CRV REAL ESTATE

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Hà Nội, Ngày 21 tháng 06 năm 2024

Mục Lục

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2

Chương I. TỔNG QUAN 3

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT 3
2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH 5
3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ 5
4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN 6
5. CÁC RỦI RO 6

Chương II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023 11

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 11
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ 13
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN 16
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 18
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU 19
6. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN TỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI 22

Chương III: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 25

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 25
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 26
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ: 27
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI 28
5. GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN: 28
6. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY: 29

Chương IV: ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 30

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 30
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY 30
3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 30

Chương V: QUẢN TRỊ CÔNG TY 32

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 32
2. BAN KIỂM SOÁT 36
3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT 37

CHƯƠNG VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 41

1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN 41
2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN 41

THÔNG ĐIỆP CỦA
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

<u>Kính thưa:</u> Quý cổ đông, Khách hàng và Đối tác

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV), tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác đã luôn tín nhiệm và đồng hành cùng CRV trong năm 2023 cũng như suốt chặng đường phát triển của công ty.

Năm 2023 đã chứng kiến nhiều biến động lớn về kinh tế và chính trị trên thế giới nói chung và tại Việt Nam nói riêng. Những khó khăn này đã đặt ra thách thức lớn cho thị trường bất động sản, và không tránh khỏi ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của CRV trong năm qua.

Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo và toàn thể nhân viên công ty đã nỗ lực không ngừng, biến thách thức thành cơ hội thông qua việc triển khai nhiều giải pháp sáng tạo và quyết liệt trong điều hành, xây dựng đồng bộ trên các công trình, dự án. Kết quả là, trong năm 2023, CRV đã đạt được những thành tựu đáng ghi nhận: Tổng doanh thu hợp nhất đạt 3.255,06 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 1.215,55 tỷ đồng.

Bước sang năm 2024, với nhiều cơ hội và thách thức mới, CRV đã xây dựng kế hoạch và chiến lược nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả và phát triển bền vững, tập trung nâng cao sự hài lòng của khách hàng đối với sản phẩm của công ty. Chúng tôi cam kết thực hiện sứ mệnh trở thành một trong những "Nhà phát triển các sản phẩm bất động sản chuyên nghiệp đem tới chất lượng, tiện ích và giá trị sống cho cộng đồng khách hàng".

Trong năm 2024 và những giai đoạn tiếp theo, CRV nhận thấy đây là cơ hội lớn để thúc đẩy phát triển lĩnh vực bất động sản, tạo tiền đề cho các giai đoạn quy mô lớn này của ngành. Hiện tại, các dự án mà công ty đang sở hữu đều có quy mô lớn và có thể được khai thác đầu tư trong vòng 3-5 năm tới. Vì vậy, CRV sẽ tập trung phát triển tốt các dự án hiện có, nhằm mang lại hiệu quả cao cho hoạt động kinh doanh. Đồng thời, Công ty cũng sẽ tiếp tục định hướng đầu tư vào các dự án bất động sản khác thông qua các hình thức mua lại dự án hoặc cổ phần các công ty dự án (sở hữu đất hoặc các dự án bất động sản), hoặc tham gia đấu giá, đấu thầu các dự án đầu tư bất động sản dưới mọi hình thức.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng bày tỏ lòng biết ơn chân thành đến Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác đã luôn đồng hành cùng chúng tôi trong thời gian qua. Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị trong thời gian tới.

Xin trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày 21 tháng 06 năm 2024

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ĐỖ HỮU HẠ

Chương I. TỔNG QUAN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV**
- Giấy CNĐKDN số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006; Đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/07/2023
- Vốn điều lệ (tại thời điểm 31/03/2024): 6.724.166.400.000 đồng (Sáu nghìn bảy trăm hai mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng)
- Vốn chủ sở hữu (tại thời điểm 31/03/2024): 7.504.904.074.198 đồng (Bảy nghìn năm trăm lẻ tư tỷ, chín trăm lẻ bốn triệu, không trăm bảy mươi tư nghìn, một trăm chín mươi tám đồng)
- Địa chỉ : Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại : 024 7306 1886
- Số Fax : Không sử dụng
- Website : **www.crvgroup.vn**
- Mã cổ phiếu : **CRV**
- Quá trình hình thành và phát triển:

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
Năm 2006	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tiền thân là Công ty Cổ phần Thương Mại Hưng Việt, được thành lập lần đầu với vốn điều lệ là 5 tỷ 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 tỷ đồng với sự tham gia của cổ đông Công ty TNHH Thương Mại Hoàng Huy (hiện nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy – Công ty mẹ của CRV)
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 lên 1.000 tỷ đồng bằng hình thức chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
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 lên hơn 6.592 tỷ đồng thông qua các đợt phát hành chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. - Chiến lược của CRV là trở thành nhà đầu tư phát triển bất động sản chuyên nghiệp quy mô lớn. CRV xúc tiến các thủ tục nhận chuyển nhượng dự án hoặc cổ phần tại Công ty dự án của các dự án như Hoang Huy Commerce, Hoàng Huy – Sở Dầu… khi đủ điều kiện và được cơ quan quản lý Nhà nước phê duyệt chuyển nhượng để CRV tập trung thực hiện phát triển dự án đầu tư.
Năm 2021	- Công ty CP – Tập đoàn Bất động sản CRV chính thức thay đổi tên gọi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. - Tháng 12/2021, CRV đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,99% Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (là công ty sở hữu dự án Hoàng Huy – Sở Dầu) và trở thành công ty mẹ. Qua đó thực hiện một phần chiến lược phát triển, mở rộng đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã được xây dựng và thông qua.
Năm 2022	- Công ty được UBCKNN xác nhận hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng ngày 07/01/2022. - Trong năm, CRV đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 6.592 tỷ đồng lên 6.724 tỷ đồng thông qua việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. - Trong năm, CRV đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 99,99% Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (là công ty sở hữu một phần dự án Hoang Huy Commerce – tương ứng với lô đất tòa H1).
Năm 2023	- Công ty tập trung nguồn lực phát triển dự án Hoang Huy Commerce. Dự án đã hoàn thành cơ bản hoạt động xây dựng và đã tiến hành bàn giao tới khách hàng, mang lại doanh thu và lợi nhuận tốt cho Công ty. - Công ty trở thành Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
  - Xây dựng nhà để ở;
  - Xây dựng nhà không để ở;
  - Hoàn thiện công trình xây dựng.
- Địa bàn kinh doanh: Khu vực Thành phố Hà Nội và Thành phố Hải Phòng.

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

3.1 Mô hình quản trị

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

3.2 Cơ cấu bộ máy quản lý



3.3 Các công ty con. công ty liên kết

	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
CÔNG TY CON: (2)				
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Tp. Hải Phòng	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ

	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
				sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Tp. Hải Phòng	99,99%	99,99%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
CÔNG TY LIÊN KẾT: (0)				

Nguồn: CRV

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

4.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

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

4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Công ty tập trung nguồn lực vào đầu tư phát triển và phân phối bất động sản.
- Các mục tiêu đối với môi trường. xã hội và cộng đồng của Công ty.
- Tuân thủ theo quy định đối với việc bảo vệ môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, tạo công ăn việc làm và chế độ phúc lợi cho người lao động.

