo mệnh giá và cũng là giá trị góp vốn của TCH (Toàn bộ số cổ phần TCH sở hữu tại Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng).
- Bên nhận chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (Công ty con của TCH). Giao dịch với bên liên quan này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của CRV số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/7/2021 và theo Nghị quyết HĐQT số 12/2021/NQ-HĐQT ngày 28/12/2021.
- Giá chuyển nhượng: 1.270.385.437.231 đồng
- Sau khi nhận chuyển nhượng, CRV trở thành công ty mẹ của CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng, tỷ lệ sở hữu là 99,99%. Chi tiết xem tại điểm 5.2 mục IV của Bản cáo bạch này.

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

14.1 Tại thời điểm 31/12/2021, CRV đã có cam kết nhưng chưa thực hiện về việc nhận chuyển nhượng các dự án hoặc công ty sở hữu các dự án Hoàng Huy Commerce, Hoàng Huy New City và Hoàng Huy Green River từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH). Công ty và TCH đang tích cực xúc tiến các thủ tục để nhanh chóng hoàn thiện việc chuyển nhượng các dự án nêu trên.

14.2 Cơ cấu tổ chức quản lý của CRV được thực hiện theo mô hình quy định tại Điều 137.a Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc. Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cam kết về việc sửa đổi điều lệ theo đúng cơ cấu tổ chức quản lý nêu trên và theo đúng quy định về quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại khoản h Điều 153 Luật Doanh nghiệp 2020 trong kỳ Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

14.3 Ông Trần Quang Tuyền, Trưởng Ban kiểm soát hiện tại của Công ty được bổ nhiệm vị trí trưởng Ban kiểm soát từ ngày 28/7/2021, là thời điểm CRV chưa trở thành công ty đại chúng. Qua quá trình rà soát hồ sơ, Công ty nhận thấy ông Trần Quang Tuyền đã từng là nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó. Công ty cam kết sẽ tổ chức Đại hội đồng cổ đông gần nhất dự kiến trong quý I hoặc quý II năm 2022 để bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát mới thay thế ông Trần Quang Tuyền theo đúng quy định.

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

Không có

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cam kết 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.

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 Công ty trong 02 năm gần nhất

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

Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2020	Năm tài chính kết thúc ngày 31/03//2021	% tăng giảm	31/12/2021 Riêng	31/12/2021 Hợp nhất
1	Tổng giá trị tài sản	1.668.351	7.339.617	340%	7.636.829	8.008,646
2	Vốn chủ sở hữu	1.193.187	7.069.550	492%	7.352.980	7.354.582
3	Doanh thu thuần	279.744	542.863	94%	235.261	235.261
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	128.764	467.429	263%	354.559	356.616
5	Lợi nhuận khác	846	136	-84%	87	87
6	Lợi nhuận trước thuế	129.610	467.565	261%	354.647	356.703
7	Lợi nhuận sau thuế	103.663	374.043	261%	283.430	285.009

STT	Chỉ tiêu	Năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2020	Năm tài chính kết thúc ngày 31/03//2021	% tăng giảm	31/12/2021 Riêng	31/12/2021 Hợp nhất
8	Tỷ lệ LNST trên VCSH	8,69%	5,29%	-3,4%	3,85%	3,88%

Nguồn: BCTC Kiểm toán kết thúc ngày 31/03/2020 và 31/03/2021; BCTC kết thúc ngày 31/12/2021

Công ty đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 và năm 2020 theo đúng quy định.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập số 250621.004/BCTC.KT7, ký ngày 25/06/2021 đối với báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 kết thúc tại ngày 31/03/2021:

"Theo ý kiến của chúng tôi, *Báo cáo tài chính 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 2021, 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.*"

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

Những nhân tố thuận lợi

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

Những nhân tố khó khăn

- Thị trường bất động sản bị sụt giảm cả nguồn cung dự án và nguồn cung sản phẩm nhà ở, nhất là loại căn hộ có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Do diễn biến phức tạp nên tính thanh khoản của các sản phẩm trên bị ảnh hưởng
- 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. Người tiêu dùng cũng bị giảm thu nhập làm sụt giảm khả năng tạo lập nhà ở. Giao dịch bất động sản giảm mạnh so với các năm trước

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

a. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

Tính tới 31/03/2021 theo số liệu báo cáo kiểm toán và thực tế tới 31/12/2021, vốn điều lệ của Công ty là 6.592.320.000.000 đồng.

Bảng 12: Tình hình vốn điều lệ và vốn kinh doanh hợp nhất của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Nguồn vốn	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.090.000	6.592.320	6.592.320
Lợi nhuận chưa phân phối	103.187	477.230	762.239
Vốn chủ sở hữu	1.193.187	7.069.550	7.354.582

Nguồn: BCTC Kiểm toán kết thúc ngày 31/03/2020 và 31/03/2021; BCTC kết thúc ngày 31/12/2021

Tình hình sử dụng vốn điều lệ: Trong quá trình hoạt động Công ty đã thực hiện tăng vốn 9 lần được trình bày chi tiết tại Mục 1. Công ty cam kết sử dụng vốn đúng mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua trong từng đợt phát hành.

b. Trích khấu hao tài sản cố định

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.

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

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

c. Mức lương bình quân

Bảng 13: Mức lương bình quân của các doanh nghiệp trong ngành

Chỉ tiêu	CTCP Tập đoàn Everland (Mã Chứng khoán: EVG)	CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (Mã Chứng khoán: DXS)

Mức lương bình quân năm 2020 *(VND/người/tháng)*	15.000.000	7.328.595

Nguồn: Bản cáo bạch của các doanh nghiệp trong năm 2021 được công bố rộng rãi

Thu nhập bình quân của người lao động năm 2020 là: 13.478.559 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đối khá so với các doanh nghiệp cùng ngành.

d. Tình hình công nợ

Các khoản phải thu:

Bảng 14: Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021 Riêng	31/12/2021 Hợp nhất
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	26.202.600.408	47.764.494.812	52.359.139.021	52.774.139.021
Trả trước cho người bán ngắn hạn	11.579.460.824	6.285.944.631	7.861.368.165	49.913.388.625
Phải thu về cho vay ngắn hạn	268.000.000.000	2.859.854.000.000	486.804.562.769	486.804.562.769
Phải thu ngắn hạn khác	3.878.450.265	52.706.135.617	67.601.200.825	72.043.162.468
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.038.005.705)	-	-	-
Tổng cộng	**307.622.505.792**	**2.966.610.575.060**	**614.626.270.780**	**661.535.252.883**

Nguồn: BCTC Kiểm toán kết thúc ngày 31/03/2020 và 31/03/2021; BCTC kết thúc ngày 31/12/2021

Các khoản phải trả:

Bảng 15: Các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021 Riêng	31/12/2021 Hợp nhất
Nợ ngắn hạn	**467.748.995.527**	**261.302.812.305**	**272.613.682.313**	**601.160.857.918**
Phải trả người bán ngắn hạn	37.416.026.059	33.715.015.425	33.207.935.337	33.537.609.077
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	341.971.596.078	93.701.671.877	68.086.048.025	387.428.163.554

