

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

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

Số/ No: 150/2026/CRV-CV

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026
Hanoi, July 28, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: CRV

- Địa chỉ/*Address*: Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành
phố Hà Nội/ *4th Floor, No. 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City*

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

- E-mail: info@crvgroup.vn



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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV) công bố thông tin Nghị quyết,
Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 và tài liệu kèm theo.

*CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV) hereby announces the Resolution
and Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2026 and
accompanying documents.*

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

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
28/07/2026 tại đường dẫn <http://crvgroup.vn/> *This information was published on the
company's website on July 28, 2026, as in the link <http://crvgroup.vn/>.*

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 và tài liệu kèm theo./

Resolution and Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders for Fiscal Year 2026 and accompanying documents.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người ủy quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information



Phạm Thị Minh Trang



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV

---o0o---

Số: 01/2026/NQ-ĐHĐCD

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

---o0o---

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 số 01/2026/BB-ĐHĐCD ngày 28/07/2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tổ chức ngày 28/07/2026 tại địa điểm: Phòng Jaune B, Tầng 2, Khách sạn du PARC Hà Nội, Số 84 Trần Nhân Tông, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Tại thời điểm khai mạc Đại hội, số Cổ đông tham dự là: 15 cổ đông, đại diện cho 625.505.171 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm tỷ lệ 91% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của toàn Công ty.

Đại hội đã nhất trí bầu:

Đoàn chủ tịch gồm các ông/bà:

- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. Ông Đỗ Hữu Hạ | - Chủ tịch HĐQT, Chủ toạ |
| 2. Bà Phạm Thị Thu Huyền | - Tổng Giám đốc, Thành viên |
| 3. Ông Trần Ngọc Bình | - Phó Tổng Giám đốc, Thành viên |

Ban thư ký gồm các ông/bà:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. Bà Phạm Thị Minh Trang | - Phó Giám đốc Ban HCTH, Trưởng ban |
| 2. Bà Phạm Thị Huệ | - Thư ký Công ty, Thành viên |

Sau khi nghe báo cáo và tiến hành thảo luận, Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua nghị quyết về các vấn đề sau:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2025 và định hướng hoạt động năm tài chính 2026

(Theo báo cáo số 01/2026/BC-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

Điều 2. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2025 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026

(Theo báo cáo số 01/2026/BC-TGD của Ban Tổng Giám đốc ngày 28/07/2026)

Điều 3. Thông qua báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2025 và kế hoạch công

tác năm tài chính 2026

(Theo báo cáo số 01/2026/BC-BKS của Ban Kiểm soát ngày 28/07/2026)

Điều 4. Thông qua tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm tài chính 2025 đã được kiểm toán

(Theo tờ trình số 02/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

Điều 5. Thông qua tờ trình thông qua Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã được kiểm toán

(Theo tờ trình số 03/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

Điều 6. Thông qua tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2025

(Theo tờ trình số 04/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

Điều 7. Thông qua tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty

(Theo tờ trình số 05/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

Điều 8. Thông qua tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty

(Theo tờ trình số 06/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

Điều 9. Thông qua tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2026

(Theo tờ trình số 02/2026/TT-BKS của Ban Kiểm soát ngày 28/07/2026)

Điều 10. Thông qua tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc

(Theo tờ trình số 07/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

Điều 11. Thông qua việc miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2021-2026 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031

(Theo tờ trình số 08/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

Điều 12. Thông qua bầu 05 thành viên Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2026-2031 gồm các ông/bà:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| 1. Ông Đặng Tuấn Vũ | - Thành viên độc lập HĐQT |
| 2. Ông Đỗ Hữu Hạ | - Thành viên HĐQT |
| 3. Ông Đỗ Hữu Hậu | - Thành viên HĐQT |
| 4. Ông Lê Duy Phi | - Thành viên độc lập HĐQT |
| 5. Ông Nguyễn Văn Thu | - Thành viên độc lập HĐQT |

Điều 13. Thông qua bầu 03 thành viên Ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2026-2031 gồm các ông/bà:

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. Bà Chu Thị Lụa | - Thành viên Ban Kiểm soát |
| 2. Bà Ngô Thị Ngọc Hà | - Thành viên Ban Kiểm soát |
| 3. Ông Vũ Văn Hoàng | - Thành viên Ban Kiểm soát |

Điều 14. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này gồm 03 trang, có hiệu lực từ ngày ký. Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có trách nhiệm tổ chức, lãnh đạo Công ty thực hiện các nội dung của bản Nghị quyết này.

3034/
CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN
CRV
PHỐ H

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- UBCKNN, Website;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu TH.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Chủ tọa Đại hội



ĐỖ HỮU HẠ



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

Số: 01/2026/BB-ĐHĐCD

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

Hà Nội, Ngày 28 tháng 07 năm 2026

BIÊN BẢN

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
Trụ sở chính: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: 024.7306.1886
Giấy ĐKKD số: 0102003419 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006; Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 27/01/2026.
Thời gian tổ chức: Từ 8h30 ngày 28 tháng 07 năm 2026
Địa điểm tổ chức: Phòng Jaune B, Tầng 2, Khách sạn du PARC Hà Nội, Số 84 Trần Nhân Tông, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Vào hồi 08h30, ngày 28/07/2026 tại Phòng Jaune B, Tầng 2, Khách sạn du PARC Hà Nội, Số 84 Trần Nhân Tông, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 (ĐHĐCD) của Công ty đã được khai mạc.

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ TÍNH HỢP PHÁP, HỢP LỆ CỦA CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

I. Thành phần tham dự Đại hội

1. Đoàn chủ tịch:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| - Ông Đỗ Hữu Hạ | - Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Chủ tọa |
| - Bà Phạm Thị Thu Huyền | - Tổng Giám đốc, Thành viên |
| - Ông Trần Ngọc Bình | - Phó Tổng Giám đốc, Thành viên |

2. Ban Thư ký:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| - Bà Phạm Thị Minh Trang | - Phó Giám đốc Ban HCTH, Trưởng ban |
| - Bà Phạm Thị Huệ | - Thư ký Công ty, Thành viên |

3. Ban kiểm phiếu:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Bà Nguyễn Kim Quyên | - Kế toán trưởng, Trưởng ban |
| - Bà Đỗ Thu Hường | - Nhân viên Ban Tài chính - Kế toán, Thành viên |
| - Bà Giang Thị Lan Phương | - Nhân viên Ban Tài chính - Kế toán, Thành viên |

4. Các cán bộ nhân viên Công ty và các Quý cổ đông

II. TÍNH HỢP PHÁP, HỢP LỆ CỦA ĐẠI HỘI

Tại thời điểm khai mạc Đại hội, tổng số cổ đông, đại biểu tham dự Đại hội, cụ thể như sau:

- Số cổ đông có mặt: 15 cổ đông đại diện cho 625.505.171 cổ phần phổ thông

- Số cổ đông được ủy quyền: 0
- Tổng số cổ phần cổ đông có mặt sở hữu cho 625.505.171 cổ phần phổ thông, tương ứng 625.505.171 phiếu biểu quyết, bằng 91% tổng cổ phần có quyền biểu quyết.

Theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp năm 2020, Đại hội cổ đông có đủ điều kiện tiến hành họp theo quy định của pháp luật.

B. NỘI DUNG ĐẠI HỘI

Chương trình nghị sự của cuộc họp ĐHĐCĐ như sau:

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2025 và định hướng hoạt động năm tài chính 2026;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2025 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026;
- Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2025 và kế hoạch công tác năm tài chính 2026;
- Tờ trình báo cáo tài chính năm tài chính 2025 đã được kiểm toán;
- Tờ trình báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2025 đã kiểm toán;
- Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2025;
- Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty;
- Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm tài chính 2025;
- Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty;
- Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2026;
- Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc.
- Tờ trình miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2021-2026 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031
- Các nội dung bầu Thành viên HĐQT, Thành viên BKS nhiệm kỳ 2026-2031.