4.3 Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

- Công ty luôn gắn liền sự tăng trưởng, phát triển của doanh nghiệp với bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Trong đó, mục tiêu phát triển doanh nghiệp là mục tiêu quan trọng nhất, thực hiện mục tiêu này là điều kiện cần để thực hiện các mục tiêu xã hội, môi trường.
- Việc kết hợp phát triển doanh nghiệp gắn trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường nhằm đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan tới hoạt động trong hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo thực hiện chiến lược phát triển dài hạn và bền vững của Công ty.
- Công ty định kỳ tổ chức tập huấn cho cán bộ công nhân viên các quy định về việc bảo vệ môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty luôn đảm bảo nghĩa vụ với Nhà nước và xã hội, không tồn tại nợ đọng thuế, đảm bảo nộp đầy đủ bảo hiểm xã hội và chế độ phúc lợi cho người lao động.

5. CÁC RỦI RO

Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty như:

5.1 Rủi ro về nền kinh tế nói chung và các rủi ro môi trường, thiên tai, dịch bệnh

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng trong nó những rủi ro tiềm tàng nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản của nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái… Là một trong những chủ thể tham

gia vào nền kinh tế, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của các nhân tố ấy.

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

Các rủi ro trên mang tính vĩ mô và đột biến. nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty. Tuy vậy trong quá trình kinh doanh, Công ty luôn tính toán các phương án kinh doanh có dự trữ nguồn lực để đối phó với những tình huống xấu nói trên.

5.2 Rủi ro tăng trưởng kinh tế:

Kinh tế Việt Nam dự kiến sẽ quay lại đà hồi phục trong năm 2024, vẫn từ các động lực tăng trưởng truyền thống như thương mại, đầu tư công và trên hết là các chính sách hỗ trợ tăng trưởng là ưu tiên hàng đầu của Chính phủ. Tuy nhiên, vẫn còn đó những khó khăn nội tại của nền kinh tế. Một số động lực tăng trưởng kinh tế năm 2024 của Việt Nam như sau:

- Chính sách: Các chính sách tài khóa mở rộng và tiền tệ nới lỏng được kéo dài thêm một năm nữa khi tăng trưởng được coi là ưu tiên hàng đầu.

- Xuất khẩu: Sự tăng trưởng trở lại của thương mại mảng công nghệ sẽ có lợi cho xuất khẩu của Việt Nam, nhờ giảm bớt gián đoạn nguồn cung, hiệu ứng cơ sở thấp và nhu cầu đầu tư vào trí tuệ nhân tạo.

- Tiêu dùng: Tăng trưởng cùng đà hồi phục của nền kinh tế, cải cách tiền lương, lãi suất thấp và các chính sách hỗ trợ tiêu dùng nội địa.

- Đầu tư: Động lực cho đầu tư trực tiếp nước ngoài không chỉ đến từ pha tăng trưởng mới của chu kỳ công nghệ mà còn từ việc kéo dài của chuỗi cung ứng. Với đầu tư công, việc các dự án cơ sở hạ tầng đồng loạt đi vào giai đoạn xây dựng sau thời gian chuẩn bị thủ tục/giải phóng mặt bằng sẽ là nhân tố giúp duy trì đà tăng trưởng.

Rủi ro & Thách thức: Những khó khăn nội tại của nền kinh tế, như đà hồi phục chậm của thị trường bất động sản, nguy cơ nợ xấu gia tăng trong hệ thống ngân hàng vẫn cần được theo dõi trong năm 2024. Các thách thức từ bên ngoài vẫn là rủi ro suy thoái của một số nền kinh tế lớn, bên cạnh vấn đề cạnh tranh nước lớn và rủi ro địa chính trị.

Với CRV, trải qua hơn 18 năm phát triển, vượt qua nhiều thăng trầm, chuyển biến của nền kinh tế, Ban lãnh đạo Công ty hiểu được những khó khăn, thách thức trong từng giai đoạn. Công ty luôn chọn cho mình những hướng đi phù hợp, tăng cường quản trị rủi ro, kiểm soát tốt nguồn lực để biến thách thức thành cơ hội.

5.3 Lạm phát và giá cả

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh phần mềm nói riêng. Ngoài ra, lạm phát

còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá các nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Tuy nhiên, một môi trường lạm phát được kiểm soát tốt sẽ hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh sản xuất lâu dài của doanh nghiệp. Công ty theo dõi sát sao tình hình kinh tế vĩ mô và các dự báo thị trường để giảm thiểu rủi ro về giá thông qua điều chỉnh định hướng kinh doanh linh hoạt, phù hợp tình hình.

Trong bối cảnh kinh tế thế giới gặp rất nhiều khó khăn, giá cả hàng hóa, nguyên vật liệu tăng giá mạnh, các biện pháp của Chính phủ Việt Nam nhằm duy trì đà tăng trưởng trong bối cảnh lạm phát cao. Chính phủ vẫn quyết liệt trong chính sách tài khóa và tiền tệ, kiểm soát tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng. Bình quân năm 2023, CPI tăng 3,3% so với bình quân năm 2022.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động đầu tư kinh doanh, Công ty đã chủ động rà soát và tiết giảm chi phí hoạt động, siết chặt các hoạt động đầu tư và tăng cường công tác phân tích, dự báo thị trường, đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, cải tiến quy trình sản xuất nhằm giảm giá thành sản phẩm, giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

5.4 Rủi ro về lãi suất

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

Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính. Việc trần lãi suất liên tục được điều chỉnh giảm được xem như một tiền đề thuận lợi cho hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên trên thực tế, để tiếp cận được nguồn vốn vay với lãi suất hấp dẫn là một vấn đề còn khó khăn đối với Công ty nói riêng và các doanh nghiệp nói chung.

Đối với CRV, thời gian qua hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty chủ yếu dựa vào vốn huy động của cổ đông, vốn tự có của doanh nghiệp và một phần lợi nhuận để lại chưa phân phối, trong khi lượng vốn vay ngân hàng chiếm một tỷ trọng không lớn nên Công ty ít bị ảnh hưởng của rủi ro lãi suất. Công ty luôn hạn chế vay nợ trong quá trình hoạt động đồng thời chú trọng kiểm soát rủi ro công nợ khi thực hiện bán hàng giúp Công ty hạn chế tối đa tác động của lãi vay, đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trước yêu cầu mở rộng đầu tư kinh doanh

theo chiến lược phát triển của CRV, rất có thể trong thời gian tới Công ty sẽ phải nâng tỷ trọng vốn vay trung hạn và dài hạn và vốn trái phiếu để tài trợ cho các dự án đầu tư. Khi đó rủi ro về lãi suất sẽ là một yếu tố mà Công ty cần quan tâm để có những giải pháp hợp lý trong việc sử dụng hiệu quả vốn vay.