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.916.449.319	49.775.614.544	55.744.350.306	64.462.751.152
Phải trả người lao động	-	-	-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	24.439.282.886	24.439.282.886
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.646.634.605	3.184.042.359	6.206.708.677	6.206.708.677
Phải trả ngắn hạn khác	69.798.289.466	80.926.468.100	84.929.357.082	85.086.342.572
Nợ dài hạn	**7.414.899.407**	**8.764.352.825**	**11.234.856.371**	**52.903.366.775**
Phải trả dài hạn khác	7.414.899.407	8.764.352.825	11.234.856.371	13.170.893.041
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-	39.732.473.734
Tổng cộng	**475.163.894.934**	**270.067.165.130**	**283.848.538.684**	**654.064.224.693**

Nguồn: BCTC Kiểm toán kết thúc ngày 31/03/2020 và 31/03/2021; BCTC kết thúc ngày 31/12/2021

e. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

f. Các khoản phải nộp theo luật định

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

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Phải nộp đầu kỳ	Đã thực nộp trong kỳ	31/12/2021 Riêng	31/12/2021 Hợp nhất
Thuế giá trị gia tăng	1.430.858.014	9.579.780.369	13.498.952.191	21.231.874.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.181.922.281	77.267.360.402	42.131.319.676	43.065.976.218
Thuế thu nhập cá nhân	162.834.249	510.037.948	114.078.439	164.900.439
Các khoản phí khác	-	2.625	-	-
Tổng cộng	**49.775.614.544**	**87.357.181.344**	**55.744.350.306**	**64.462.751.152**

Nguồn: BCTC kết thúc ngày 31/12/2021

Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: Tại ngày 29/12/2021, CRV đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần của công ty sở hữu dự án Hoàng Huy – Sở Dầu tại số 2A Sở Dầu, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng (Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng) từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH). Chi tiết được trình bày tại điểm 5.2 thuộc mục IV của Bản cáo bạch này. Cụ thể, CRV thực hiện giao dịch mua 106.478.000 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng từ TCH, tương đương tổng mệnh giá 1.064.780.000 đồng với giá phí 1.270.385.437.231 đồng. Sau giao dịch, CRV sở hữu 99,99% cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng.

Sau khi thực hiện giao dịch này, tổng tài sản Công ty đạt 8.008.646.382.694 đồng tại 31/12/2021, tăng hơn 9% so với thời điểm 31/03/2021.

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

Chỉ tiêu	ĐVT	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021 Riêng	31/12/2021 Hợp nhất
Doanh thu thuần	**đồng**	***279.744.512.981***	***542.862.582.951***	***235.261.068.019***	***235.261.068.019***
LNST	**đồng**	***103.663.213.920***	***374.042.736.490***	***283.429.887.725***	***285.008.852.296***
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán ngắn hạn					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,66	26,52	21,21	12,28
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,23	24,36	20,02	10,77
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,28	0,04	0,04	0,08
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,40	0,04	0,04	0,09
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					

Chỉ tiêu	ĐVT	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2021 Riêng	31/12/2021 Hợp nhất
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,26	0,42	0,35	0,12
Vòng quay khoản phải thu	vòng	1,7	0,33	0,38	0,36
Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,19	0,12	0,03	0,03
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số LNST/Doanh thu thuần (Net profit margin)	%	37,06%	68,90%	120,47%	121,15%
Hệ số LNST/Vốn CSH(ROE)	%	8,68%	5,29%	3,85%	3,88%
Hệ số LNST/Tổng tài sản(ROA)	%	6,21%	5,10%	3,71%	3,56%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	46,03%	86,10%	150,71%	151,58%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng	1.032	1.033	430	432

Nguồn: BCTC Kiểm toán kết thúc ngày 31/03/2020 và 31/03/2021; BCTC kết thúc ngày 31/12/2021

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

Tại các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020 với số kiểm toán là 050520.004/BCTC.KT7 ký ngày 05/05/2020 và báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021 với số kiểm toán là 250621.004/BCTC.KT7 ký ngày 25/06/2021 do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán, ý kiến của kiểm toán viên nêu rằng các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm hoạt động

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 liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính .

Tại báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021 với số kiểm toán 121121.001/BCTC.KT7 ký ngày 12/11/2021 do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán, ý kiến của kiểm toán viên nêu rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

4.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Bảng 17: Kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2021

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2020 (Từ 1/4/2020 - 31/3/2021)	Năm 2021 (Từ 1/4/2021- 31/3/2022)	% tăng giảm so với năm trước
		Thực hiện	Kế hoạch	
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đồng	542.862.582.951	570.000.000.000	Tăng 5,0%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	374.042.736.490	400.000.000.000	Tăng 7,0%
Vốn chủ sở hữu	Đồng	7.069.550.190.061	7.601.396.590.061	Tăng 7,5%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	68,9%	70,1%	Tăng 1,2%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	9,1%	5,5%	Giảm 3,6%
Tỷ lệ cổ tức	%	0%	5%	Tăng 5%

Nguồn: CRV

Với việc mở rộng đầu tư các dự án bất động sản quy mô lớn, Công ty cũng đã xây dựng định hướng kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2022-2023 với cá chỉ tiêu như sau:

Định hướng kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2022-2023

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Kế hoạch năm 2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.500.000.000.000	2.2000.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	750.000.000.000	1.000.000.000.000

Nguồn: CRV

Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2021 và định hướng kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2022-2023 về doanh thu và lợi nhuận sau thuế đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của CRV thông qua ngày 28/7/2021.

4.2 Nêu căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Năm 2021 tình hình thế giới tuy vẫn có những diễn biến phức tạp, khó lường nhưng cũng đã xuất hiện những tín hiệu khả quan hơn so với năm 2020. Chiến dịch triển khai tiêm vaccine ngừa covid-19 trên diện rộng ở các quốc gia đã mở ra viễn cảnh về kiểm soát hoàn toàn dịch bệnh trên toàn cầu. Dấu hiệu phục hồi sau đại dịch của các nền kinh tế đầu tàu như Mỹ, EU, Nhật Bản, Trung Quốc... đang dần hiện hữu, kinh tế thế giới năm 2021 được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 3%, kéo theo nhu cầu về thương mại, dịch vụ, nguồn cung nguyên liệu và sự dịch chuyển của các dòng vốn đầu tư. Nền kinh tế Việt Nam có độ mở tương đối cao; do đó, nhiều khả năng sẽ được hưởng lợi bởi xu hướng chung của kinh tế thế giới.