C. DIỄN TIẾN ĐẠI HỘI

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

Ông Phạm Duy Phương - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông đọc báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông như sau:

Thời điểm 8h30 ngày 28/07/2026, tổng số cổ đông, đại biểu cổ đông tham dự Đại hội là 15 người, sở hữu/đại diện sở hữu 625.505.171 cổ phần chiếm 91% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

II. ĐẠI HỘI THÔNG QUA BẦU ĐOÀN CHỦ TỊCH, BAN THƯ KÝ, BAN KIỂM PHIẾU, NỘI DUNG ĐẠI HỘI VÀ QUY CHẾ ĐẠI HỘI

Đại hội đã biểu quyết thông qua danh sách Đoàn chủ tịch với tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Đại hội đã biểu quyết thông qua danh sách Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu với tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Đại hội thông qua chương trình nghị sự và quy chế làm việc của Đại hội tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

III. PHẦN NỘI DUNG ĐẠI HỘI

Các thành viên Đoàn chủ tịch và Ban Lãnh đạo công ty lần lượt trình bày các nội dung báo cáo, tờ trình như sau:

1. **Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2025 và định hướng hoạt động năm tài chính 2026**
(Theo báo cáo số 01/2026/BC-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)
2. **Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2025 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026**
(Theo báo cáo số 01/2026/BC-TGD của Ban Tổng Giám đốc ngày 28/07/2026)
3. **Thông qua báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2025 và kế hoạch công tác năm tài chính 2026**
(Theo báo cáo số 01/2026/BC-BKS của Ban Kiểm soát ngày 28/07/2026)
4. **Thông qua tờ trình báo cáo tài chính năm tài chính 2025 đã được kiểm toán**
(Theo tờ trình số 02/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)
5. **Thông qua tờ trình thông qua Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã được kiểm toán**
(Theo tờ trình số 03/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)
6. **Thông qua tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2025**
(Theo tờ trình số 04/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)
7. **Thông qua tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty**
(Theo tờ trình số 05/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)
8. **Thông qua tờ trình qua hoạt động đầu tư của Công ty**
(Theo tờ trình số 06/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)
9. **Thông qua tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2026**
(Theo tờ trình số 02/2026/TT-BKS của Ban Kiểm soát ngày 28/07/2026)
10. **Thông qua tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc**
(Theo tờ trình số 07/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)
11. **Thông qua việc miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2021-2026 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031**
(Theo tờ trình số 08/2026/TT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 28/07/2026)

IV. ĐẠI HỘI THẢO LUẬN

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty đã tiếp thu các ý kiến và trả lời đầy đủ các câu hỏi của cổ đông. Các cổ đông đã trao đổi, thống nhất cao các nội dung thảo luận của Đại hội.

V. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG TẠI ĐẠI HỘI

1. Kết quả biểu quyết thông qua các báo cáo, tờ trình tại Đại hội như sau:

- Tổng số phiếu phát ra: 22 tờ phiếu, tương đương: 625.506.713 cổ phần;
- Tổng số phiếu thu về: 21 tờ phiếu, tương đương: 625.506.708 cổ phần.
- Số phiếu hợp lệ: 21 cổ đông, đại diện cho 625.506.708
- cổ phần, chiếm 100% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết phiếu;
- Số phiếu không hợp lệ: 0 cổ đông, đại diện cho 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần tham gia biểu quyết.

STT	Nội dung biểu quyết	Kết quả biểu quyết			
1.	Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2025 và định hướng hoạt động năm tài chính 2026	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
2.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2025 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
3.	Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2025 và kế hoạch công tác năm tài chính 2026	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
4.	Tờ trình báo cáo tài chính năm tài chính 2025 đã được kiểm toán	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
5.	Tờ trình báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2025 đã kiểm toán	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
6.	Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2025	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
7.	Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty(*)	Tán thành:	11.279.383/11.279.383	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/11.279.383	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/11.279.383	tỷ lệ:	0%
8.	Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
9.	Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2026	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
10.	Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%

11.	Tờ trình miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2021-2026 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031	Tán thành:	625.506.708/ 625.506.708	tỷ lệ:	100%
		Không tán thành:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%
		Không có ý kiến:	0/625.506.708	tỷ lệ:	0%

(*) Các cổ đông có lợi ích liên quan không được biểu quyết nội dung số 7 là “Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty”.

2. Kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031

- Tổng số phiếu phát ra: 22 tờ phiếu, tương đương: 625.506.713 cổ phần;
- Tổng số phiếu thu về: 22 tờ phiếu, tương đương: 625.506.713 cổ phần.
- Tổng số phiếu bầu cử hợp lệ là 22 tờ phiếu, tương đương 3.127.533.565 phiếu bầu.
- Tổng số phiếu bầu cử không hợp lệ là 0 tờ phiếu, tương đương 0 phiếu bầu.

a. Kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031

STT	Ứng viên được bầu vào HĐQT	Số phiếu bầu	Tỷ lệ %/tổng số phiếu có quyền tham dự Đại hội	Kết quả
1	Đặng Tuấn Vũ	625.506.713	100%	Trúng cử vị trí thành viên độc lập HĐQT
2	Đỗ Hữu Hạ	625.506.713	100%	Trúng cử vị trí thành viên HĐQT
3	Đỗ Hữu Hậu	625.506.713	100%	Trúng cử vị trí thành viên HĐQT
4	Lê Duy Phi	625.506.713	100%	Trúng cử vị trí thành viên độc lập HĐQT
5	Nguyễn Văn Thu	625.506.713	100%	Trúng cử vị trí thành viên độc lập HĐQT

b. Kết quả bầu thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031

STT	Ứng viên được bầu vào HĐQT	Số phiếu bầu	Tỷ lệ %/tổng số phiếu có quyền tham dự Đại hội	Kết quả
1	Chu Thị Lựa	625.506.713	100%	Trúng cử vị trí thành viên BKS
2	Ngô Thị Ngọc Hà	625.506.713	100%	Trúng cử vị trí thành viên BKS
3	Vũ Văn Hoàng	625.506.713	100%	Trúng cử vị trí thành viên BKS

VI. THÔNG QUA BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI

Bà Phạm Thị Minh Trang – Trưởng ban Thư ký Đại hội đọc Biên bản, Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2026.

Đại hội đã biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản, Nghị quyết với tỷ lệ biểu quyết thông qua là 100%.

Biên bản này được lập và thông qua vào hồi 11h00 cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI



Phạm Thị Minh Trang

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



Đỗ Hữu Hạ

C.T.C.P.
*
I.O.



**PHỤ LỤC: DANH SÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

STT	Mã số cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Số phiếu biểu quyết tương ứng
1	CRV.09	1,530	1,530
2	CRV.16	12	12
3	CRV.83	2	2
4	CRV.90	1	1
5	CRV.110	2,965,752	2,965,752
6	CRV.127	4,452,708	4,452,708
7	CRV.134	510	510
8	CRV.141	3,841,830	3,841,830
9	CRV.147	2	2
10	CRV.150	5	5
11	CRV.187	510	510
12	CRV.191	510	510
13	CRV.194	2,142	2,142
14	CRV.197	3,570	3,570
15	CRV.217	2,040	2,040
16	CRV.221	2,652	2,652
17	CRV.276	512	512
18	CRV.283	5,100	5,100
19	CRV.293	51,352,500	51,352,500
20	CRV.295	57,984,475	57,984,475
21	CRV.296	262,507,903	262,507,903
22	CRV.297	242,382,447	242,382,447
	Tổng	625,506,713	625,506,713

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV

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

Giấy CNĐKDN số 0102003419 do Sở kế hoạch và
đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2006; Sở
Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 18
ngày 27/01/2026

Hà Nội, ngày 06 năm 07 năm 2026

GIẤY MỜI HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2026

Kính gửi: Quý cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV)

Hội đồng quản trị (HĐQT) trân trọng kính mời Quý cổ đông tới dự kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2026 của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV với thông tin tổ chức như sau:

- Thời gian họp:** Từ 08h30 ngày 28 tháng 07 năm 2026
- Địa điểm tổ chức:** Phòng Jaune B, Tầng 2, Khách sạn du PARC Hà Nội, Số 84 Trần Nhân Tông, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.
- Nội dung trình bày, thảo luận và xin ý kiến biểu quyết tại Đại hội:**
Chương trình họp và các tài liệu ĐHĐCĐ được đăng tải trên website của Công ty tại đường link: <https://www.crvgroup.vn/> (Mục quan hệ cổ đông)
- Quý cổ đông/người được ủy quyền đến dự Đại hội vui lòng mang theo và xuất trình các giấy tờ sau:**
(1) CMND/CCCD/Hộ chiếu/ bản sao Giấy CNĐKDN; (2) Thư mời họp; (3) Giấy ủy quyền họp lệ trong trường hợp được ủy quyền tham dự họp;

Quý cổ đông có thắc mắc hoặc cần biết thêm thông tin vui lòng liên hệ với Công ty theo địa chỉ sau:

Bà Phạm Thị Huệ - Đại diện Ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2026 CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Điện thoại: (84)24.7306.1886

Email: info@crvgroup.vn

Rất mong Quý Cổ đông thu xếp thời gian đến dự đầy đủ và đúng giờ để đảm bảo cho thành công của Đại hội.

Trân trọng!





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

GIẤY ỦY QUYỀN

DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2026

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Tên cổ đông:.....

CMND/CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN số:.....cấp ngàytại:.....

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức)

.....

CMND/CCCD/Hộ chiếu số:.....cấp

ngày:.....tại:.....

Địa chỉ:Điện thoại:.....Fax:.....

Số cổ phần sở hữu⁽¹⁾:

.....

Tôi/ Chúng tôi đồng ý ủy quyền cho người có tên dưới đây thay mặt tham dự và biểu quyết các vấn đề có liên quan tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Thông tin người được ủy quyền:

- ☐ Họ và tên:
- ☐ CMND/CCCD/Hộ chiếu số:.....cấp ngày:.....tại:.....
- ☐ Địa chỉ:Điện thoại:.....

Tôi/ Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, đồng thời cam kết không đưa ra bất cứ một khiếu nại, kiện cáo gì đối với Công ty.

Lưu ý: Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian diễn ra cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2026.