5.5 Rủi ro tỉ giá

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Nhờ định hướng biên độ điều hành tỷ giá ổn định và quản lý chặt chẽ hoạt động mua bán ngoại tệ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN Việt Nam), tỷ giá không có nhiều biến động lớn trong giai đoạn gần đây. Trong thời gian tới, NHNN Việt Nam tiếp tục điều hành tỷ giá theo hướng linh hoạt, kết hợp chặt chẽ với chính sách lãi suất, góp phần nâng cao vị thế của VND và giảm dần tình trạng đô la hóa trong nền kinh tế.

Nhận thức được rủi ro về tỷ giá trên Công ty luôn chủ động nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án. Hiện tại công ty không có các khoản vay nợ, trái phiếu bằng đồng ngoại tệ, do đó rủi ro đối với tỷ giá đối với công ty gần như là không có.

5.6 Rủi ro về luật pháp

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

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

5.7 Rủi ro đặc thù

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. Năm 2023, thị trường bất động sản đối mặt với nhiều thách thức do một số

nguyên nhân: Khó khăn trong việc huy động vốn có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng triển khai dự án của các doanh nghiệp bất động sản nói riêng và sự phát triển của thị trường bất động sản nói chung. Đồng thời, các chiến tranh xung đột thế giới, bất ổn chính trị trên thế giới đã và đang có ảnh hưởng đến nền kinh tế toàn cầu dẫn đến giá cả leo thang và đẩy lạm phát lên mức cao kỷ lục tại nhiều nền kinh tế hàng đầu thế giới. Lạm phát tăng cao khiến cho chi phí nguyên vật liệu xây dựng được dự báo tiếp tục tăng, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí hoạt động và biên lợi nhuận của các doanh nghiệp. Giá nguyên vật liệu tăng cao cũng có thể làm chậm tiến độ thực hiện dự án của đơn vị thi công nếu không có sự chuẩn bị trước. Ngoài ra, về mặt cầu, lạm phát tăng cao cũng có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu mua nhà ở của người tiêu dùng, nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và gây bất lợi đến giá bán bất động sản và doanh thu của Công ty, qua đó sẽ ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

5.8 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.

Chương II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CRV hoạt động trong lĩnh vực chính là đầu tư, kinh doanh bất động sản, Công ty đã từng bước tăng cường đầu tư trong thời gian qua.

1.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2023

a. Kết quả kinh doanh

Bảng 1: Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh năm 2023

TT	Chỉ tiêu	Số liệu BCTC (Tỷ đồng)		% thay đổi
		2023	2022	
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.255,06	1.254,41	159,49%
2	Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2023	987,66	437,77	125,61%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2023 của CRV

Kết thúc năm 2023, công ty đạt trên 3.255,06 tỷ đồng doanh thu tăng 159,49 % so với năm 2022. Lợi nhuận sau thuế đạt 987,66 tỷ đồng, tăng 125,61% so với năm 2022.

Năm 2023 trong bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng có nhiều biến động, tuy nhiên Công ty vẫn đạt được kết quả doanh thu rất tốt so với năm 2022. Việc tăng trưởng doanh thu này đến từ dự án của Công ty con là Phần dự án Công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 Dự án Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng và đang bàn giao cho khách hàng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc. Bên cạnh đó, các thành phần dự án Golden Land Building thuộc sở hữu của CRV và Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng vẫn tiếp tục hoạt động và tạo doanh thu.

b. Cơ cấu chi phí:

Giá vốn hàng bán luôn chiếm phần lớn trong tổng doanh thu thuần của Công ty. Giá trị giá vốn hàng bán trong năm 2022 và năm 2023 lần lượt là 935,83 tỷ đồng và 2.019,18 tỷ đồng. tương ứng chiếm tới 74,60% và 62,03% tổng doanh thu thuần. Năm 2022, đứng thứ hai về cơ cấu chi phí trong tổng doanh thu thuần là chi phí bán hàng chiếm 4,85% tổng doanh thu thuần năm 2022 và đứng thứ ba là chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm khoảng 2,61% tổng doanh thu thuần năm 2022 của Công ty. Năm 2023, tỷ trọng chi phí bán hàng tăng so với năm 2022, do hoạt động bán hàng được đẩy mạnh chiếm khoảng 6,97% tổng doanh thu thuần của Công ty. Tỷ

trọng chi phí quản lý doanh nghiệp giảm so với năm 2022 chiếm khoảng 2,15% tổng doanh thu thuần.

Bảng 2: Cơ cấu chi phí hoạt động giai đoạn 2022-2023

Đơn vị: Triệu đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2023		Năm 2022	
	Giá trị (tr.đồng)	% DTT	Giá trị (tr.đồng)	% DTT
Doanh thu thuần	3.255.055	100%	1.254.412	100%
Giá vốn hàng bán	2.019.177	62,03%	935.831	74,60%
Chi phí bán hàng	226.964	6,97%	60.839	4,85%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.933	2,15%	32.703	2,61%
Chi phí hoạt động tài chính	8.800	0,27%	3	0,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2023 của CRV

c. Thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp

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

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Bảng 3: Kết quả sản xuất kinh doanh so với kế hoạch và năm liền trước

Đơn vị: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023	KH 2023	% thực hiện/KH
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.255,06	1.500,00	217,00%
2	Lợi nhuận sau thuế	987,66	450,00	219,48%

TT	Chỉ tiêu	Số liệu BCTC		% thay đổi
		2023	2022	
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.255,06	1.254,41	159,49%
2	Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2023	987,66	437,77	125,61%

Nguồn: CRV

Trong hoàn cảnh khó khăn chung toàn nền kinh tế, Công ty vẫn đạt được kết quả kinh doanh rất tốt trong năm 2023.

Tổng doanh thu của công ty năm 2023 đạt 3.255,06 tỷ đồng, bằng 217% kế hoạch năm và tăng mạnh 159,49% so với năm 2022. Lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt 987,66 tỷ đồng, bằng 219,48% kế hoạch năm và tăng 125,61% so với năm 2022. Đạt được kết quả đáng ghi nhận như trên là nhờ những nỗ lực rất lớn đến từ Ban lãnh đạo cũng nhưng toàn thể Cán bộ nhân viên Công ty trong bối cảnh tình hình kinh tế chung gặp nhiều khó khăn.