Ở trong nước, với những thành công trong chống dịch covid-19 và phát triển kinh tế trong năm 2020 đã đưa Việt Nam trở thành một điểm sáng trên bản đồ kinh tế thế giới. Năm 2021, Việt Nam đạt tăng trưởng GDP là 2,58% và đặt ra chỉ tiêu tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) khoảng 6-6,5% trong năm 2022; GDP bình quân đầu người đạt 3.900 USD; tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng dưới 4%; tỉ lệ thất nghiệp ở khu vực thành thị dưới 4% Bên cạnh đó, Chính phủ Chính phủ sẽ có những chính sách điều hành kinh tế vĩ mô linh hoạt nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và kích thích sự phục hồi của nền kinh tế. Điều này tạo cơ hội phát triển đối với linh vực bất động sản, du lịch, dịch vụ, xây dựng... Trong năm 2021, Ngân hàng Nhà nước sẽ vẫn theo đuổi chính sách điều hành tiền tệ, lãi suất và ngoại hối một cách chủ động, linh hoạt, thận trọng, hài hòa với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác nhằm kiềm chế lạm phát, duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ và ngoại hối; kiểm soát giới hạn tăng trưởng tín dụng khoảng 13%. Sự ổn định của kinh tế vĩ mô sẽ là môi trường thuận lợi để các doanh nghiệp trong nước phát triển.

Đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, năm 2021 công ty tiếp tục bán và khai thác các sản phẩm bất động sản tại dự án Golden Land Building. Đồng thời từng bước nhận chuyển nhượng và triển khai đồng loạt các dự án bất động sản lớn khác từ tổ chức liên quan là Công ty mẹ, cổ đông lớn là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy gồm các dự án bất động sản Hoàng Huy – Sở Dầu (đã hoàn thành, chi tiết trình bày tại điểm 13 mục IV của Bản cáo bạch này), Hoang Huy Commerce (đang xúc tiến), Hoàng Huy New City, Hoàng Huy Green River. Với uy tín, thương hiệu và những nguồn lực mà CRV đã tạo dựng được trong suốt những năm qua, đặc biệt là trong năm 2020 và 2021 sẽ là tiền đề quan trọng, là động lực để Ban lãnh đạo CRV tự tin triển khai những chiến lược kinh doanh giai đoạn 2022-2023 và xa hơn là tới 2025, trong đó có năm 2021 nhằm đưa Công ty đạt đến các mục tiêu, kế hoạch đã đề

4.3 Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

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

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

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

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

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

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 "Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông". Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV bắt đầu hoạt động theo theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0103013248 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 14 theo GCNĐKDN số 0102003419 ngày 15/01/2021, do vậy toàn bộ cổ phần của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006 đã hết thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 3 cổ đông sở hữu trên 5% vốn. Tất cả các cổ đông này là cổ đông tổ chức. Thông tin về các cổ đông lớn như sau:

STT	Tên cổ đông lớn	Năm thành lập	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Số ĐKSH	Ngày cấp Và Nơi cấp	Người đại diện theo pháp luật (tên, chức vụ)	Địa chỉ trụ sở chính	Người đại diện tại CRV (nếu có)	Số lượng cổ phần sở hữu tại CRV	Tỷ lệ sở hữu tại CRV
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2007	6.187,2	0200117929	25/12/2007 Do Sở KH&ĐT thành phố Hải Phòng	Trần Thị Hoàng Hà – Tổng Giám đốc	Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Cát Dài, Lê Chân, Hải Phòng	Ông Đỗ Hữu Hạ	251.083.600	38,1%
2	Công Ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2008	2.747,4	0200815578	10/05/2008 Do Sở KH&ĐT thành phố Hải Phòng	Nguyễn Thế Hùng – Giám đốc	Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Cát Dài, Lê Chân, Hải Phòng	Ông Nguyễn Thế Hùng	231.834.000	35,2%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	2013	480	0201312898	21/09/2013 Do Sở KH&ĐT thành phố Hải Phòng	Hoàng Thị Huyên –Giám đốc	Km 9 Quốc lộ 5, Xã Nam Sơn, Huyện An Dương, Hải Phòng	Bà Hoàng Thị Huyên	55.461.000	8,4%

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan của họ tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt chào bán.

Bảng 18: Danh sách người có liên quan của cổ đông lớn

TT	Tên cổ đông	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán
1	**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy**	**9.600.000 cổ phần, chiếm 60%**	**251.083.600 cổ phần chiếm 38,1%**	**256.105.272 cổ phần chiếm 38,1%**
1.1	Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
1.2	Bà Nguyễn Thị Hà – Thành viên HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
1.3	Ông Đỗ Hữu Hưng – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
1.4	Bà Phạm Hồng Dung – Thành viên HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	2.200 cổ phần, chiếm 0,00033%	2.244 cổ phần, chiếm 0,00033%
1.5	Ông Vũ Trọng Long – Thành viên HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
1.6	Bà Phan Thị Phương Thủy – Thành viên HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
1.7	Bà Trần Thị Hoàng Hà – Tổng Giám đốc	0 cổ phần, chiếm 0%	3.300 cổ phần, chiếm 0,0005%	3.366 cổ phần, chiếm 0,0005%
1.8	Ông Nguyễn Thế Hùng – Phó Tổng Giám đốc	0 cổ phần, chiếm 0%	3.000 cổ phần, chiếm 0,00046%	3.060 cổ phần, chiếm 0,00046%

TT	Tên cổ đông	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán
1.9	Bà Hồ Thị Xuân Hòa – Phó Tổng Giám đốc	0 cổ phần, chiếm 0%	3.100 cổ phần, chiếm 0,00047%	3.162 cổ phần, chiếm 0,00033%
1.10	Ông Đỗ Hữu Hậu – Phó Tổng Giám đốc	800.000 cổ phần, chiếm 0%	5.000 cổ phần, chiếm 0,0076%	5.100 cổ phần, chiếm 0,0076%
1.11	Bà Phùng Thị Thu Hương – Kế toán trưởng	0 cổ phần, chiếm 0%	3.200 cổ phần, chiếm 0,00049%	3.264 cổ phần, chiếm 0,00049%
2	**Công Ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**	**9.000.500 cổ phần, chiếm 8,2%**	**231.834.000 cổ phần, chiếm 35,2%**	**236.470.680 cổ phần, chiếm 35,2%**
2.1	Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
2.2	Bà Nguyễn Thị Hà – Thành viên HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
2.3	Ông Đỗ Hữu Hậu – Thành viên HĐQT	800.000 cổ phần, chiếm 0%	5.000 cổ phần, chiếm 0,0076%	5.100 cổ phần, chiếm 0,0076%
2.4	Ông Trần Mạnh Luân – Thành viên HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
2.5	Bà Nguyễn Thị Thu Trang – Thành viên HDQT	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%	0 cổ phần, chiếm 0%
2.6	Ông Nguyễn Thế Hùng –Giám đốc	0 cổ phần, chiếm 0%	3.000 cổ phần, chiếm 0,00046%	3.060 cổ phần, chiếm 0,00046%