Cổ đông ủy quyền

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

Người được ủy quyền

(Ký và ghi rõ họ tên)

⁽¹⁾: số cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông tại ngày chốt 29/06/2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

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

*Giấy CNĐKDN số 0102003419 do Sở kế hoạch và
đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2006; Sở
Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 18
ngày 27/01/2026*

CHƯƠNG TRÌNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2026

Thời gian tổ chức: Từ 8h30 ngày 28 tháng 07 năm 2026

Địa điểm tổ chức: Phòng Jaune B, Tầng 2, Khách sạn du PARC Hà Nội, Số 84 Trần Nhân Tông,
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Thời gian	Nội dung
8:15 ÷ 8:30	Đón khách và kiểm tra tư cách cổ đông: ○ Đón tiếp và đăng ký đại biểu; ○ Phát tài liệu cho cổ đông.
8:30 ÷ 9:00	Khai mạc Đại hội: ○ Tuyên bố khai mạc; ○ Thông qua biên bản thẩm tra tư cách cổ đông và tuyên bố điều kiện tiến hành ĐHĐCĐ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty; ○ Giới thiệu Đoàn chủ tọa và Ban thư ký lên làm việc; ○ Thông qua Chương trình họp và Quy chế làm việc của Đại hội; ○ Thông qua ban thư ký và ban kiểm phiếu biểu quyết.
9:00 ÷ 11:00	Đại hội gồm các báo cáo, tờ trình như sau: ○ Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2025 và định hướng hoạt động năm tài chính 2026; ○ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2025 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026; ○ Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2025 và kế hoạch công tác năm tài chính 2026; ○ Tờ trình thông qua báo cáo tài chính năm tài chính 2025 đã được kiểm toán; ○ Tờ trình thông qua báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã được kiểm toán; ○ Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2025; ○ Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty; ○ Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty; ○ Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2026; ○ Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc. ○ Tờ trình miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2021-2026 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031; ○ Các nội dung bầu Thành viên HĐQT, Thành viên BKS nhiệm kỳ 2026-2031.
11:00 ÷ 11:15	Chủ tọa xin ý kiến biểu quyết của cổ đông về các nội dung của Đại hội
Nghỉ giải lao	
11:30 ÷ 11:45	Giải đáp ý kiến thắc mắc của cổ đông
11:45 ÷ 12:00	Bế mạc Đại hội ○ Đọc Biên bản kiểm phiếu; ○ Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ; ○ Tuyên bố bế mạc Đại hội.

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD) thường niên năm tài chính 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, đồng thời hướng dẫn cho cổ đông tham gia Đại hội và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền, Ban Tổ chức ĐHĐCD thường niên năm tài chính 2026 xin báo cáo ĐHĐCD thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI:

1. Cổ đông và/hoặc người đại diện khi vào phòng Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức đại hội quy định;
2. Không hút thuốc lá trong Phòng Đại hội;
3. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông.

II. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc:

- Tất cả các vấn đề trong chương trình họp của Đại hội đều phải được ĐHĐCD thảo luận và lấy biểu quyết công khai bằng cách giơ *Thẻ biểu quyết* hoặc bỏ *Phiếu lấy ý kiến (tùy từng nội dung biểu quyết)* đối với tất cả cổ đông và/hoặc Đại diện.
- Thẻ biểu quyết/Phiếu lấy ý kiến được Công ty in, đóng dấu treo và được phát cho Cổ đông /Đại diện cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCD. Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông được cấp một Thẻ biểu quyết và một Phiếu lấy ý kiến. Trên thẻ biểu quyết/ Phiếu lấy ý kiến ghi rõ Mã số cổ đông¹, Số CMND/CCCD/Hộ chiếu/Số Giấy CNĐKDN, Họ và tên, Số phiếu biểu quyết của cổ đông đó (đối với Thẻ biểu quyết) và các nội dung biểu quyết theo Chương trình họp của ĐHĐCD (đối với Phiếu lấy ý kiến).

2. Phương thức biểu quyết:

2.1. Phương thức biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:

- Các cổ đông biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết đối với các nội dung:

¹ Mã số cổ đông sẽ do Công ty cấp cho từng cổ đông theo danh sách chốt tại ngày 29/06/2026.

- ✓ Thông qua Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông;
- ✓ Thông qua Chương trình họp;
- ✓ Thông qua Danh sách đoàn chủ tịch và Chủ tọa;
- ✓ Thông qua Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông;
- ✓ Thông qua Biên bản họp ĐHĐCĐ;
- ✓ Thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ;
- Cách thức thực hiện biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:
 - ✓ Cổ đông và/hoặc Đại diện cổ đông biểu quyết (*đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến*) đối với một vấn đề bằng cách trực tiếp giơ Thẻ biểu quyết tại Đại hội;
 - ✓ Khi tiến hành biểu quyết tại Đại hội, các cổ đông biểu quyết *đồng ý* thông qua sẽ giơ Thẻ biểu quyết lên cao. Thành viên Ban kiểm phiếu sẽ đánh dấu Mã số cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông đồng ý. Tương tự, theo sự điều hành của Chủ tọa, các cổ đông *không đồng ý* hoặc *không có ý kiến* sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết;
 - ✓ Ngay sau khi hoàn thành phần Biểu quyết thông qua các nội dung được trình bày tại Đại hội, Ban Kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.

2.2. Phương thức biểu quyết bằng Phiếu lấy ý kiến:

- Các cổ đông biểu quyết bằng Phiếu lấy ý kiến đối với các nội dung:
 - ✓ Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm tài chính 2025 và định hướng hoạt động năm tài chính 2026;
 - ✓ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2025 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026;
 - ✓ Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2025 và kế hoạch công tác năm tài chính 2026;
 - ✓ Tờ trình thông qua báo cáo tài chính năm tài chính 2025 đã được kiểm toán;
 - ✓ Tờ trình thông qua báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã được kiểm toán;
 - ✓ Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2025;
 - ✓ Tờ trình thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty;
 - ✓ Tờ trình thông qua hoạt động đầu tư của Công ty;
 - ✓ Tờ trình lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm tài chính 2026;
 - ✓ Tờ trình thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc.
 - ✓ Tờ trình miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2021-2026 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031.
- Cách thức thực hiện biểu quyết bằng phiếu lấy ý kiến:
 - ✓ Cổ đông và/hoặc Đại diện cổ đông tích (X) vào ô Tán thành/không tán thành/không có

ý kiến đối với vấn đề cần lấy biểu quyết được ghi trong Phiếu lấy ý kiến; Ký và ghi rõ họ tên vào phiếu biểu quyết.

- ✓ Sau khi hoàn thành, cổ đông và/hoặc đại diện cổ đông bỏ phiếu vào một trong các hòm phiếu đặt ở phía trên hội trường.
- ✓ Sau khi đảm bảo tất cả cổ đông và/hoặc đại diện cổ đông tham gia ĐHĐCĐ đã bỏ phiếu xong, Ban kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và công bố kết quả kiểm phiếu trước toàn Đại hội.

2.3. Phương thức biểu quyết bầu cử (bầu dồn phiếu):

- Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông thực hiện biểu quyết bằng cách ghi số phiếu bầu cho từng ứng cử viên tương ứng hoặc tích dấu X/V vào tất cả các ứng viên để phân bổ đều tổng số phiếu bầu của mình cho các ứng viên. Tổng số phiếu có quyền bầu được xác định bằng tổng số cổ phần sở hữu hoặc đại diện nhân (x) với số lượng thành viên được bầu.
- Tổng số phiếu bầu phân bổ cho các ứng viên không được vượt quá tổng số phiếu có quyền bầu của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền. Trường hợp cổ đông không ghi số phiếu bầu cho các ứng viên hoặc không tích dấu X/V vào tất cả các ứng viên theo hướng dẫn, Ban Kiểm phiếu sẽ xác định nội dung biểu quyết đó là không có phiếu bầu (0 phiếu).

3. Thể lệ biểu quyết:

3.1. 01 (một) cổ phiếu phổ thông tương ứng với 01 (một) phiếu biểu quyết.

Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 29/06/2026), tổng số cổ phần của công ty là 687.399.875 cổ phần phổ thông, tương đương 687.399.875 phiếu biểu quyết.

- #### 3.2. Đối với các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 148 Luật Doanh nghiệp, thì nội dung được thông qua khi có ít nhất 65% số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham gia biểu quyết tán thành.
- #### 3.3. Các nội dung còn lại được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho trên 50% số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham gia biểu quyết tán thành.
- #### 3.4. Tỷ lệ của các phương án biểu quyết được tính trên tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ của các cổ đông tham gia biểu quyết theo từng nội dung. Các cổ đông tham dự Đại hội nhưng không tham gia biểu quyết (có thể không tham gia biểu quyết toàn bộ hoặc không tham gia biểu quyết một hay nhiều nội dung) thì số cổ phần của cổ đông đó không được tính vào tổng số phiếu tham gia biểu quyết và không được kiểm phiếu tại nội dung không tham gia biểu quyết đó.

III. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc:

- Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong Chương trình ĐHĐCĐ;
- Cổ đông có ý kiến phát biểu phải đăng ký nội dung vào Phiếu đặt câu hỏi và chuyển cho Ban Thư ký Đại hội;

- Ban thư ký Đại hội sẽ sắp xếp các Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông theo thứ tự đăng ký và chuyển lên cho Đoàn chủ tịch.