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Danh sách Ban điều hành

- **Ban Điều hành**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là Thành viên BĐH
Ban Tổng Giám đốc			
1	Bà Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	30/12/2020
2	Ông Trần Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc	30/12/2020
3	Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc	22/12/2023
Kế toán trưởng			
1	Bà Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	18/01/2022

- **Tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần của Ban điều hành**
  - ***Ban Tổng Giám đốc***
  - ***Ban Tổng Giám đốc***

a) Bà Phạm Thị Thu Huyền – Tổng Giám đốc

- Năm sinh: 1977
- Trình độ chuyên môn: cử nhân
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 3.570 cổ phần chiếm 0,00053% vốn điều lệ
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

Không có

b) Ông Trần Ngọc Bình - Phó Tổng giám đốc

- Năm sinh: 1972
- Trình độ chuyên môn: cử nhân
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 2.652 cổ phần chiếm 0,00039% vốn điều lệ
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

c) Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Phó Tổng giám đốc

- Năm sinh: 1989
- Trình độ chuyên môn: cử nhân
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 510 cổ phần chiếm 0,000076% vốn điều lệ
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

○ ***Kế toán trưởng***

Bà Nguyễn Kim Quyên - Kế toán trưởng

- Năm sinh: 1981
- Trình độ chuyên môn: cử nhân
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

Không có

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2023

Các thay đổi trong Ban điều hành trong năm:

- Ngày 22/12/2023, Bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Thùy Dương giữ chức vụ: Phó Tổng Giám đốc.

2.3. Số lượng cán bộ. nhân viên

Tính đến thời điểm 31/03/2024, tổng số lao động trong Công ty (công ty mẹ) là 49 người (tại ngày 31/03/2023 là 49 người).

Bảng 4: Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 31/03/2024

Loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo giới tính	**49**	**100%**
▪ Nam	17	34,69%
▪ Nữ	32	65,31%
Phân theo trình độ học vấn	**49**	**100%**
▪ Trên Đại học	1	2,04%
▪ Đại học	41	83,67%
▪ Cao đẳng	0	0,00%
▪ Trung cấp	0	0,00%
▪ Công nhân kỹ thuật	0	0,00%
▪ Lao động phổ thông	7	14,29%

Nguồn: CRV

2.4. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

a. Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc của lao động: 48 giờ trong tuần, 08 giờ một ngày;
- Người lao động được làm việc trong một môi trường ổn định, chuyên nghiệp, thân thiện, nhân văn, cơ hội thăng tiến cao; chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc; mức lương, thưởng cạnh tranh.

b. Chính sách đào tạo:

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

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

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

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

c. Chính sách lương thưởng:

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

Công ty.

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

Với phương châm "Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh", chúng tôi đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & 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…

d. Chế độ chính sách khác đối với người lao động:

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

e. Công tác an toàn. môi trường:

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

f. Thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

Công ty không có thay đổi trong chính sách đối với người lao động trong năm 2023.

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

3.1 Các khoản đầu tư lớn

Các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án): Trong năm 2023, CRV đã thực hiện đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng

Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xác Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng với diện tích 493.665,41m2, tổng mức đầu tư dự kiến là 15.076,26 tỷ đồng.

Tình hình thực hiện các dự án lớn: Đang triển khai các thủ tục đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

3.2 Các công ty con. công ty liên kết

Bảng 5: Danh sách các công ty con, công ty liên doanh và liên kết

Đơn vị: đồng

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực SXKD chính	Vốn điều lệ thực góp tại 31/03/2024	Tỷ lệ sở hữu %
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Tầng 8, tòa nhà Hoàng Huy, số 116 Nguyễn Đức Cảnh. P.Cát Dài, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	159.720.000.000	99,99%
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài. Quận Lê Chân, TP, Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	1.820.100.000.000	99,99%

Nguồn:CRV

a. Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng

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

Trong năm, sau khi hoàn thành dự án Hoàng Huy – Sở Dầu và tiến hành thực hiện các thủ tục nghiệm thu quyết toán, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng đã thực hiện điều chỉnh vốn điều lệ. Theo đó, tại thời điểm 31/03/2024, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng có vốn điều lệ thực góp 159,72 tỷ đồng, tổng tài sản là 250,29 tỷ đồng. Trong đó nợ phải trả là 50,23 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu 200,05 tỷ đồng. Năm 2022, Công ty bắt đầu bàn giao và ghi nhận doanh thu Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu dẫn đến lợi nhuận sau thuế đạt 337,1 tỷ đồng. Năm 2023, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng đạt lợi nhuận sau thuế là 131,9 tỷ đồng.

b. Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

CRV hiện sở hữu 99,99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, đơn vị chịu trách nhiệm phát triển một phần dự án Hoang Huy Commerce (tương ứng với lô đất tòa H1)

gồm 3 tòa hình cánh hoa. Mỗi tòa gồm 36 tầng nổi và 3 tầng hầm, với hàng nghìn căn hộ và các tiện ích đồng bộ. Đến nay, dự án đã hoàn thành bàn giao và đi vào sử dụng.

Tại thời điểm 31/03/2024, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc có vốn điều lệ thực góp 1.820,1 tỷ đồng, tổng tài sản là 3.796,72 tỷ đồng. Trong đó nợ phải trả là 1.311,11 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu 2.485,61 tỷ đồng. Năm 2023, Công ty bắt đầu bàn giao và ghi nhận doanh thu một phần dự án Hoang Huy Commerce, mức lợi nhuận sau thuế đạt được là 953,8 tỷ đồng, tăng mạnh so với con số 48,7 tỷ đồng của năm 2022.

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1 Tình hình tài chính

Cuối năm 2023, tổng giá trị tài sản của CRV là: 9.344,06 tỷ đồng tăng 2,05% so với cuối năm 2022. Vốn điều lệ của Công ty vào ngày 31/03/2024 là 6.724.166.400.000 đồng.

Bảng 6: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2022-2023

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2022	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	9.344.065	9.155.942	2,05%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	3.255.055	1.254.412	159,49%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	Triệu đồng	1.208.464	550.201	119,64%
Lợi nhuận khác	Triệu đồng	7.082	1.355	422,66%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	1.215.546	551.556	120,38%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	987.657	437.768	125,61%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng	1.469	652	125,31%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2023 của CRV

Doanh thu của Công ty chủ yếu từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2023 đạt 987,66 tỷ đồng, tăng 125,61% so với năm 2022.

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 7: Các chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2022-2023

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,14	4,54
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,57	0,57
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	22,94%	19,68%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	29,77%	24,51%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay HTK (GVHB/HTK bình quân)	Lần	0,49	0,41
Vòng quay Tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	Lần	0,14	0,35
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	34,90%	30,34%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	6,01%	13,57%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	4,97%	10,68%
Tỷ lệ lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	43,86%	37,13%

Nguồn: CRV

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán: Hệ số thanh toán ngắn hạn luôn được Công ty duy trì ở mức cao do công ty chủ trương hạn chế vay nợ trong kinh doanh. CRV luôn sử dụng vốn tốt trong năm. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty nằm ở mức an toàn cho thấy Công ty luôn đáp ứng thanh toán được khoản vay ngắn hạn. Năm 2023, hệ số thanh toán nhanh của Công ty giảm do hàng tồn kho của Công ty tăng nhanh trong giai đoạn Công ty đang thực hiện bàn giao các dự án.

Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn: Hoạt động kinh doanh của Công ty được tài trợ chủ yếu bằng vốn chủ sở hữu. Lý do là Công ty luôn chủ động tài chính và hoạt động kinh doanh không chịu ảnh hưởng nhiều từ chi phí lãi vay và tỷ giá trong bối cảnh lãi suất đầy biến động thời gian qua.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động: chỉ tiêu doanh thu thuần/tổng tài sản tăng trong năm 2023 do Công ty đang thực hiện bàn giao các dự án.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi: các chỉ tiêu về khả năng sinh lời tăng trong năm 2023 do Công ty ghi nhận lợi nhuận từ dự án bàn giao.

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

5.1 Cơ cấu cổ đông

a. Cổ phần:

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: **672.416.640** cổ phần, trong đó:

- Cổ phiếu phổ thông: 672.416.640 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần

- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 179.826.714 cổ phần
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 492.589.926 cổ phần

Công ty không có cổ phiếu giao dịch tại nước ngoài.

b. Cơ cấu cổ đông

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

Bảng 8: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 10/06/2024

STT	Tiêu chí phân loại Cổ đông	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	**Tỷ lệ sở hữu**		
1	***Cổ đông lớn***	***549.146.172***	***81,7%***
2	***Cổ đông nhỏ***	***120.853.400***	***18,3%***
II	**Đối tượng sở hữu**		
1	***Cổ đông trong nước***	***672.416.640***	***100%***
1.1	Tổ chức	549.178.812	81,7%
1.2	Cá nhân	123.237.828	18,3%
1.3	Cổ đông Nhà nước và các cổ đông khác	0	0,00%
2	***Cổ đông nước ngoài***	***0***	***0,00%***
2.1	Tổ chức	0	0,00%
2.2	Cá nhân	0	0,00%
	TỔNG CỘNG	***672.416.640***	**100%**

Nguồn: Danh sách cổ đông CRV chốt tại ngày 10/06/2024

Trong đó:

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Cổ đông lớn	256.105.272	38,09%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Cổ đông lớn	236.470.680	35,17%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Cổ đông lớn	56.570.220	8,41%
Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	0	0,00%
Đỗ Hữu Hậu	TV. HĐQT	5.100	0,00076%
Nguyễn Văn Thu	TV. HĐQT	0	0,00%
Đặng Tuấn Vũ	TV. HĐQT	0	0,00%

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ
Lê Duy Phi	TV. HĐQT	0	0,00%
Phạm Anh Tú	Trưởng BKS	0	0,00%
Chu Thị Lụa	Thành viên BKS	0	0,00%
Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS	0	0,00%
Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	3.570	0,00053%
Trần Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc	2.652	0,00039%
Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc	510	0,000076%
Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	0	0,00%
Các cổ đông khác		123.259.146	18,33%
Tổng		**672.416.640**	**100,00%**

Nguồn: Danh sách cổ đông CRV chốt tại ngày 10/06/2024

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị cấp) của Công ty:

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị phê duyệt
	Thành lập Công ty: tháng 07/2006	5.000.000.000	5.000.000.000		Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
1	Tăng vốn lần 1: tháng 06/2007	155.000.000.000	160.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
2	Tăng vốn lần 2: tháng 03/2016	200.000.000.000	360.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
3	Tăng vốn lần 3: tháng 04/2016	640.000.000.000	1.000.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
4	Tăng vốn lần 4: tháng 03/2020	90.000.000.000	1.090.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
5	Tăng vốn lần 5: tháng 05/2020	436.000.000.000	1.526.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị phê duyệt
				hữu	Hà Nội
6	Tăng vốn lần 6: tháng 07/2020	1.220.800.000.000	2.746.800.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
7	Tăng vốn lần 7: tháng 09/2020	1.648.080.000.000	4.394.880.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
8	Tăng vốn lần 8: tháng 11/2020	878.976.000.000	5.273.856.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
9	Tăng vốn lần 9: tháng 12/2020	1.318.464.000.000	6.592.320.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
10	Tăng vốn lần 10: tháng 04/2022	131.846.400.000	6.724.166.400.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	Ủy ban chứng khoán Nhà nước

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu.

Trong năm Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

e. Các chứng khoán khác

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

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

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

6.1 Tác động lên môi trường

a) Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:

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

b) Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính:

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

6.2 Quản lý nguồn nguyên vật liệu

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm

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

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức

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

6.3 Tiêu thụ năng lượng

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp

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

CRV sử dụng 36.762 Kwh điện năm 2023.

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

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

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo)

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

6.4 Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

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

CRV sử dụng 324 m3 nước năm 2023.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng

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

6.5 Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường

Không bị xử phạt.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường

Không bị xử phạt.

6.6 Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Số lượng lao động tại ngày 31/03/2024 của Công ty là 49 người.

Mức lương trung bình năm 2023 đối với người lao động: 18,5 triệu đồng/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

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

c) Hoạt động đào tạo người lao động

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

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

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

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

6.7 Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

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

6.8 Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh.

Không có.

Chương III: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

a) Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây

Bảng 9: Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2023 so với kế hoạch và năm 2022

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm		% thay đổi
		2023	2022	
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.255,06	1254,41	159,49%
2	Lợi nhuận sau thuế	987,66	437,77	125,61%

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2023	KH 2023	% thực hiện/KH
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.255,06	1500	217,00%
2	Lợi nhuận sau thuế	987,66	450	219,48%

Nguồn: CRV

Kết thúc năm 2023, công ty đạt trên 3255,06 tỷ đồng doanh thu, tăng 159,49% so với năm 2022. Lợi nhuận sau thuế đạt 987,66 tỷ đồng, tăng 125,61 % so với năm 2022.

Tổng doanh thu của công ty năm 2023 đạt 217% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt 219,48% so với kế hoạch đề ra tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023. Như vậy, trong hoàn cảnh khó khăn chung toàn nền kinh tế. Công ty vẫn đạt được kết quả kinh doanh rất tốt trong năm 2023. Đạt được kết quả đáng ghi nhận như trên là nhờ những nỗ lực rất lớn đến từ Ban lãnh đạo cũng nhưng toàn thể Cán bộ nhân viên Công ty trong bối cảnh tình hình kinh tế chung năm 2023 gặp rất nhiều khó khăn.

b) Những tiến bộ công ty đã đạt được

Trong năm 2023 công ty tiếp tục bán và khai thác các sản phẩm bất động sản tại dự án Golden Land Building. Bán và khai thác dự án Hoàng Huy – Sở Dầu của Công ty con - Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng. Bán và khai thác dự án Phần dự án Công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 Dự án Hoang Huy Commerce của Công ty Con - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1 Tình hình tài sản

Phân tích tình hình tài sản. biến động tình hình tài sản

Bảng 10: Tài sản của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	% tăng giảm
A	**Tài sản ngắn hạn**	**8.043.798**	**8.212.612**	**-2,06%**
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	212.058	184.096	15,19%
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	530.019	4.655.221	-88,61%
III	Phải thu ngắn hạn	275.807	255.055	8,14%
IV	Hàng tồn kho	6.928.400	2.936.125	135,97%
V	Tài sản ngắn hạn khác	97.514	182.115	-46,45%
B	**Tài sản dài hạn**	**1.300.266**	**943.330**	**37,84%**
I	Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0,00%
II	Tài sản cố định	296.420	71.609	313,94%
III	Bất động sản đầu tư	876.526	687.245	27,54%
IV	Tài sản dở dang dài hạn	0	0	0,00%
V	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0	0,00%
VI	Tài sản dài hạn khác	127.320	184.477	-30,98%
	Tổng cộng tài sản	**9.344.065**	**9.155.942**	**2,05%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất tài chính 2023 của CRV

Tổng tài sản tại cuối năm 2023 của Công ty tăng 2,05% so với cuối năm 2022. Tài sản dài hạn tăng 37,84% trong khi tài sản ngắn hạn giảm nhẹ 2,06% tại cuối năm 2023 so với các chỉ tiêu này ở thời điểm cuối năm 2022.