TT	Tên cổ đông	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết hiện tại	Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết dự kiến sau đợt chào bán
2.T7	Bà Hồ Thị Xuân Hòa – Kế toán trưởng	0 cổ phần, chiếm 0%	3.100 cổ phần, chiếm 0,00047%	3.162 cổ phần, chiếm 0,00033%
3	**Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang**	**21.511.600 cổ phần, chiếm 7,8%**	**55.461.000 cổ phần, chiếm 8,4%**	**56.570.220 cổ phần, chiếm 8,4%**
3.1	Bà Trần Thị Hoàng Hà – Chủ tịch HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	3.300 cổ phần, chiếm 0,0005%	3.366 cổ phần, chiếm 0,0005%
3.2	Ông Nguyễn Thế Hùng –Thành viên HĐQT	0 cổ phần, chiếm 0%	3.000 cổ phần, chiếm 0,00046%	3.060 cổ phần, chiếm 0,00046%
3.3	Bà Hoàng Thị Huyên – Thành viên HĐQT, Giám đốc	0 cổ phần, chiếm 0%	1.900 cổ phần, chiếm 0,00029%	1.938 cổ phần, chiếm 0,00029%
3.4	Phạm Thị Duyên – Kế toán trưởng	0 cổ phần, chiếm 0%	2.000 cổ phần, chiếm 0,0003%	2.040 cổ phần, chiếm 0,0003%
	Tổng cộng (*)		**538.400.400 cổ phần, chiếm 81,7%**	**549.168.408 cổ phần, chiếm 81,7%**

(*) Một số cổ đông được thống kê nhiều lần nhưng chỉ được tính một lần trong số tổng.

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 cập nhật tới ngày 31/12/2021:

Tên cổ đông	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền phê duyệt
Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Cho vay vốn	486.804.562.769	Ưu tiên bù trừ nghĩa vụ thanh toán trong nhận chuyển nhượng các dự án/công ty dự án	Đại hội đồng cổ đông

Cụ thể thông tin về Hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay số 14.08/2020/CRV-TCH ngày 14/08/2020 và các phụ lục:
- Bên cho vay: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Bên vay: Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (hiện là công ty mẹ của CRV. Chi tiết xem lại điểm 5.1 mục IV của Bản cáo bạch này)
- Hạn mức cho vay: 487.960.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, đầu tư, xây dựng;
- Thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày giải ngân và có thể gia hạn khi có nhu cầu;
- Số dư nợ gốc của Hợp đồng cho vay tại thời điểm 31/12/2021 là: 486.804.562.769 đồng.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ủy ban Kiểm toán, Kế toán trưởng

Bảng 19: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

TT	Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND/ CCCD
Hội đồng Quản trị				
1	Ông **Đỗ Hữu Hạ**	Chủ tịch HĐQT (không điều hành)	1955	013552551
2	Ông **Đỗ Hữu Hậu**	Thành viên HĐQT (không điều hành)	1984	031084000011
3	Ông **Nguyễn Văn Thu**	Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)	1967	035067001159
4	Ông **Đặng Tuấn Vũ**	Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)	1988	012495203
5	Ông **Lê Duy Phi**	Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)	1994	025094009902

TT	Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND/ CCCD
Ban Tổng Giám đốc				
1	Bà **Phạm Thị Thu Huyền**	Tổng Giám Đốc	1977	017350404
2	Ông **Trần Ngọc Bình**	Phó Tổng Giám Đốc	1972	036072000091
Ban Kiểm soát				
1	Ông **Trần Quang Tuyền**	Trưởng Ban Kiểm soát	1993	036093008157
2	Bà **Chu Thị Lụa**	Thành viên	1990	163105235
3	Ông **Phạm Anh Tú**	Thành viên	1994	017350404
Kế toán trưởng				
1	Bà **Nguyễn Kim Quyên**	Kế toán trưởng	1981	001181013055

3.1 Hội đồng quản trị

a. Ông ĐỖ HỮU HẠ

- Họ và tên: ĐỖ HỮU HẠ
- Giới tính: Nam Ngày sinh:06/11/1955 Nơi sinh: Hải Phòng
- CMND: 013552551 Ngày cấp: 26/05/2012 Nơi cấp: CA Hải Phòng
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 183 Bà Triệu, Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Chủ tịch HĐQT (không điều hành)
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
- Trình độ chuyên môn: Quản lý
- Quá trình công tác:
  - 2005 đến năm 2009 : Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh TNHH Thái Nghiệp
  - 1995 đến năm 2007 : Giám đốc Công ty TNHH TM Hoàng Huy
  - 2008 - nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
  - 2007 - nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

- 2007 - nay : Chủ tịch HĐQT (không điều hành) Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 251.083.600 CP, chiếm 38,08% VĐL
  - Đại diện: 251.083.600 CP, chiếm 38,08% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CMND/ CCCD/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0200117929	25/12/2007	251.083.600	Tổ chức có liên quan
2	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0200815578	10/05/2008	213.834.000	Tổ chức có liên quan
3	Nguyễn Thị Hà	013552552	26/05/2012	0	Vợ
4	Đỗ Hữu Hậu	031084000011	28/03/2013	5.000	Con ruột
5	Đỗ Hữu Huy	031080001468	19/06/2015	0	Con ruột
6	Đỗ Hữu Hưng	031078001325	16/09/2015	0	Con ruột
7	Đỗ Thị Huyền Trang	031186001257	16/09/2015	1.000	Con dâu
8	Mai Trang	0200117929	25/12/2007	0	Con dâu

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có
- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021

Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	0	50.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có.
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.**

b. Ông ĐỖ HỮU HẬU

- Họ và tên: ĐỖ HỮU HẬU
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 19/12/1984 Nơi sinh: Thủy Nguyên, Hải Phòng
- CMND: 031084000011 Ngày cấp: 28/03/2013 Nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 183 Bà Triệu, Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên HĐQT (không điều hành)
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc tại CTCP Đầu tư dịch vụ Tài chính Hoàng Huy; Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - 06/2007 – 12/2020: Tổng Giám đốc tại Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
  - 2008 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
  - 2015 – nay: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
  - 2011 – nay: Thành viên HĐQT (không điều hành) tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 5.000 CP, chiếm 0,0008% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 5.000 CP, chiếm 0,0008% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ

1	CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	0200117929	25/12/2007	251.083.600	Tổ chức có liên quan
2	CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	0200815578	10/05/2008	213.834.000	Tổ chức có liên quan
3	Đỗ Hữu Hạ	013552551	26/05/2012	0	Bố đẻ
4	Nguyễn Thị Hà	013552552	26/05/2012	0	Mẹ đẻ
5	Đỗ Ngọc Thảo Huyền	Còn nhỏ		0	Con đẻ
6	Đỗ Ngọc Thảo Hiền	Còn nhỏ		0	Con đẻ
7	Đỗ Hữu Hoàn	Còn nhỏ		0	Con đẻ
8	Đỗ Hữu Hảo	Còn nhỏ		0	Con đẻ
9	Đỗ Hữu Huy	031080001468	19/06/2015	0	Anh ruột
10	Đỗ Hữu Hưng	031078001325	16/09/2015	0	Anh ruột
11	Đỗ Thị Huyền Trang	031186001257	16/09/2015	1.000	Chị dâu
12	Mai Trang	0200117929	25/12/2007	0	Chị dâu