2. Trả lời ý kiến thắc mắc của cổ đông:

Trên cơ sở Phiếu đặt câu hỏi của cổ đông do Ban Thư ký tập hợp, sắp xếp và trình lên Đoàn chủ tịch, Chủ tọa hoặc thành viên do Chủ tọa chỉ định sẽ giải đáp các ý kiến thắc mắc của cổ đông.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA:

1. Điều khiển đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số;
2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình họp của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội;
3. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

V. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội vào Biên bản họp Đại hội;
2. Soạn thảo các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU:

1. Xác định chính xác kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội;
2. Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết;
3. Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.

VII. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Ban Tổ chức Đại hội kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.



BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM TÀI CHÍNH 2025
VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM TÀI CHÍNH 2026

Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Trước tiên xin thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, tôi xin chào mừng toàn thể các Quý vị cổ đông về tham dự Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 của Công ty ngày hôm nay.

Kính thưa toàn thể Đại hội.

Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng có nhiều biến động, chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ các xung đột quốc tế, Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã không ngừng nỗ lực trong mọi mặt hoạt động. Bằng việc đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản, trong năm tài chính 2025 Công ty đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận: Tổng doanh thu hợp nhất đạt 331,6 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 113,1 tỷ đồng.

Sau đây, thay mặt HĐQT tôi xin báo cáo với Đại hội về kết quả hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2025 và định hướng hoạt động năm tài chính 2026 như sau:

Hội đồng quản trị chúng tôi gồm có 05 thành viên:

1. Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT
2. Ông Đỗ Hữu Hậu - Thành viên HĐQT
3. Ông Nguyễn Văn Thu - Thành viên độc lập HĐQT
4. Ông Đặng Tuấn Vũ - Thành viên độc lập HĐQT
5. Ông Lê Duy Phi - Thành viên độc lập HĐQT

Các thành viên HĐQT cùng Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tích cực phối hợp làm việc để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm tài chính 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể như sau:

I. Báo cáo Hoạt động của HĐQT năm tài chính 2025

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 tài chính 2025, HĐQT đã đưa ra các quyết định kịp thời về chiến lược, kế hoạch phát triển và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

1.1. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT

- 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 tài chính 2025, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 16 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%. Nội dung các cuộc họp và Nghị quyết của HĐQT như sau:

	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	04/2025/NQ-HĐQT	13/05/2025	Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm tài chính 2025	100%
2	05/2025/NQ-HĐQT	21/05/2025	Triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025	100%
3	06/2025/NQ-HĐQT	21/05/2025	Thông qua giao dịch với bên liên quan	100%
4	07/2025/NQ-HĐQT	07/07/2025	Trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 bằng tiền	100%
5	08/2025/NQ-HĐQT	21/07/2025	Phê duyệt triển khai phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán	100%
6	09/2025/NQ-HĐQT	21/07/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025	100%
7	10/2025/NQ-HĐQT	14/08/2025	Triệu tập ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm tài chính 2025	100%
8	11/2025/NQ-HĐQT	24/09/2025	Thông qua giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	100%
9	12/2025/NQ-HĐQT	02/10/2025	Bầu chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ ngày 10/10/2025	100%
10	13/2025/NQ-HĐQT	22/10/2025	Lập chi nhánh Công ty tại Hải Phòng	100%
11	14/2025/NQ-HĐQT	27/10/2025	Cập nhật Điều lệ Công ty	100%
12	15/2025/NQ-HĐQT	24/11/2025	Chào bán cổ phiếu ra công chúng và ngày đăng ký cuối cùng để	100%

	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			thực hiện quyền mua cổ phiếu	
13	01/2026/NQ-HĐQT	16/01/2026	Thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025	100%
14	02/2026/NQ-HĐQT	20/01/2026	Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025	100%
15	03/2026/NQ-HĐQT	28/01/2026	Thông qua chủ trương đầu tư bất động sản	100%
16	04/2026/NQ-HĐQT	05/02/2026	Thông qua giao dịch với bên liên quan	100%

1.2. Kết quả giám sát đối với Ban điều hành

Hội đồng quản trị đánh giá trong năm tài chính 2025 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:

- Công tác phát triển kinh doanh: Duy trì vận hành tốt các hoạt động cốt lõi của công ty. Thực hiện tốt công tác quản lý các tòa nhà đã đi vào sử dụng, đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các dự án đang triển khai, mở rộng hoạt động đầu tư thông qua các công ty con.
- Công tác sự kiện của cổ đông: Tổ chức thành công kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên, Tổ chức thành công kỳ Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1.
- Công tác kiểm toán nội bộ: Công ty đã thực hiện đầy đủ công tác kiểm toán nội bộ theo quy định.

1.3. Báo cáo hoạt động của từng thành viên HĐQT

TT	Thành viên HĐQT	Phân công nhiệm vụ và báo cáo kết quả hoạt động của từng TV.HĐQT trong năm tài chính 2025
1	Ông Đỗ Hữu Hạ - Chủ tịch HĐQT	Điều phối chung các hoạt động và công việc của HĐQT. Xây dựng định hướng chung, phân công tổ chức công việc tới từng thành viên HĐQT.
2	Ông Đỗ Hữu Hậu - Thành viên HĐQT	Hoàn thành các hoạt động theo chức năng và phân công của HĐQT và trong phạm vi các công việc liên quan về hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.
3	Ông Nguyễn Văn Thu - Thành viên	Hỗ trợ và giám sát các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo tính tuân thủ hoạt động của HĐQT đúng

	độc lập HĐQT	theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty.
4	Ông Lê Duy Phi - Thành viên độc lập HĐQT	Hỗ trợ và giám sát các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo tính tuân thủ hoạt động của HĐQT đúng theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty.
5	Ông Đặng Tuấn Vũ - Thành viên độc lập HĐQT	Hỗ trợ và giám sát các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo tính tuân thủ hoạt động của HĐQT đúng theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty.

1.4. Báo cáo về thù lao của HĐQT

Thù lao của các thành viên HĐQT Công ty năm tài chính 2025 được hưởng:

- Chủ tịch HĐQT: 120.000.000 đồng/người/năm.
- Thành viên HĐQT: 60.000.000 đồng/người/năm.

1.5. Báo cáo về hoạt động đầu tư và các giao dịch với bên có liên quan

Trong năm tài chính 2025, Công ty có các hoạt động đầu tư và một số giao dịch với các bên có liên quan, việc thực hiện đầu tư và thực hiện các giao dịch này đã được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ, các hoạt động này là các hoạt động kinh doanh, đầu tư thông thường, đem lại lợi ích Công ty trong ngắn và dài hạn, chi tiết như sau:

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 07/2025 đến tháng 07/2026 của TCH với số tiền là 700.657.200 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	CRV nhận cổ tức từ Nhà Đại Lộc với số tiền 473,174 tỷ đồng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tiền lãi vay phát sinh với TCH số tiền là 5,49 tỷ đồng
4	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Nhà Đại Lộc số tiền là 16,51 tỷ đồng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	CRV vay tiền của Nhà Đại Lộc số tiền 160 tỷ đồng
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà	Công ty con	CRV trả tiền vay cho Nhà Đại Lộc số tiền 761,65 tỷ đồng

	Dại Lộc		
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	CRV trả tiền vay cho TCH số tiền 316,5 tỷ đồng
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho TCH số tiền 153,66 tỷ đồng
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho HHS số tiền 141,88 tỷ đồng
10	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho Hoàng Giang số tiền 33,94 tỷ đồng
11	Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty con của Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho HHS Capital số tiền 30,06 tỷ đồng

II. Kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2026

Năm tài chính 2026, 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:

2.1. Mục tiêu tổng quát

- Tập trung chỉ đạo điều hành quá trình đầu tư xây dựng 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.
- Phương châm kinh doanh cho năm tài chính 2026 và các năm tiếp theo là an toàn - hiệu quả - bền vững.

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

Các dự án bất động sản của công ty trực tiếp hoặc gián tiếp đầu tư qua công ty con tập trung vào phân khúc nhà ở cho nhu cầu ngày càng tăng cao tại Thành phố Hải Phòng.

2.3. 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.

2.4. 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.

III. Báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị của Thành viên độc lập HĐQT trong năm tài chính 2025

Trong năm tài chính 2025, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có 5 thành viên, trong đó có 3 thành viên độc lập. Các thành viên HĐQT tham gia tích cực vào việc hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty.

Dưới đây là tổng hợp từ các báo cáo đánh giá của từng thành viên độc lập HĐQT: ông Nguyễn Văn Thu, ông Đặng Tuấn Vũ, ông Lê Duy Phi về hoạt động của HĐQT và kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành trong năm tài chính 2025.

3.1. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

- Các hoạt động của HĐQT đã được thực hiện theo kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2025, tuân thủ Điều lệ công ty, và Quy chế nội bộ về quản trị công ty; hoàn thành hầu hết các chương trình, nội dung hành động của HĐQT.
- Các cuộc họp HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu chu đáo. Nội dung cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận và đánh giá cẩn trọng để đưa ra những quyết định tốt nhất cho Công ty.
- Tất cả thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm cao và thận trọng trong việc thực hiện vai trò, quyền và trách nhiệm của mình.
- HĐQT đã trao đổi, thảo luận thường xuyên với Ban Tổng giám đốc để kịp thời hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong tiến trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát công tác điều hành.