Hàng tồn kho chiếm đa số Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm cuối năm 2022 và 2023 do lượng hàng tồn kho của các dự án còn nhiều.

Tài sản dài hạn tại cuối năm 2023 tăng so với cuối năm 2022 do biến động tăng của tài sản cố định và bất động sản đầu tư.

Việc sử dụng tài sản của Công ty phù hợp với chiến lược kinh doanh của Công ty và tương đối hiệu quả, thể hiện ở việc Công ty vẫn dự kiến trả cổ tức của năm kinh doanh khó khăn 2023.

Bảng 11: Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Các khoản phải thu	Năm 2023	Năm 2022	% tăng giảm
I	**Phải thu ngắn hạn**	**275.807**	**255.055**	**8,14%**
1	Phải thu của khách hàng	253.735	97.261	160,88%

STT	Các khoản phải thu	Năm 2023	Năm 2022	% tăng giảm
2	Trả trước cho người bán	4.882	41.761	-88,31%
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	0,00%
4	Các khoản phải thu khác	17.190	116.032	-85,19%
II	**Phải thu dài hạn**	**0**	**0**	**0,00%**
1	Phải thu dài hạn khác	0	0	0,00%
Tổng các khoản phải thu		**275.807**	**255.055**	**8,14%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2023 của CRV

2.2 Tình hình nợ phải trả

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

Bảng 12: Các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nợ phải trả	Năm 2023	Năm 2022	% tăng giảm
I	**Nợ ngắn hạn**	**1.770.748**	**1.985.306**	**-10,81%**
1	Phải trả người bán	219.017	83.125	163,48%
2	Người mua trả tiền trước	650.556	1.529.878	-57,48%
3	Thuế và các khoản nộp NSNN	152.406	50.185	203,69%
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	289.970	250.306	15,85%
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.276	8.656	7,16%
6	Phải trả ngắn hạn khác	99.874	63.156	58,14%
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	349.650	0	100,00%
II	**Nợ dài hạn**	**68.412**	**115.391**	**-40,71%**
1	Phải trả dài hạn khác	8.701	9.159	-5,00%
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.000	0	100,00%
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	58.712	106.232	-44,73%
Tổng cộng		**1.839.161**	**2.100.697**	**-12,45%**

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2023 của CRV

Nợ phải trả của Công ty giảm 12,45% tại thời điểm cuối năm 2023 so với cuối năm 2022. Nợ phải trả chiếm 19,68% Tổng tài sản của Công ty.

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

Không có

4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

4.1 Các mục tiêu tổng quát của Công ty

Trong năm 2024 công ty tiếp tục bán và khai thác các sản phẩm bất động sản tại dự án Golden Land Building. Đồng thời tiếp tục bán và khai thác sản phẩm các dự án đầu tư lớn thông qua các công ty con là dự án Hoàng Huy – Sở Dầu của Công ty con là Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và một phần của Dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1) của Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.

4.2 Phương hướng nhiệm vụ cụ thể năm 2024

Ban Tổng Giám đốc Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2024 trên cơ sở tính toán kỹ lưỡng tới những yếu tố tăng trưởng do những yếu tố khách quan của năm 2023. Năm 2024, Công ty tiếp tục khai thác các dự án đã đi vào sử dụng, bên cạnh đó các dự án bất động sản đang triển khai tại các công ty con sẽ tiếp tục khai thác trong năm 2024 đem lại khoản lợi nhuận chính cho Công ty . Do vậy, công ty đặt kế hoạch ở mức hợp lý. Ngoài ra, Công ty sẽ tận dụng các thời cơ để có sự tăng trưởng cao hơn phù hợp với tình hình chung của nền kinh tế, của thị trường.

Bảng 13: Kế hoạch kinh doanh năm 2024

TT	Các chỉ tiêu hợp nhất	Đơn vị tính	2024
1	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	2.500
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	728

Nhiệm vụ cụ thể năm 2024:

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

b. Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh nhằm đạt được mục tiêu năm 2024, cụ thể:

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

thưởng cho cá nhân, tập thể có thành tích trong công việc.

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

– Không có.

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

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Công ty luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường. Trong năm 2023:

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

b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

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

c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

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

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

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

a) Đánh giá tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty

Năm 2023 tiếp tục là một năm khó khăn trong kinh doanh nhưng với sự đoàn kết của cán bộ công nhân viên cùng với sự phối hợp tích cực giữa Hội đồng Quản trị và Ban điều hành trong việc đưa ra các giải pháp linh hoạt với sự thay đổi của môi trường kinh doanh, tối ưu hóa chi phí, hoạt động của Công ty trong năm 2023 đạt được nhiều kết quả tốt.

Kết thúc năm 2023, công ty đạt trên 3.255,06 tỷ đồng doanh thu, tăng 159,49% so với năm 2022. Lợi nhuận sau thuế đạt 987,66 tỷ đồng, tăng 125,61 % so với năm 2022. Như vậy, dù gặp nhiều khó khăn Công ty vẫn đạt được kết quả kinh doanh tốt.

b) Đánh giá hoạt động tổ chức nhân sự

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

c) Đánh giá trách nhiệm môi trường và xã hội

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

- Công ty luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, không để xảy ra trường hợp bị xử lý vi phạm liên quan đến luật pháp và quy định về bảo vệ môi trường;

- Công ty luôn là đơn vị tiên phong trong các hoạt động cộng đồng địa phương.

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

Hội đồng quản trị đánh giá trong năm 2023 vừa qua bà Phạm Thị Thu Huyền – Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đúng trách nhiệm và quyền hạn của mình trong việc điều hành Công ty theo Điều lệ quy định. Ban Tổng Giám đốc đã cùng các cán bộ quản lý các cấp có nhiều nỗ lực thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh của Công ty. Kết quả thực hiện các công việc được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị chỉ đạo như sau:

- Chú trọng và thường xuyên theo dõi, kiểm tra và đánh giá chất lượng, hiệu quả từng dự án.