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	822.900.111	819.925.589	580.223.958
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.**

c. Ông NGUYỄN VĂN THU

- Họ và tên: NGUYỄN VĂN THU
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 03/07/1967
- Nơi sinh: Nhật Tựu, Kim Bảng, Hà Nam
- CMND: 035067001159 Ngày cấp: 24/05/2012
- Nơi cấp: Cục CSQLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Căn 1908 Tòa A3 DA Thăng Long Garden 250 Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng, Trưởng phòng tổng hợp CTCP thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - 1991-1995: Kế toán /Chỉ huy đội công trình 15/XN QL&SC Cầu đường bộ Bắc Thái
  - 1995-2001: Kế toán tổng hợp Công ty dịch vụ vận tải TW Bộ GTVT (Vinafco)
  - 2001-2012: Kế toán trưởng Công ty TNHH Tiếp vận Vinafco
  - 2012-2015: TV HĐQT/ Kế toán trưởng Công ty cổ phần Thương mại và vận tải Hà Nam
  - 2015-nay: Trưởng phòng tổng hợp Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
  - 7/2021- nay: Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành) Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	Trần Thị Phan	161154577	24/04/1979	0	Mẹ đẻ
2	Trương Quang Tiếu	010080061	09/08/2007	0	Bố vợ

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
3	Trương Thị Huệ	042140000120	14/01/2021	0	Mẹ vợ
4	Trương Thị Nguyệt	042170001922	16/04/2021	0	Vợ
5	Nguyễn Quang Hưng	001095024899	19/12/2020	0	Con ruột
6	Nguyễn Quang Huy	001202006023	21/12/2016	0	Con ruột
7	Nguyễn Văn Thọ	035057001616	10/05/2021	0	Anh ruột
8	Lê Thị Nhiên	035161002114	10/05/2021	0	Chị dâu
9	Nguyễn Văn Đoan	035062001262	18/07/2017	0	Anh trai
10	Phạm Thị Mây	168385771	11/03/2010	0	Chị dâu
11	Nguyễn Văn Đoàn	035064002286	28/10/2018	0	Anh trai
12	Nguyễn Thị Toán	168420340	08/06/2009	0	Chị dâu
13	Nguyễn Thị Lợi	035170000756	29/09/2018	0	Em ruột

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	0	25.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.

d. Ông ĐẶNG TUẤN VŨ

- Họ và tên: ĐẶNG TUẤN VŨ
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 20/09/1988 Nơi sinh: TP Hà Nội
- CMND: 012495203 Ngày cấp: 23/07/2009
- Nơi cấp: Công An TP Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 7, ngõ 719 đường La Thành, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Điều hành, Giám đốc thiết kế tại CTCP kiến trúc và nội thất Solux
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa kiến trúc
- Quá trình công tác:
  - 03/2011 – 01/2013: Kiến trúc sư thiết kế tại Công ty cổ phần XYZ
  - 02/2013 – 09/2015: Kiến trúc sư thiết kế tại Công ty cổ phần nội thất Avalo
  - 05/2016 – nay: Giám đốc Điều hành, Giám đốc thiết kế tại CTCP kiến trúc và nội thất Solux
  - 7/2021- nay: Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành) Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	Đặng Tuấn Anh	001059007739	29/09/2016	0	Bố đẻ
2	Nguyễn Xuân Thu	010254711	29/07/2009	0	Mẹ đẻ
3	Mai Kim Tuyến	017048578	26/2/2009	0	Vợ
4	Nguyễn Công Đoàn	168055328	29/10/2011	0	Anh rể
5	Đặng Thu Phương	001184017742	29/09/2016	0	Chị ruột
6	Mai Văn Thế	111452810	06/04/2011	0	Bố vợ
7	Nguyễn Thị Phòng	111683568	06/04/2011	0	Mẹ vợ

8	Đặng Mai An Nhi	Còn nhỏ		0	Con ruột

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	0	25.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.

e. Ông LÊ DUY PHI

- Họ và tên: LÊ DUY PHI

- Giới tính: Nam Ngày sinh: 20/08/1994

- Nơi sinh: Tiên Lương, Cẩm Khê, Phú Thọ

- CMND: 025094009902 Ngày cấp: 09/05/2021

- Nơi cấp: Cục QLHC về TTXH

- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ thường trú: Xã Tiên Lương, huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ

- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành)

- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Con Đường Xanh Holdings.

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cầu đường

- Quá trình công tác:
  - 2019-2021: Phó Chủ tịch Công ty Cổ phần Con Đường Xanh Holdings
  - 2020-2021: Sáng lập kiêm quản lý chuỗi GrenHub Coffee & Tea
  - 7/2021- nay: Thành viên độc lập HĐQT (không điều hành) Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	Hà Thị Lý	025174010453	09/05/2021	0	Mẹ đẻ
2	Lê Thị Yến	025197000450	29/03/2021	0	Em ruột
3	Nguyễn Văn Sơn	025095000483	29/03/2021	0	Em rể

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có
- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận);

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	0	25.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.

3.2 Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức danh trong HĐQT	Năm sinh
1	Bà **Phạm Thị Thu Huyền**	Tổng Giám Đốc	1977
2	Ông **Trần Ngọc Bình**	Phó Tổng Giám Đốc	1972

a. Bà PHẠM THỊ THU HUYỀN

- Họ và tên: PHẠM THỊ THU HUYỀN
- Giới tính: Nữ Ngày sinh: 25/09/1977 Nơi sinh: Hải Phòng
- CMND: 017350404 Ngày cấp: 04/01/2012 Nơi cấp: Cục QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 14 hẻm 162/34/9 Nguyễn Văn Cừ, tổ 30, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Quản lý nhà CRV
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - 01/2000 – 05/2014: Nhân viên kế toán/Phó phòng kế toán/Kế toán trưởngng 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 – nay: Kế toán trưởng tại Công ty Cổ phần Quản lý nhà CRV
  - 30/12/2020 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 3.500 CP, chiếm 0,00053% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 3.500 CP, chiếm 0,00053% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

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

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	446.517.322	464.892.842	405.194.482
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.

b. Ông TRẦN NGỌC BÌNH

- Họ và tên: TRẦN NGỌC BÌNH

- Giới tính: Nam Ngày sinh: 02/01/1972

- Nơi sinh: Đại An, Vụ Bản, Nam Định

- CMND: 036072000091 Ngày cấp: 17/9/2014

- Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ thường trú: Tổ 24, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cầu hầm
- Quá trình công tác:
  - 7/1998 – 5/2003: Kỹ sư tại Tổng công ty Xây dựng Cầu Thăng Long
  - 6/2003 – 6/2007: Kỹ sư/ Trợ lý P.TGĐ Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam - Trưởng Ban, Ban QLDA Thủy Điện Sơn La
  - 4/2007 – 5/2013: Trưởng Khối Kỹ thuật Công ty CP Vinapol
  - 6/2013 – 10/2017: Phó 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
  - 30/12/2020 – Nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 2.600 CP, chiếm 0,00039% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 2.600 CP, chiếm 0,00039% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	Trương Thị Thủy Dương	030178007087	02/3/2020	0	Vợ
2	Trần Văn Tuyến	160121668	20/4/2009	0	Anh ruột
3	Trần Văn Lâm	036066003768	16/3/2018	0	Anh ruột
4	Nguyễn Thị Hiên	160003033	16/11/2006	0	Chị dâu
5	Trần Văn Xuyến	Nhiều tuổi		0	Bố đẻ
6	Nguyễn Thị Nhi	Nhiều tuổi		0	Mẹ vợ
7	Trần Hoàng Hải	Còn nhỏ		0	Con ruột
8	Trần Thái An	Còn nhỏ		0	Con ruột