3.2. Đánh giá chung về hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT

- Trong năm tài chính 2025, các Thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò giám sát độc lập đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, góp phần bảo đảm các hoạt động quản trị được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ.
- Thường xuyên tham gia xem xét các nội dung thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị, rà soát tính đầy đủ của hồ sơ, tài liệu, đánh giá tính phù hợp của các đề xuất trước khi ban hành nghị quyết HĐQT.
- Tham gia đóng góp các ý kiến độc lập, khách quan đối với các vấn đề quan trọng của Công ty nhằm nâng cao chất lượng quyết định của Hội đồng quản trị, tăng cường hiệu quả quản trị, kiểm soát rủi ro và bảo đảm sự cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng với quản trị bền vững.

- Theo dõi việc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị, đồng thời giám sát việc thực hiện các nguyên tắc quản trị công ty, công bố thông tin và cơ chế trao đổi thông tin giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và cổ đông nhằm nâng cao tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và bảo vệ lợi ích của Công ty, cổ đông và nhà đầu tư.

3.3. Đánh giá chung về công tác giám sát Ban điều hành

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban điều hành, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát, đi đúng định hướng chiến lược và phù hợp với thực tiễn.
- Chủ tịch HĐQT và một số thành viên HĐQT đã thường xuyên tham dự các cuộc họp của Ban điều hành. Một số quyết định của Tổng Giám đốc đã được phân tích, phản biện và tham vấn từ HĐQT để đạt được các kết quả tối ưu cho Công ty.
- HĐQT cũng thường xuyên xem xét các báo cáo của Tổng Giám đốc và trao đổi với Tổng Giám đốc để nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các thông tin kinh doanh.
- Chủ tịch HĐQT và một số thành viên HĐQT đã chủ động hỗ trợ Ban điều hành trong một số lĩnh vực, hoạt động; đặc biệt là lĩnh vực quản lý rủi ro nhằm sớm nhận diện các vấn đề cần xử lý, duy trì hoạt động kinh doanh bền vững, liên tục, bảo vệ lợi ích của cổ đông và nhà đầu tư.

Trên đây là nội dung báo cáo các hoạt động của HĐQT Công ty trong năm tài chính 2025 và kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm tài chính 2026.

Cuối cùng, Tập thể HĐQT xin gửi tới toàn thể Quý cổ đông lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thịnh vượng, chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐỖ HỮU HẠ

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2026

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM TÀI CHÍNH 2025**

Kính gửi: Hội đồng quản trị CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Trong năm tài chính 2025, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có 5 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập. Các thành viên HĐQT tham gia tích cực vào việc hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty.

Dưới đây là báo cáo đánh giá của tôi – Nguyễn Văn Thu, Thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của HĐQT và kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành trong năm tài chính 2025.

1. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

- Trong năm tài chính 2025, HĐQT đã triển khai các hoạt động theo đúng kế hoạch đã được thông qua, bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Các nhiệm vụ trọng tâm của HĐQT cơ bản đã được thực hiện đầy đủ, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.
- Công tác tổ chức và điều hành các cuộc họp HĐQT được thực hiện bài bản, đúng quy trình. Hồ sơ, tài liệu được chuẩn bị đầy đủ và gửi tới các thành viên trước cuộc họp, tạo điều kiện để các thành viên nghiên cứu kỹ lưỡng và tham gia thảo luận một cách hiệu quả.
- Các thành viên HĐQT đã thể hiện tinh thần trách nhiệm, sự độc lập và khách quan trong quá trình xem xét, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền, góp phần bảo đảm các quyết định được ban hành phù hợp với lợi ích của Công ty và cổ đông.
- HĐQT đã duy trì cơ chế giám sát thường xuyên đối với Ban Tổng giám đốc, đồng thời kịp thời đưa ra các định hướng và hỗ trợ cần thiết nhằm bảo đảm hoạt động điều hành được thực hiện đúng mục tiêu, đúng quy định và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

2. Đánh giá chung về hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT

- Thực hiện vai trò giám sát tính tuân thủ trong hoạt động của Hội đồng quản trị, bảo đảm các nghị quyết và hoạt động quản trị được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ.
- Thường xuyên rà soát các nội dung trình Hội đồng quản trị xem xét, đánh giá tính hợp pháp, tính đầy đủ của hồ sơ, tài liệu trước khi ban hành.

- Tham gia đóng góp ý kiến độc lập đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị nhằm hạn chế các rủi ro pháp lý có thể phát sinh trong quá trình hoạt động của Công ty.
- Theo dõi việc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị, bảo đảm việc triển khai tuân thủ đúng phạm vi thẩm quyền và quy định hiện hành.

3. Đánh giá chung về công tác giám sát Ban điều hành

- HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban điều hành, bảo đảm hoạt động của Công ty được triển khai đúng định hướng chiến lược, phù hợp với quy định pháp luật và thực tiễn hoạt động.
- HĐQT thường xuyên xem xét các báo cáo của Tổng Giám đốc, trao đổi về tình hình hoạt động và kịp thời đưa ra các ý kiến chỉ đạo, hỗ trợ trong quá trình điều hành.
- Các vấn đề quan trọng trong hoạt động quản lý được HĐQT xem xét, đánh giá thận trọng nhằm bảo đảm tính tuân thủ, hiệu quả và hạn chế rủi ro phát sinh.

Trên đây là nội dung báo cáo đánh giá kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban điều hành và cá nhân thành viên độc lập HĐQT trong năm tài chính 2025.

Trân trọng báo cáo./.

Thành viên Độc lập HĐQT



Nguyễn Văn Thu

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2026

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM TÀI CHÍNH 2025**

Kính gửi: Hội đồng quản trị CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Trong năm tài chính 2025, Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có 5 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập. Các thành viên HDQT tham gia tích cực vào việc hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty.

Dưới đây là báo cáo đánh giá của tôi – Đặng Tuấn Vũ, Thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của HDQT và kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành trong năm tài chính 2025.

1. Đánh giá chung về hoạt động của HDQT

- Trong năm tài chính 2025, HDQT đã phát huy tốt vai trò định hướng chiến lược, giám sát hoạt động điều hành và kiểm soát các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Các nhiệm vụ và chương trình công tác được triển khai phù hợp với kế hoạch đã đề ra.
- Các cuộc họp HDQT được tổ chức thường xuyên, bảo đảm xem xét kịp thời các vấn đề quan trọng phát sinh trong hoạt động kinh doanh. Các nội dung trình HDQT đều được đánh giá thận trọng trên nhiều khía cạnh nhằm bảo đảm tính khả thi và hiệu quả khi triển khai.
- HDQT đã duy trì tinh thần làm việc trách nhiệm, chủ động và thận trọng trong quá trình ra quyết định, góp phần bảo đảm sự cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng, hiệu quả kinh doanh và công tác quản trị rủi ro.
- Thông qua việc trao đổi thường xuyên với Ban Tổng giám đốc và giám sát việc thực hiện các nghị quyết đã ban hành, HDQT đã hỗ trợ tích cực cho công tác điều hành, góp phần bảo đảm sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

2. Đánh giá chung về hoạt động của Thành viên độc lập HDQT

- Thực hiện chức năng giám sát độc lập đối với hiệu quả hoạt động quản trị và công tác quản lý rủi ro của Công ty.
- Tham gia đánh giá các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền Hội đồng quản trị, đặc biệt là các nội dung có ảnh hưởng đến chiến lược phát triển và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Đóng góp ý kiến độc lập nhằm nâng cao chất lượng các quyết định quản trị, cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng và kiểm soát rủi ro.

- Theo dõi việc thực hiện các biện pháp quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ nhằm bảo vệ lợi ích của Công ty và cổ đông.

3. Đánh giá chung về công tác giám sát Ban điều hành

- HĐQT đã thực hiện hiệu quả vai trò giám sát Ban điều hành, bảo đảm hoạt động kinh doanh được kiểm soát và duy trì ổn định trong năm tài chính 2025.
- HĐQT thường xuyên trao đổi với Tổng Giám đốc để nắm bắt tình hình hoạt động, kịp thời nhận diện các vấn đề cần xử lý và đưa ra các giải pháp phù hợp.
- Công tác phối hợp giữa HĐQT và Ban điều hành trong quản lý rủi ro được thực hiện tích cực, góp phần bảo vệ lợi ích của Công ty, cổ đông và nhà đầu tư.

Trên đây là nội dung báo cáo đánh giá kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban điều hành và cá nhân thành viên độc lập HĐQT trong năm tài chính 2025.

Trân trọng báo cáo./.

Thành viên Độc lập HĐQT



Đặng Tuấn Vũ

Hà Nội, ngày 29 tháng 06 năm 2026

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM TÀI CHÍNH 2025**

Kính gửi: Hội đồng quản trị CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Trong năm tài chính 2025, Hội đồng quản trị (HDQT) Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV có 5 thành viên, trong đó có 03 thành viên độc lập. Các thành viên HDQT tham gia tích cực vào việc hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty.

Dưới đây là báo cáo đánh giá của tôi – Lê Duy Phi, Thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của HDQT và kết quả giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành trong năm tài chính 2025.