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

3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

3.1 Mục tiêu tổng quát

- Công ty xác định năm 2024 với những diễn biến phức tạp từ các cuộc xung đột, chiến tranh đang diễn ra trên toàn cầu cũng như tình hình lạm phát tăng cao và việc lãi suất ngân hàng biến động lớn. Công ty xác định đây tiếp tục là năm có nhiều thách thức và biến động đối với tình hình kinh tế trong và ngoài nước. Tuy nhiên, với vị thế của Công ty đã có kinh nghiệm lâu năm và tiềm lực mạnh Công ty sẽ đảm bảo duy trì tính ổn định, tăng trưởng bền vững trong dài hạn.
- Phương châm kinh doanh cho năm 2024 và các năm tiếp theo là an toàn - hiệu quả - bền vững.

3.2 Định hướng về hoạt động kinh doanh và sản phẩm. dịch vụ

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

3.3 Phát triển quan hệ cổ đông

- Công ty hướng tới xây dựng quan hệ kết nối chặt chẽ với cổ đông nhằm nâng cao hình ảnh, tính chuyên nghiệp doanh nghiệp.
- Thực hiện tốt các hoạt động liên quan tới cổ đông.

3.4 Về hoạt động tổ chức

- Coi trọng mô hình tổ chức tinh gọn, hiệu quả. Củng cố đội ngũ nhân sự có kỹ năng, nghiệp vụ giỏi, tay nghề kỹ thuật cao, biết nhiều ngoại ngữ.
- Đào tạo nâng cao chất lượng và trình độ của đội ngũ quản lý điều hành các cấp gắn bó với công ty.
- Tổ chức các chương trình thực tế, sự kiện cho toàn công ty xây dựng văn hóa doanh nghiệp, hình thành thương hiệu bản sắc riêng của Công ty.

Chương V: QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị

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

Bảng 14: Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là Thành viên HĐQT
1	Ông Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	Từ năm 2007
2	Ông Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	Từ năm 2007
3	Ông Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	28/07/2021
4	Ông Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	28/07/2021
5	Ông Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	28/07/2021

Thông tin chi tiết về các thành viên Hội đồng quản trị:

a) Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

+ Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy

+ Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Pruksa Việt Nam

+ Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng

b) Ông Đỗ Hữu Hậu - Thành viên HĐQT

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 5.100 cổ phần chiếm 0,00076% vốn điều lệ
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

+ Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy

c) Ông Nguyễn Văn Thu - Thành viên độc lập HĐQT

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ

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

d) Ông Đặng Tuấn Vũ - Thành viên độc lập HĐQT

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Điều hành. Giám đốc thiết kế tại CTCP kiến trúc và nội thất Solux

e) Ông Lê Duy Phi - Thành viên độc lập HĐQT

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần chiếm 0% vốn điều lệ
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

- Ban kiểm toán nội bộ

1.3. Hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như kế hoạch công tác năm 2023. Hội đồng Quản trị đã duy trì hoạt động với số lượng thành viên là 05 (năm) thành viên. Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý và các cuộc họp bất thường được triệu tập khi có yêu cầu. Tất cả các cuộc họp của Hội đồng Quản trị đều có sự tham dự của Ban Kiểm soát với tư cách quan sát viên.

Các thành viên HĐQT đã tích cực phối hợp, hỗ trợ Ban Điều hành trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. HĐQT luôn bám sát tình hình thực tế để đưa ra các quyết định nhằm chỉ đạo định hướng kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Tổng Giám đốc được hoàn thành nhiệm vụ. Năm 2023, HĐQT đã đưa ra các quyết định kịp thời về chiến lược, kế hoạch phát triển và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị. nội dung và kết quả của các cuộc họp

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

Trong năm 2023, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 20 cuộc họp và ban hành các Nghị quyết. Tất cả các thành viên của HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

Bảng 15: Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2023

	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	02/2023/NQ-HĐQT	08/05/2023	Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2023
2	03/2023/NQ-HĐQT	19/05/2023	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023
3	04/2023/NQ-HĐQT	06/06/2023	Về việc cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại công ty Đại Thịnh Vượng
4	05/2023/NQ-HĐQT	06/06/2023	Về việc cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp tại công ty Nhà Đại Lộc

	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
5	06/2023/NQ-HĐQT	24/07/2023	Họp định kỳ thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023
6	07/2023/NQ-HĐQT	25/07/2023	Tạm ứng cổ tức năm 2023 bằng tiền
7	08/2023/NQ-HĐQT	13/11/2023	Thực hiện chủ trương chuẩn bị đầu tư dự án
8	09/2023/NQ-HĐQT	14/11/2023	Thông qua giao dịch với bên có liên quan
9	10/2023/NQ-HĐQT	15/11/2023	Tạm ứng cổ tức lần 2 năm 2023 bằng tiền
10	11/2023/NQ-HĐQT	30/11/2023	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
11	12/2023/NQ-HĐQT	07/12/2023	Thông qua giao dịch với bên có liên quan
12	13/2023/NQ-HĐQT	08/12/2023	Thông qua giao dịch với bên có liên quan
13	14/2023/NQ-HĐQT	15/12/2023	Thông qua các nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
14	15/2023/NQ-HĐQT	22/12/2023	Bổ nhiệm phó Tổng giám đốc
15	01/2024/NQ-HĐQT	02/01/2024	Thông qua giao dịch với bên liên quan
16	02/2024/NQ-HĐQT	31/01/2024	Thông qua giao dịch với bên liên quan
17	03/2024/NQ-HĐQT	28/02/2024	Tạm ứng cổ tức lần 3 năm 2023 bằng tiền
18	04/2024/NQ-HĐQT	05/03/2024	Thông qua giao dịch với bên liên quan
19	05/2024/NQ-HĐQT	11/03/2024	Chủ trương đầu tư tại công ty con
20	**06/2024/NQ-HĐQT**	**13/03/2024**	Thông qua giao dịch với bên liên quan

1.4. Hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị:

a) Hoạt động của thành viên độc lập HĐQT trong năm

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

TT	Thành viên độc lập HĐQT	Hoạt động của từng TV độc lập HĐQT trong năm 2023
1	Ông Nguyễn Văn Thu	Hoàn thành các hoạt động theo chức năng và phân công của HĐQT trong việc phụ trách và hỗ trợ tốt cho HĐQT về công tác thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính; công tác kiểm toán nội bộ.
2	Ông Đặng Tuấn Vũ	Phụ trách và hỗ trợ tốt cho HĐQT công tác về tuân thủ các nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty theo quy

TT	Thành viên độc lập HĐQT	Hoạt động của từng TV độc lập HĐQT trong năm 2023
		định.
3	Ông Lê Duy Phi	Phụ trách công tác về tài liệu cuộc họp của HĐQT; công tác giám sát đầy đủ các hoạt động của HĐQT liên quan tới các phát sinh để đảm bảo không xảy ra xung đột lợi ích. tạo điều kiện thuận lợi cho mọi mặt hoạt động của Công ty.

b) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị có một tiểu ban là Ban Kiểm toán nội bộ.