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có
- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	123.772.782	296.800.357
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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

3.3 Kế toán trưởng

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

- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 0 CP, chiếm 0,0% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	Nghiêm Thị Mười	001142001669	25/04/2016	0	Mẹ đẻ
2	Vương Thi Trạch	001140001806	09/05/2021	0	Mẹ chồng
3	Nguyễn Hoàng Anh	001075017328	10/07/2021	0	Anh trai
4	Nguyễn Thị Hồng Nhạn	036180002006	10/07/2021	0	Chị dâu
5	Trịnh Văn Thắng	001074009619	14/04/2021	0	Chồng
6	Trịnh Tâm Anh	001306003129	14/04/2021	0	Con đẻ
7	Trình Ngọc Mai	Còn nhỏ		0	Con đẻ

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có
- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	0	34.709.334
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.

3.4 Ban Kiểm soát

a. Ông TRẦN QUANG TUYỀN

- Họ và tên: TRẦN QUANG TUYỀN
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 02/01/1993
- Nơi sinh: Liên Bảo,Vụ Bản, Nam Định
- CMND: 036093008157 Ngày cấp: 13/05/2019 Nơi cấp: Cục QLHC về TTXH
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Xã Liên Bảo, huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Trưởng Ban kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán Tổng hợp tại Công ty Cổ phần SCI E&C
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - 07/2015 – 06/2019: Trợ lý/Trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC
  - 07/2019 – 03/2020: Kế toán Tổng hợp tại Công ty TNHH Bất động sản Tây Hồ View
  - 04/2020 – nay: Kế toán Tổng hợp tại Công ty Cổ phần SCI E&C
  - 7/2021- nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	Dương Thị Thùy	125594307	25/08/2010	0	Vợ
2	Trần Quang Thanh	036065005499	13/05/2019	0	Bố đẻ
3	Trần Thị Vòng	163104073	24/03/2008	0	Mẹ đẻ

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
4	Nguyễn Việt Long	036086010754	11/07/2018	0	Anh rể
5	Trần Thị Loan	036190002839	23/01/2017	0	Chị ruột
6	Dương Văn Phước	027070000577	25/03/2021	0	Bố vợ
7	Trần Thị Dung	125710151	18/06/2012	0	Mẹ vợ
8	Dương Văn Lợi	125993524	01/11/2019	0	Em vợ

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	0	20.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.

b. Bà CHU THỊ LỤA

- Họ và tên: CHU THỊ LỤA

- Giới tính: Nữ Ngày sinh: 17/02/1990

- Nơi sinh: Xuân Châu, Xuân Trường, Nam Định

- CMND: 163105235 Ngày cấp: 18/07/2013 Nơi cấp: CA Nam Định

- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ thường trú: Xã Xuân Châu, huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên Ban kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán Trưởng tại Công ty TNHH Logistics Con Đường Xanh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – Kế toán
- Quá trình công tác:
  - 2013 – 2/2021: Chuyên viên Kế toán tại Công ty Cổ phần Logistics Con Đường Xanh
  - 03/2021 – nay: Kế toán Trưởng tại Công ty TNHH Logistics Con Đường Xanh
  - 2016 – nay: Trưởng ban Kiểm soát tại CTCP Chứng khoán Pinetree
  - 7/2021- nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
  - Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VĐL
- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	Phạm Văn Việt	162814248	25/01/2014	0	Chồng
2	Chu Mạnh Ái	162984597	20/04/2006	0	Bố đẻ
3	Nguyễn Thị Đào	16047706	03/06/2014	0	Mẹ đẻ
4	Nguyễn Văn Lượng	036077006059	18/03/2018	0	Anh rể
5	Chu Thị Lan	163161683	19/02/2009	0	Chị ruột
6	Phạm Mai Vũ	036060004724	11/05/2018	0	Bố chồng
7	Phạm Thị Vĩnh	036156000419	29/10/2015	0	Mẹ chồng
8	Trần Thị Thu Trang	163260045	23/11/2010	0	Em dâu
9	Chu Mạnh Hùng	163246170	29/07/2010	0	Em ruột
10	Phạm Minh Châu	Còn nhỏ		0	Con ruột
11	Phạm Đăng Bảo	Còn nhỏ		0	Con ruột

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có

- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	0	15.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có

- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.

c. Ông PHẠM ANH TÚ

- Họ và tên: PHẠM ANH TÚ
- Giới tính: Nam Ngày sinh: 24/08/1994
- Nơi sinh: Phù Lưu Tế, Mỹ Đức, Hà Nội
- CMND: 017350404 Ngày cấp: 04/01/2012 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Xã Phù Lưu Tế, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CRV: Thành viên Ban kiểm soát
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Nhân viên kế toán CTCP Đầu tư Con Đường Xanh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành kế toán
- Quá trình công tác:
  - 07/2016 – 11/2020: Nhân viên Kế toán tại Công ty CP Giống cây trồng Hà Tây
  - 03/2021 – nay: Nhân viên Kế toán tại Công ty CP Đầu tư Con Đường Xanh
  - 7/2021- nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Số CP nắm giữ tại CRV ngày 31/12/2021: 0 CP, chiếm 0% VĐL

- Đại diện: 0 CP, chiếm 0% VĐL
- Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VĐL

- Các cam kết nắm giữ: Không
- Danh sách người có liên quan:

STT	Họ và tên	Số CCCD/ CMND/ ĐKKD	Ngày cấp	Số CP sở hữu tại CRV	Quan hệ
1	Phạm Đình Tuân	111502544	08/03/2012	0	Bố đẻ
2	Phạm Thị Hoa	001170014565	25/05/2018	0	Mẹ đẻ
3	Phạm Thị Huyền Trang	017417626	27/10/2012	0	Em ruột
4	Ngô Văn Đồng	017150902	10/02/2014	0	Em rể

- Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có
- 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 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 với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

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

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm kết thúc ngày 31/03/2020	Năm kết thúc ngày 31/03/2021	Đến 31/12/2021
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (đồng)	0	0	15.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành (nếu có): Không có
- Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 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.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành: 13.184.640 cổ phiếu

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:

131.846.400.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm ba mốt tỷ tám trăm bốn sáu triệu bốn trăm nghìn đồng)

5. Giá chào bán: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu

6. Phương pháp tính giá:

Để đảm bảo đợt chào bán thành công, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua mức giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu (bằng mệnh giá).