1. Đánh giá chung về hoạt động của HDQT

- Năm tài chính 2025 ghi nhận sự phối hợp hiệu quả giữa các thành viên HDQT trong việc thực hiện các nhiệm vụ quản trị và hoạch định chiến lược phát triển của Công ty. HDQT đã hoàn thành phần lớn các chương trình công tác đã đề ra trong năm.
- Các cuộc họp HDQT được tổ chức đúng kế hoạch với nội dung chuẩn bị chu đáo, tập trung vào các vấn đề trọng yếu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và quản trị doanh nghiệp. Quá trình thảo luận được thực hiện trên tinh thần dân chủ, minh bạch và xây dựng.
- Các thành viên HDQT đã tích cực tham gia đóng góp ý kiến, phản biện và đánh giá các phương án trước khi đưa ra quyết định, góp phần nâng cao chất lượng quản trị và hiệu quả hoạt động của Công ty.
- HDQT duy trì trao đổi thường xuyên với Ban Tổng giám đốc để nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động, đồng thời bảo đảm sự minh bạch trong công tác điều hành và việc thực hiện các nghị quyết của HDQT.

2. Đánh giá chung về hoạt động của Thành viên độc lập HDQT

- Tập trung giám sát các hoạt động quản trị công ty theo hướng nâng cao tính minh bạch và trách nhiệm giải trình của Hội đồng quản trị.
- Tham gia xem xét các nội dung liên quan đến công bố thông tin, bảo đảm việc cung cấp thông tin cho cổ đông và nhà đầu tư được thực hiện đầy đủ, kịp thời và đúng quy định.
- Đóng góp các ý kiến độc lập nhằm tăng cường hiệu quả trao đổi thông tin giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và cổ đông.
- Theo dõi việc thực hiện các nguyên tắc quản trị công ty tốt, góp phần nâng cao uy tín và hình ảnh của Công ty trên thị trường.

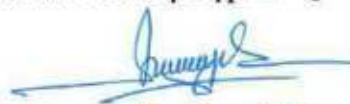
3. Đánh giá chung về công tác giám sát Ban điều hành

- HĐQT đã duy trì sự phối hợp thường xuyên với Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý, điều hành, bảo đảm việc thực hiện các kế hoạch hoạt động của Công ty theo đúng mục tiêu đề ra.
- Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT đã tham gia trao đổi, phản biện đối với các vấn đề quan trọng, hỗ trợ Ban điều hành đưa ra các quyết định phù hợp.
- Việc cập nhật thông tin, báo cáo tình hình hoạt động được thực hiện thường xuyên, góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong công tác quản trị.

Trên đây là nội dung báo cáo đánh giá kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban điều hành và cá nhân thành viên độc lập HĐQT trong năm tài chính 2025.

Trân trọng báo cáo./.

Thành viên Độc lập HĐQT


Lê Duy Phi

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM TÀI CHÍNH 2025
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM TÀI CHÍNH 2026

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Được sự chỉ đạo tích cực, sát sao của Hội đồng Quản trị, trong năm vừa qua, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện việc điều hành hoạt động của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện đúng các định hướng sản xuất kinh doanh mà Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đã thông qua; đảm bảo điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng quyền hạn quy định trong Điều lệ Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông những kết quả đạt được trong năm tài chính 2025 và kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV như sau:

I. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm tài chính 2025

Năm 2025, bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Các xung đột địa chính trị tại một số khu vực trên thế giới tiếp tục kéo dài, làm gia tăng biến động về thương mại, chuỗi cung ứng, chi phí tài chính và tâm lý thị trường. Bên cạnh đó, chính sách điều hành tiền tệ thận trọng tại nhiều nền kinh tế lớn cùng với xu hướng tiêu dùng và đầu tư phục hồi chưa đồng đều tiếp tục ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh toàn cầu.

Tại Việt Nam, mặc dù các chính sách điều hành đã từng bước hỗ trợ phục hồi tăng trưởng, song thị trường bất động sản vẫn chịu tác động từ áp lực lãi suất, điều kiện tín dụng và sự thận trọng của nhà đầu tư cũng như khách hàng. Điều này ảnh hưởng nhất định đến tiến độ triển khai dự án, tốc độ tiêu thụ sản phẩm và kế hoạch ghi nhận doanh thu của doanh nghiệp trong ngành.

Trong bối cảnh đó, Công ty và các công ty trong hệ thống đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành phù hợp, tập trung quản lý dòng tiền, kiểm soát rủi ro và duy trì ổn định hoạt động kinh doanh nhằm thích ứng với điều kiện thị trường. Đối với hoạt động kinh doanh hợp nhất, tình hình chung về hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty giảm so với năm trước, chủ yếu do các dự án Hoàng Huy Commerce – Toà H1, dự án Hoàng Huy Grand Tower (Hoàng Huy – Sở Dầu) tại Thành phố Hải Phòng và dự án Gold Tower tại Hà Nội đã hoàn thành và hầu hết đã bàn giao các sản phẩm nhà ở cho khách hàng nên trong năm, doanh thu từ bán sản phẩm nhà ở từ các dự án này không đáng kể. Trong khi, Công ty tập trung các nguồn lực để nghiên cứu phát triển các dự án, trong đó đang triển khai dự án trọng điểm khu đô thị mới Hoàng Huy New City – II tại Thành phố Hải Phòng nhưng chưa tới giai đoạn bàn giao sản phẩm và ghi nhận doanh thu.



Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh hợp nhất năm tài chính 2025

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	%TH 2025
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	331,6	4.000	8,29%
2	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	76,2	1.600	4,76%

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty được xây dựng trên cơ sở dự kiến bàn giao các sản phẩm thuộc Dự án Hoàng Huy New City – II từ Quý IV năm tài chính 2025. Tuy nhiên, để phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường bất động sản, Công ty tiến hành bàn giao dự án bắt đầu từ Quý I năm tài chính 2026. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thực hiện bàn giao các sản phẩm cho nhóm khách hàng đầu tiên. Theo đó, doanh thu và lợi nhuận từ Dự án Hoàng Huy New City – II sẽ được ghi nhận chủ yếu trong năm tài chính 2026.

II. Định hướng và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm tài chính 2026

Công ty xác định năm tài chính 2026 là năm vẫn có nhiều biến động và thách thức với nền kinh tế nói chung. Công ty sẽ tiếp tục duy trì các hoạt động quản lý phát triển dự án và đầu tư trong kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản Công ty đang đầu tư có quy mô lớn. Trong các năm tới lần lượt các sản phẩm dự án được triển khai và bàn giao nên sẽ duy trì và nâng cao lợi nhuận cho công ty.

1. Phương hướng nhiệm vụ cụ thể năm tài chính 2026

- Tích cực điều hành sát sao hoạt động của Công ty trong năm tài chính 2026, đảm bảo hoàn thành các tiến độ, doanh số đề ra. Thực hiện chế độ báo cáo HĐQT hoạt động định kỳ hàng tháng để có những quyết sách phù hợp kịp thời.
- Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh nhằm đạt được mục tiêu năm 2026, cụ thể:
 - Phát huy sức cạnh tranh của Công ty trên thị trường bằng lợi thế về mặt chất lượng sản phẩm, vị trí địa lý 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.

2. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026 của Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026 trên cơ sở tính toán kỹ lưỡng tới những yếu tố biến động kinh tế vĩ mô, ngành nghề.

Năm tài chính 2025, các dự án bất động sản được công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua công ty con sẽ tiếp tục được bàn giao và hạch toán sẽ tiếp tục đem lại khoản lợi nhuận lớn.

Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026

TT	Các chỉ tiêu hợp nhất	Đơn vị tính	Năm 2026 (01/04/2026- 31/03/2027)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	4.500
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.700
3	Tỷ lệ cổ tức (*)	%	25%

(*): Trên cơ sở kết quả kinh doanh thực tế năm tài chính 2026, Công ty sẽ trình đại hội đồng cổ đông thông qua tỷ lệ cổ tức năm tài chính 2026 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2027.

Trong thời gian tới, nền kinh tế trong và ngoài nước còn nhiều thách thức, song Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể cán bộ công nhân viên công ty sẽ quyết tâm thực hiện tốt nhất các mục tiêu theo kế hoạch đã đề ra và rất mong nhận được sự đồng tình, giúp đỡ của toàn thể Ban Lãnh đạo, của toàn thể các quý vị cổ đông.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.


TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM THỊ THU HUYỀN

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM TÀI CHÍNH 2025 VÀ
KẾ HOẠCH CÔNG TÁC NĂM TÀI CHÍNH 2026

Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, và các văn bản có liên quan;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Tình hình hoạt động của Công ty, báo cáo của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong thời gian qua.

Ban Kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động của BKS trong năm tài chính 2025 và kế hoạch công tác năm tài chính 2026, như sau:

I. Thành phần Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV) gồm ba thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| 1. Ông Phạm Anh Tú | – Trưởng Ban Kiểm soát |
| 2. Bà Chu Thị Lụa | – Kiểm soát viên |
| 3. Ông Vũ Văn Hoàng | – Kiểm soát viên |

II. Nội dung báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc năm tài chính 2025 và các kết luận, kiến nghị của Ban kiểm soát

1. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị và Ban điều hành

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý hành chính. Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết HĐQT. Trong năm tài chính 2025, HĐQT và Ban điều hành đã đạt được những kết quả sau:

- Tổ chức thành công Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025. Tổ chức thành công Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025.
- Duy trì tốt và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Tiếp tục triển khai các dự án bất động sản thông qua các công ty con và đầu tư quản lý trực tiếp.
- Thực hiện đầy đủ công tác kiểm toán nội bộ theo quy định.