Hoạt động chi tiết của Ban Kiểm toán nội bộ trong năm 2023 như sau:

STT	Nội dung	Thời gian
1	Kiểm toán việc lưu trữ sổ sách, chứng từ kế toán quý 4 năm tài chính 2022 của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con	01/05/2023-31/05/2023
2	Kiểm toán việc ghi nhận doanh thu, giá vốn, hàng tồn kho quý 1 năm tài chính 2023 của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con	01/06/2023-30/06/2023
3	Kiểm toán báo cáo tài chính quý 1 năm tài chính 2023	01/07/2023-31/07/2023
4	Kiểm toán việc lưu trữ sổ sách, chứng từ kế toán quý 1 năm tài chính 2023 của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con	01/08/2023-31/08/2023
5	Kiểm toán việc ghi nhận doanh thu, giá vốn, hàng tồn kho quý 2 năm tài chính 2023 của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con	01/09/2023-30/09/2023
6	Kiểm toán báo cáo tài chính quý 2 năm tài chính 2023	01/10/2023-31/10/2023
7	Kiểm toán việc lưu trữ sổ sách, chứng từ kế toán quý 2 năm tài chính 2023 của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con	01/11/2023-30/11/2023
8	Kiểm toán việc ghi nhận doanh thu, giá vốn, hàng tồn kho quý 3 năm tài chính 2023 của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con	01/12/2023-31/12/2023
9	Kiểm toán báo cáo tài chính quý 3 năm tài chính 2023	01/01/2024-31/01/2024
10	Kiểm toán việc lưu trữ sổ sách, chứng từ kế toán quý 3 năm tài chính 2023 của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con	01/02/2024-29/02/2024
11	Kiểm toán việc ghi nhận doanh thu, giá vốn, hàng tồn kho quý 4 năm tài chính 2023 của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con	01/03/2024-31/03/2024

1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm:

Không có.

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1 Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

Bảng 16: Thành viên Ban Kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là Thành viên BKS
1	Ông Phạm Anh Tú	Trưởng ban	Bổ nhiệm 02/07/2022
2	Bà Chu Thị Lụa	Thành viên	Bổ nhiệm 28/07/2021
3	Ông Vũ Văn Hoàng	Thành viên	Bổ nhiệm 02/07/2022

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành

a) Ông Phạm Anh Tú - Trưởng Ban Kiểm soát

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần chiếm 0,00% vốn điều lệ

b) Bà Chu thị Lụa - Thành viên Ban Kiểm soát

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần chiếm 0,00% vốn điều lệ

c) Ông Vũ Văn Hoàng - Thành viên Ban Kiểm soát

- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần chiếm 0,00% vốn điều lệ

2.2 Hoạt động của Ban Kiểm soát

Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát

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

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp. Tất cả các thành viên Ban Kiểm soát đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

Đánh giá các hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã thực hiện và tiến hành các hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của CRV cũng như tuân thủ các quy định khác của Pháp luật:

- Thực hiện giám sát hoạt động, tuân thủ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý, điều hành Công ty.

- Thực hiện các đợt kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống. nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và một số buổi họp của Ban lãnh đạo CRV về kế hoạch kinh doanh năm và báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm.

- Thường xuyên kiểm soát hoạt động sử dụng vốn của CRV, theo dõi luân chuyển vốn tài sản của CRV.

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Đề xuất lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập (là Công ty Kiểm toán có trong danh sách Công ty Kiểm toán được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán năm 2023 và có kinh nghiệm, uy tín trong công tác kiểm toán cho công ty niêm yết).

- Kiểm soát việc chấp hành chế độ chi tiêu nội bộ tại Công ty.

- Các công việc khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

Bảng 17: Các cuộc họp của Ban Kiểm soát trong năm 2023

STT	Biên bản	Ngày	Nội dung
1	02/2023/BB_BKS	16/06/2023	Họp định kỳ BKS 6 tháng đầu năm tài chính 2023
2	03/2023/BB-BKS	29/12/2023	Họp định kỳ BKS 6 tháng cuối năm tài chính 2023

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

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Bảng 18: Tổng hợp lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích trong năm 2023

TT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao được hưởng năm 2023 (đồng/người/năm)
I.	**Thù lao của Hội đồng Quản trị**		
1	Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	108.000.000
2	Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	54.000.000
3	Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	54.000.000

TT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao được hưởng năm 2023 (đồng/người/năm)
4	Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	54.000.000
5	Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	54.000.000
II.	**Thù lao của Ban kiểm soát**		
1	Phạm Anh Tú	Trưởng BKS	43.200.000
2	Chu Thị Lụa	Thành viên BKS	32.400.000
3	Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS	32.400.000
III.	**Thù lao Ban Tổng Giám đốc**		
1	Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	730.329.152
2	Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	521.937.990
3	Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/12/2023)	104.553.366

Nguồn: CRV

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

- Không có

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ, đầu tư góp vốn:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Thuê văn phòng từ tháng 07/2023 đến tháng 07/2024 cho TCH với số tiền là 700.657.200 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Trả tiền hạ tầng dự án Đỗ Mười cho TCH với số tiền là 53.022.657.135 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con	Nhận cổ tức năm 2022 giá trị 319.434.000.000 đồng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con	Nhận tạm ứng cổ tức năm 2023 giá trị 127.773.600.000 đồng từ Công ty Cổ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
			phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Nhận tạm ứng cổ tức lần 1 năm 2023 giá trị 109.194.000.000 đồng từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Nhận tạm ứng cổ tức lần 2 năm 2023 giá trị 54.597.000.000 đồng từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
7	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Nhận tạm ứng cổ tức lần 3 năm 2023 giá trị 200.189.000.000 đồng từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Vay TCH số tiền 464,5 đồng, trả tiền vay 148 tỷ đồng
9	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con	Vay Đại Thịnh Vượng số tiền 810,2 tỷ đồng, trả tiền vay 810,2 tỷ đồng
10	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Vay Nhà Đại Lộc số tiền 1.492,638 tỷ đồng, trả tiền vay 538,189 tỷ đồng
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tiền lãi vay phát sinh với TCH số tiền là 4.804.493.150 đồng
12	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Đại Thịnh Vượng số tiền là 7.415.846.574 đồng
13	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Nhà Đại Lộc số tiền là 36.903.256.000 đồng
14	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Nhà Đại Lộc bảo lãnh cho CRV vay vốn với số tiền là 211.638.000.000 đồng
15	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con	Đại Thịnh Vượng bảo lãnh cho CRV vay vốn với số tiền là 742.802.000.000 đồng
16	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con	CRV hoán đổi tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn với Đại Thịnh Vượng số

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
			tiền là 53.563.530.400 đồng
17	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con	Công ty Đại Thịnh Vượng thay đổi vốn điều lệ, trả vốn về cho CRV số tiền là 905,063 tỷ đồng

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Thực hiện đầy đủ.

CHƯƠNG VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Ý KIẾN KIỂM TOÁN

- Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC
  - Địa chỉ: Số 1 Phố Lê Phụng Hiểu, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội
  - Điện thoại: 024 3824 1991
  - Website: https://aasc.com.vn/

Ý kiến của kiểm toán viên:

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

2. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Kính mời Quý cổ đông xem chi tiết tại website Công ty: https://www.crvgroup.vn/

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Phạm Thị Thu Huyền