7. Phương thức phân phối:

Hình thức chào bán:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu tương ứng tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ
Đối tượng chào bán:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách Cổ đông do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phần
Số lượng cổ phần chào bán:	Dự kiến 13.184.640 cổ phần
Tỷ lệ thực hiện quyền:	50:1 (50 cổ phần được hưởng 01 quyền, 01 quyền được mua 01 cổ phần mới). Số cổ phần mỗi cổ đông được quyền mua sẽ làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phần lẻ phát sinh sẽ bị hủy bỏ. Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 2010 cổ phần. Khi đó, số cổ phần chào bán thêm cổ đông A được mua như sau: (2010/50) = 40,2 cổ phần. Vậy số cổ phần mà Cổ đông A được quyền mua là 40 cổ phần. 0,2 cổ phần lẻ phát sinh sẽ bị hủy bỏ.
Phương án xử lý cổ phần lẻ và cổ phần không chào bán hết trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện một phần quyền mua (***"Cổ Phần Cần Phân Phối"***):	Số cổ phần lẻ phát sinh sẽ bị huỷ bỏ. Số cổ phần còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ được HĐQT chào bán cho các Nhà đầu tư khác với giá chào bán là 10.000 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. ĐHĐCĐ thông qua tiêu chí lựa chọn các Nhà đầu tư khác để chào bán số cổ phần còn lại chưa phân phối hết, đồng thời ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm và lựa chọn các Nhà đầu tư này, cụ thể như sau: Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phần chưa phân phối hết: • Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu CRV; • Các nhà đầu tư có khả năng đóng góp cho sự phát triển của CRV;

	• Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của CRV. Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết nói trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau: • Tuân thủ quy định tại điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "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 các điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán. ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT quyết định việc có thực hiện hay không việc xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết trong trường hợp cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu đạt tỷ lệ ít nhất 80% số lượng cổ phiếu chào bán. Trong trường hợp không xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết, HĐQT được phép kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả phát hành tới cơ quan quản lý Nhà nước. Trong trường hợp HĐQT đã thực hiện xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết nhưng vẫn chưa chào bán hết số lượng cổ phiếu này. HĐQT được phép kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả phát hành tới cơ quan quản lý Nhà nước.
Chuyển nhượng quyền mua:	Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho một hoặc nhiều người/tổ chức khác, bên nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.
Thời gian dự kiến chào bán:	Trong năm 2022 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
Địa điểm thực hiện:	Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký. Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV. Thời điểm cụ thể chốt danh sách Cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố với Cổ đông trong vòng 7 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước

8. Đăng ký mua cổ phiếu:

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: không giới hạn
- Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua cổ phiếu cho cổ đông tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.

- Phương thức đăng ký, thanh toán tiền mua cổ phiếu và chuyển giao cổ phiếu

Phương thức thanh toán

Trong thời hạn ít nhất 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc danh sách người sở hữu quyền mua sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại trụ sở Công ty và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu được trình bày tại mục 11 dưới đây.

Chuyển giao cổ phiếu:

Sau khi Công ty hoàn thành đợt chào bán và hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán; toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán phân bổ vào tài khoản chứng khoán của các cổ đông đã lưu ký chứng khoán; các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán sẽ nhận được giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu phát hành thêm tại trụ sở của Công ty, hoặc bổ sung thông tin về số cổ phiếu mới vào Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần đã cấp.

Quyền lợi của người mua cổ phiếu:

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu:

Cổ phiếu phát hành và chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối trong năm 2022 và sau khi được UBCKNN cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định. Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép UBCKNN gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

Dự kiến thời gian phân phối cổ phiếu như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
1	Nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN	D
2	Gửi hồ sơ đến VSD thông báo về việc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/ thực hiện quyền. (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền mua dự kiến là D+11)	D+1 đến D+3

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
3	Công bố thông tin theo quy định	D đến D+7
4	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	D+13
5	Các cổ đông tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần	D+15 đến D+35
6	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu. Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý đối với số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết (nếu cần thiết)	D+35 đến D+37
7	Báo cáo kết quả phát hành; chuyển giao cổ phiếu và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	D+38 đến D+68

(Trong đó, ngày D là ngày làm việc)

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông đăng ký mua theo tỷ lệ thực hiện quyền mua hoặc được nhận chuyển nhượng quyền mua thông qua chào bán là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng.

Cổ phiếu không chào bán hết và được HĐQT phân phối lại sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu, chi tiết như sau:

- Chủ tài khoản: **Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV**
- Số tài khoản: **00098888888**
- Ngân hàng mở tài khoản: **Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thăng Long**

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành (trường hợp Tổ chức phát hành 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):

Không áp dụng.

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Đợt chào bán để thực hiện mua sắm tài sản máy móc thiết bị xây dựng cho công ty, cho nên HĐQT sẽ tận dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán. Do vậy, Công ty không hủy bỏ đợt chào bán trong bất cứ trường hợp nào.

14. Biện pháp bảo đảm tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hiện tại tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được xác định tối đa là 50%.

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 19/01/2022, Công ty có 0 cổ đông nước ngoài chiếm 0% vốn điều lệ. Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu chiếm hơn 2% tổng số cổ phần. Trong trường hợp các cổ đông trong nước từ chối quyền mua và bán hết toàn bộ quyền mua cho cổ đông nước ngoài thì cũng không làm ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty. Tuy nhiên, nếu tại ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành trong đợt chào bán, tỷ lệ sở hữu thực tế của nhà đầu tư nước ngoài có thay đổi theo chiều hướng có thể vi phạm quy định tỷ lệ sở hữu tối đa tại Công ty, HĐQT Công ty đảm bảo sẽ không phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua. Công ty cam kết thực hiện việc chào bán nhằm đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật.

15. Các loại thuế liên quan:

15.1 Đối với Công ty

15.1.1 Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

15.1.2 Thuế Giá trị gia tăng (VAT)

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

15.1.3 Các loại Thuế khác

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

15.2 Đối với Nhà đầu tư

15.2.1 Đối với Nhà đầu tư cá nhân

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

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

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

- **Thu nhập từ cổ tức**

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

15.2.2 Đối với Nhà đầu tư tổ chức

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

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

Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên DT tính thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014.

- **Thu nhập từ cổ tức:**

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

16. Thông tin về các cam kết:

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cam kết về việc thực hiện niêm yết hoặc đăng ký giao dịch bổ sung đối với số lượng cổ phiếu chào bán thêm ra công chúng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định pháp luật.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cam kết về việc đáp ứng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán, cụ thể như sau: "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".