Ban Kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty. Ban Kiểm soát đánh giá trong năm tài chính 2025, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã có tinh thần trách nhiệm cao đối với sự phát triển và hoạt động kinh doanh của toàn công ty. Công ty không phát sinh vấn đề tranh chấp nào liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như không có bất kỳ xung đột nào phát sinh với những người liên quan.

2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty

– Trong năm tài chính 2025, Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của CRV. Các quy trình hoạt động tuân thủ theo yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ.

– Hoạt động đầu tư vốn của CRV đều tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và điều lệ Công ty, đảm bảo nguyên tắc phòng ngừa rủi ro.

– Ban Kiểm soát đồng ý cơ bản với đánh giá về hoạt động tài chính trong các báo cáo của Công ty và tổ chức kiểm toán.

– Các số liệu về vốn và tài sản tại thời điểm 31/03/2026 và kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty trong năm tài chính 2025 như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Giá trị
1. Tổng tài sản	11.987.005.200.998
2. Vốn chủ sở hữu	7.578.640.067.658
Trong đó: Vốn điều lệ	6.873.998.750.000
3. Nợ phải trả	4.408.365.133.340
Trong đó: Nợ ngắn hạn	4.352.292.376.873
4. Kết quả kinh doanh	
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	331.626.283.533
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	118.996.739.351
- Tổng lợi nhuận trước thuế	113.053.415.805
- Thuế TNDN hiện hành	78.557.363.125
- Thuế TNDN hoãn lại	(41.731.918.633)
- Lợi nhuận sau thuế	76.227.971.313

Nguồn: BCTC hợp nhất năm tài chính 2025 của CRV đã được kiểm toán

– Trong năm tài chính 2025, Công ty có các hoạt động đầu tư và một số giao dịch với các bên có liên quan, việc thực hiện đầu tư và thực hiện các giao dịch này đã được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ, các hoạt động này không ảnh hưởng tới lợi ích Công ty. Chi tiết như sau:

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 07/2025 đến tháng 07/2026 của TCH với số tiền là 700.657.200 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	CRV nhận cổ tức từ Nhà Đại Lộc với số tiền 473,174 tỷ đồng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tiền lãi vay phát sinh với TCH số tiền là 5,49 tỷ đồng
4	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Nhà Đại Lộc số tiền là 16,51 tỷ đồng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	CRV vay tiền của Nhà Đại Lộc số tiền 160 tỷ đồng
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	CRV trả tiền vay cho Nhà Đại Lộc số tiền 761,65 tỷ đồng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	CRV trả tiền vay cho TCH số tiền 316,5 tỷ đồng
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho TCH số tiền 153,66 tỷ đồng
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho HHS số tiền 141,88 tỷ đồng
10	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho Hoàng Giang số tiền 33,94 tỷ đồng

11	Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty con của Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho HHS Capital số tiền 30,06 tỷ đồng
----	-----------------------------	----------------------------	--

III. Nội dung báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát và từng Kiểm soát viên

1. Các hoạt động của Ban Kiểm soát năm tài chính 2025

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 tài chính 2025, 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 BKS với tỷ lệ 100%.

Các hoạt động trong năm tài chính 2025

Trong năm tài chính 2025, 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 cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- 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 2025 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.

2. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông

Trong năm tài chính 2025, Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc; đồng thời nhận được sự hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để phục vụ cho công tác kiểm tra. Ban Kiểm soát cũng ghi nhận các ý kiến của cổ đông về hoạt động của Công ty.

HDQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát luôn có sự trao đổi thông tin trong các vấn đề liên quan đến định hướng của CRV, bám sát nhiệm vụ được giao.

Ban kiểm soát giám sát việc lập các báo cáo tài chính hàng quý và báo cáo thường niên, phối hợp tốt với Ban Tổng Giám đốc trong việc cung cấp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cổ đông. Nhằm đảm bảo các thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh và thông tin tài chính của Công ty được công bố kịp thời theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo quyền lợi của cổ đông theo đúng quy định pháp luật.

3. Báo cáo của từng Kiểm soát viên

TT	Kiểm soát viên	Phân công nhiệm vụ và Kết quả hoạt động của từng Kiểm soát viên trong năm tài chính 2025
1	Ông Phạm Anh Tú – Trưởng Ban Kiểm soát	Xây dựng kế hoạch nhiệm vụ công tác của Ban Kiểm soát theo kế hoạch năm tài chính 2025 đã được ĐHĐCĐ thông qua. Hoàn thiện và duyệt các báo cáo của Ban Kiểm soát, hoàn thành các nghĩa vụ và trách nhiệm của Ban Kiểm soát.
2	Bà Chu Thị Lụa – Kiểm soát viên	Hoàn thành nhiệm vụ trong kế hoạch nhiệm vụ công tác của Ban Kiểm soát. Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Ban Kiểm soát và thực hiện công tác kiểm tra, giám sát các số liệu, tuân thủ của công ty trong các hoạt động.
3	Ông Vũ Văn Hoàng – Kiểm soát viên	Hoàn thành nhiệm vụ trong kế hoạch nhiệm vụ công tác của Ban Kiểm soát. Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Ban Kiểm soát và thực hiện công tác kiểm tra, giám sát các số liệu, tuân thủ của công ty trong các hoạt động.

4. Báo cáo về thù lao của Ban Kiểm soát

Thù lao của các thành viên BKS Công ty năm tài chính 2025 được hưởng:

- Trưởng BKS: 48.000.000 đồng/người/năm.
- Thành viên BKS: 36.000.000 đồng/người/năm.

5. Tổng kết hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm tài chính 2025

Qua công tác giám sát, Ban kiểm soát đánh giá hoạt động quản lý điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc CRV trong năm tài chính 2025 đã tuân thủ pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Ban kiểm soát đã tổng kết kết quả giám sát, kiểm toán đối với các mảng hoạt động chính như hoạt động bán hàng, kế toán, đầu tư... và đã kiến nghị với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty có nhiều giải pháp cụ thể, góp phần vào hoạt động của công ty an toàn hiệu quả.

IV. Kế hoạch công tác năm tài chính 2026 của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Duy trì và tăng cường hơn nữa công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ trong toàn hệ thống để theo dõi việc thực hiện các quy chế hoạt động của Công ty và nâng cao khả năng đảm bảo an toàn về mặt tài chính.

Trong năm tài chính 2026, Ban kiểm soát sẽ duy trì công tác kiểm soát thường xuyên và định kỳ theo đúng Điều lệ của Công ty và phù hợp với quy định của Pháp luật, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật, Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và một số Luật liên quan, góp phần làm cho CRV ngày càng phát triển và đạt hiệu quả kinh doanh cao, đảm bảo lợi ích của cổ đông, quyền lợi của cán bộ nhân viên.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.



TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm tài chính 2025 đã được kiểm toán)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV)

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm tài chính 2025 đã được kiểm toán ngày 25/06/2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Tôi xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả báo cáo tài chính đã kiểm toán năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV với các nội dung chính sau đây:

I. Tổ chức kiểm toán

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC:

– Phó Tổng Giám đốc: Nguyễn Ngọc Lân, Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1427-2023-002-1

– Kiểm toán viên: Nguyễn Đức Trọng, Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 4062-2024-002-1

Tổ chức Kiểm toán và các kiểm toán viên nêu trên có tên trong Danh sách Công ty Kiểm toán và Kiểm toán viên được phép kiểm toán các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước.

II. Báo cáo kiểm toán độc lập

Ý kiến của Kiểm toán viên đối với các báo cáo tài chính của Công ty.

1. Đối với báo cáo tài chính công ty mẹ:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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.”

2. Đối với báo cáo tài chính hợp nhất:

“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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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.”

III. Kết quả các báo cáo tài chính Công ty năm tài chính 2025

Báo cáo tài chính riêng (Công ty mẹ) và Báo cáo tài chính hợp nhất đầy đủ đã được công bố thông tin và gửi trong bộ tài liệu đăng tải trên Website của Công ty. Sau đây là một số chỉ tiêu chính của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán.