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt:

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Theo phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thường niên Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại Hội Cổ Đông Cổ Đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/7/2021 (theo Tờ trình số 06/2021/TT-HĐQT ngày 05/07/2021 của Hội đồng Quản trị), Nghị quyết HĐQT số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 26/01/2022, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng cho việc mua sắm các tài sản máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chi tiết phương án sử dụng vốn được trình bày dưới đây.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Căn cứ (i) chủ trương về việc đầu tư mua sắm thiết bị thi công nhằm tự chủ và đẩy mạnh các hoạt động xây dựng của Công ty, qua đó thúc đẩy kinh doanh, bán hàng và mở rộng thị trường hoạt động của Công ty và (ii) trên cơ sở nghiên cứu đánh giá quy mô và nhu cầu đầu tư các dự án Công ty đã triển khai gồm dự án Golden Land Building (04 tòa nhà cao 26-33 tầng, 03 tầng hầm) và dự án Hoàng Huy – Sở Dầu (một số căn thấp tầng và tòa nhà cao 37 tầng, 03 tầng hầm, đang được công ty con là CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng triển khai) và các dự án lớn khác nằm trong kế hoạch triển khai, Công ty quyết định thực hiện trang bị hệ thống các thiết bị xây dựng, bao gồm:

- 4 dây chuyền khoan cọc nhồi

- 3 dây chuyền đào (cạp) tường vây cho hầm

- Cẩu và máy đào (xúc) phục vụ các dây chuyền nêu trên

- Cẩu tháp, vận thăng

- Ván khuôn Gang form cho thi công nhà cao tầng (sản phẩm tương đối phổ biến nên sẽ thực hiện mua linh hoạt theo nhu cầu thực tế)

Hội đồng Quản trị Công ty quyết định toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán, dự kiến là 131.846.400.000 đồng sẽ được sử dụng cho mục đích mua sắm tài sản máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Danh mục tài sản dự kiến đầu tư như sau:

Danh mục máy móc thiết bị xây dựng công ty dự kiến mua:

TT	Loại máy	Đơn vị	Số lượng	Thông số kỹ thuật cơ bản (1)	Đơn giá (VND)	Thành tiền (VND)
1.	Cẩu tháp (2)	cái	3	10 tấn	4.191.520.000	12.574.560.000
2.	Vận thăng (2)	cái	6	Cao 60 m	1.070.660.000	6.423.960.000
3.	Máy khoan cọc nhồi	cái	2	Đường kính khoan 2000mm	12.000.000.000	24.000.000.000
4.	Máy khoan cọc nhồi	cái	2	Đường kính khoan 2500mm	14.200.000.000	28.400.000.000
5.	Máy đào tường vây	cái	3	Đường kính khoan 2500mm	21.500.000.000	64.500.000.000
6.	Cần trục bánh xích	cái	2	Móc cẩu 60 tấn	4.380.000.000	8.760.000.000
7.	Cần trục bánh xích	cái	2	Móc cẩu 75 tấn	5.890.000.000	11.780.000.000
8.	Máy đào bánh xích	cái	5	Trọng lượng 20 tấn	1.400.000.000	7.000.000.000
	Tổng cộng giá trị trước thuế giá trị gia tăng ("VAT")					**163.438.520.000**
	VAT (10%)					**16.343.852.000**
	Tổng cộng giá trị sau VAT					**179.782.372.000**

Ghi chú:

- (1) : Các thông số chính xác hoặc đương đương đáp ứng điều kiện kỹ thuật
- (2) : Giá cẩu tháp và vận thăng là chưa bao gồm chi phí lắp đặt

Lộ trình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cụ thể như sau:

Nguồn vốn	Giá trị (VND)	Kế hoạch sử dụng vốn dự kiến (VND)	
		Quý 2 Năm 2022	Quý 3 – Quý 4 Năm 2022
Vốn thu được từ đợt chào bán	131.846.400.000	52.900.000.000	78.946.400.000
Vốn khác của Công ty	47.935.972.000	19.233.111.600	28.702.860.400
Tổng cộng	**179.782.372.000**	**72.133.111.600**	**107.649.260.400**

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán nhỏ hơn số tiền dự kiến thu được, Công ty sẽ tiếp tục sử dụng (i) nguồn vốn tự có từ hoạt động kinh doanh của Công ty hoặc (ii) huy động từ các nguồn hợp lệ khác của Công ty nhằm bù đắp phần còn thiếu để thực hiện kế hoạch sử dụng vốn.

X. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán ra công chúng:

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ: 01 Lê Phụng Hiểu, P.Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3824 1990

TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

Trụ sở chính: 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3936 6321 Fax: (024) 3936 6318

Email: ssi@ssi.com.vn Trang Web: www.ssi.com.vn

2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán ra công chúng:

Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 03/GPHĐKD do Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp ngày 05/04/2000, Giấy phép điều chỉnh gần nhất số 20/GPĐC-UBCK ngày 08/05/2020. Với tư cách là tổ chức tư vấn phát hành, Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng để đưa ra đánh giá về đợt chào bán, cụ thể như sau.

Công ty có những thế mạnh nhất định như hoạt động kinh doanh lâu năm trong ngành, đội ngũ Ban quản trị, cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao. Bên cạnh đó chiến lược đầu tư của Công ty trong việc tập trung vào: Đầu tư góp vốn và kinh doanh bất động sản là phù hợp với định hướng phát triển lâu dài của đất nước, điều này sẽ tạo ra nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty và tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông. Tuy nhiên với tốc độ phát triển nhanh và các cơ hội đầu tư hiện có, trong khi nguồn vốn chủ sở hữu còn khá hạn hẹp sẽ gia tăng rủi ro cũng như hạn chế một số cơ hội phát triển của Công ty. Việc gia tăng nguồn vốn trong đợt chào bán này là một bước rất cần thiết và phù hợp cho Công ty để nâng cao năng lực kinh doanh, thu hút và giữ nhân tài.

Khối lượng chào bán đợt này là 13.184.640 cổ phần, đây là đợt chào bán có quy mô ở mức trung bình so với quy mô của các đợt chào bán của các doanh nghiệp trên thị trường Việt Nam gần đây. Tổ chức tư vấn đánh giá đợt chào bán này có tính khả thi cao.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 15/01/2021năm 2021
2. Phụ lục II: Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 26/01/2022.
3. Phu lục III: Điều lệ Công ty
4. Phu lục IV: Báo cáo tài chính của tổ chức phát hành trong 02 năm gồm năm tài chính 2019 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020 với số kiểm toán là 050520.004/BCTC.KT7 ký ngày 05/05/2020 và năm tài chính 2020 kết thúc ngày 31 tháng 03 fnăm 2021 với số kiểm toán là 250621.004/BCTC.KT7 ký ngày 25/06/2021 và báo cáo tài chính đến quý gần nhất kết thúc ngày 31/12/2021
5. Phụ lục V: Báo cáo kiểm toán sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất tại báo cáo kiểm toán vốn tại ngày 30/09/2021 số 121121.003/BCTC.KT7 ký ngày 12/11/2021.

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2022

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

ĐỖ HỮU HẠ

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM THỊ THU HUYỀN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN KIM QUYÊN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

GIÁM ĐỐC KHỐI - KHỐI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ

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

NGUYỄN NGỌC ANH