1. Kết quả kinh doanh của Công ty

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm tài chính 2025 (01/04/2025 – 31/03/2026)	Năm tài chính 2024 (01/04/2024 – 31/03/2025)
1	Tổng giá trị tài sản	đồng	11.987.005.200.998	8.914.111.959.932
2	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	đồng	331.626.283.533	2.194.917.156.959

2. Cơ cấu chi phí của Công ty

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Năm tài chính 2025 (01/04/2025 – 31/03/2026)	Năm tài chính 2024 (01/04/2024 – 31/03/2025)
1	Chi phí bán hàng	đồng	69.302.945.393	176.580.296.902
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	đồng	44.715.727.090	61.658.615.253
3	Chi phí tài chính	đồng	5.489.150.685	24.491.058.811

3. Bảng cơ cấu lợi nhuận của Công ty

TT	Lợi nhuận	Đơn vị tính	Năm tài chính 2025 (01/04/2025 – 31/03/2026)	Năm tài chính 2024 (01/04/2024 – 31/03/2025)
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	đồng	118.996.739.351	647.597.432.918
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	đồng	113.053.415.805	612.492.263.637
3	Lợi nhuận sau thuế	đồng	76.227.971.313	462.317.387.748

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

(Đính kèm Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm tài chính 2025 đã được kiểm toán)

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN
CRV
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
ĐỖ HỮU HẠ



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 40
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty và Kế toán trưởng trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Thuỷ Dương	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Bà Phạm Thị Thu Huyền - Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các Công ty con sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại thời điểm 31/03/2026, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và các Công ty con (sau đây gọi là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 24 tháng 06 năm 2026, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026

Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 4062-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/04/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.342.810.851.119	7.572.642.757.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	298.475.756.756	346.686.620.082
111	1. Tiền		139.302.052.948	102.886.620.082
112	2. Các khoản tương đương tiền		159.173.703.808	243.800.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.401.793.059.694	808.101.123.288
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.401.793.059.694	808.101.123.288
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		676.196.065.383	517.585.464.123
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	155.111.387.132	357.800.060.441
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	213.974.736.547	139.767.306.170
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	307.109.941.704	20.018.097.512
140	IV. Hàng tồn kho	08	7.645.833.031.882	5.819.081.007.578
141	1. Hàng tồn kho		7.645.833.031.882	5.819.081.007.578
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		320.512.937.404	81.188.542.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	240.173.649.853	32.151.379.567
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		50.392.879.111	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	29.946.408.440	31.264.118.138
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.644.194.349.879	1.341.469.202.597
220	I. Tài sản cố định		305.990.222.418	295.344.921.851
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	303.264.955.750	295.344.921.851
222	- Nguyên giá		327.472.203.747	311.925.481.763
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24.207.247.997)	(16.580.559.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.725.266.668	-
228	- Nguyên giá		3.048.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(322.733.332)	-
230	II. Bất động sản đầu tư	12	912.519.215.781	937.160.541.898
231	- Nguyên giá		1.062.446.783.203	1.062.448.635.389
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(149.927.567.422)	(125.288.093.491)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	198.116.044.333	349.560.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		198.116.044.333	349.560.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	95.965.871.876	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		95.965.871.876	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		131.602.995.471	108.614.178.848
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	915.818.042	796.226.723
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	39.639.114.561	2.550.796.315
269	3. Lợi thế thương mại	14	91.048.062.868	105.267.155.810
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.987.005.200.998	8.914.111.959.932

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/04/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.408.365.133.340	1.397.425.815.769
310	I. Nợ ngắn hạn		4.352.292.376.873	1.056.003.021.545
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	195.530.921.601	179.310.508.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.960.343.509.828	140.590.529.729
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	3.507.517.461	75.305.306.557
314	4. Phải trả người lao động		9.152.977	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	28.800.324.730	188.084.953.201
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	9.238.864.363	10.952.083.298
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	154.862.085.913	145.259.640.174
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	-	316.500.000.000
330	II. Nợ dài hạn		56.072.756.467	341.422.794.224
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	18.869.697.588	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	12.997.208.345	16.414.964.302
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	296.158.379.001
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	24.205.850.534	28.849.450.921
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.578.640.067.658	7.516.686.144.163
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	7.578.640.067.658	7.516.686.144.163
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		238.037.786.182	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		466.365.831.325	793.600.364.707
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		390.150.380.707	508.191.495.417
421b	LNST chưa phân phối năm nay		76.215.450.618	285.408.869.290
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		237.700.151	277.179.456
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.987.005.200.998	8.914.111.959.932

Người lập



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	331.626.283.533	2.194.917.156.959
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		331.626.283.533	2.194.917.156.959
11	4. Giá vốn hàng bán	25	174.732.189.485	1.326.942.571.760
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		156.894.094.048	867.974.585.199
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	81.610.468.471	42.352.818.685
22	7. Chi phí tài chính	27	5.489.150.685	24.491.058.811
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.489.150.685	24.479.684.930
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	28	69.302.945.393	176.580.296.902
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	44.715.727.090	61.658.615.253
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		118.996.739.351	647.597.432.918
31	12. Thu nhập khác	30	5.113.981.357	3.487.457.124
32	13. Chi phí khác	31	11.057.304.903	38.592.626.405
40	14. Lợi nhuận khác		(5.943.323.546)	(35.105.169.281)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		113.053.415.805	612.492.263.637
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	78.557.363.125	175.206.509.290
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	(41.731.918.633)	(25.031.633.401)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		76.227.971.313	462.317.387.748
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		76.215.450.618	462.251.907.420
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		12.520.695	65.480.328
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	113	687

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thu Hương

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025	Từ 01/04/2024
			đến 31/03/2026	đến 31/03/2025
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		113.053.415.805	612.492.263.637
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(27.263.416.287)	30.715.404.439
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		48.805.806.340	48.421.272.983
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(21.095.569)	(233.204.477)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(81.537.277.743)	(42.054.187.768)
06	- Chi phí lãi vay		5.489.150.685	24.479.684.930
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	101.838.771
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		85.789.999.518	643.207.668.076
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(185.487.815.855)	(252.304.808.817)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.826.752.024.304)	1.099.645.128.178
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.691.782.666.418	(605.642.763.364)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(208.141.861.605)	33.909.142.408
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.952.027.397)	(22.723.547.943)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(135.033.259.534)	(252.788.494.759)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.411.205.677.241	643.302.323.779
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(221.038.399.131)	(77.577.317.228)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.717.272.727	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.883.981.571.321)	(1.935.028.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.194.323.763.039	1.507.168.390.168
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		75.473.725.369	185.125.185.938
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(832.505.209.317)	(320.311.741.122)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		389.227.936.182	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		586.664.735.757	296.158.379.001
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.199.323.114.758)	(34.150.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.501.984.000)	(450.603.148.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(626.932.426.819)	(188.594.769.799)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(48.231.958.895)	134.395.812.858
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		346.686.620.082	212.057.602.747
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		21.095.569	233.204.477
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	298.475.756.756	346.686.620.082

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thu Hường

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.873.998.750.000 VND; tương đương 687.399.875 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 151 người (tại ngày 1 tháng 04 năm 2025 là: 116 người).

Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

Chi tiết:

- + Dịch vụ môi giới bất động sản;
- + Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- + Dịch vụ quản lý bất động sản.

- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm tài chính 2025, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của Nhóm Công ty đạt 331,63 tỷ VND, giảm so với năm trước chủ yếu do Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 đã bắt đầu bàn giao và ghi nhận doanh thu từ quý III năm tài chính 2023, dẫn đến doanh thu từ bàn giao các sản phẩm bất động sản được ghi nhận tập trung trong năm tài chính 2023 và 2024. Ngoài ra, trong năm tài chính 2025, Dự án Hoàng Huy New City - II đã bắt đầu triển khai và thu tiền khách hàng theo tiến độ nhưng chưa ghi nhận doanh thu do chưa tới chu kỳ bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Do đó, lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất năm tài chính 2025 đạt 113,05 tỷ VND, giảm 81,54% so với năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	TP. Hải Phòng	99,9981%	99,9981%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	TP. Hải Phòng	99,9890%	99,9890%	Kinh doanh bất động sản

Công ty và các công ty con sau đây được gọi tắt là “Nhóm Công ty”.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm tiếp theo.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Nhóm Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 hàng năm.

Việc kiểm soát đạt được khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Nhóm Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm tài chính phát sinh.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau: đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Nhóm Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho: hàng hóa được xác định theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11. 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 năm |
| - Các tài sản cố định vô hình khác | 05 - 06 năm |
| - Chương trình phần mềm quản lý | 05 năm |

2.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 44 - 50 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 44 - 50 năm |

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Nhóm Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Nhóm Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Nhóm Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản, các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Nhóm Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Nhóm Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Nhóm Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Nhóm Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27. Thông tin bộ phận

Do Nhóm Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.863.785.735	1.887.448.024
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	137.438.267.213	100.999.172.058
Các khoản tương đương tiền (*)	159.173.703.808	243.800.000.000
	<u>298.475.756.756</u>	<u>346.686.620.082</u>

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 159.173.703.808 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.401.793.059.694	-	808.101.123.288	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.401.793.059.694	-	808.101.123.288	-
Đầu tư dài hạn	95.965.871.876	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	95.965.871.876	-	-	-
	1.497.758.931.570	-	808.101.123.288	-

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 1.401.793.059.694 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,5%/năm đến 8,6%/năm.

(**) Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 4 năm có giá trị 95.965.871.876 VND do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phát hành với lãi suất 4,4%/năm đến 5,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	155.111.387.132	-	357.800.060.441	-
- Phải thu của khách hàng về bán bất động sản	147.053.736.324	-	344.504.333.129	-
- Phải thu của khách hàng về cho thuê bất động sản và các dịch vụ khác	8.057.650.808	-	13.295.727.312	-
	155.111.387.132	-	357.800.060.441	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	213.974.736.547	-	139.767.306.170	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	-	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Diệp	17.526.139.183	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	7.356.548.241	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	2.934.684.098	-	29.152.769.546	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	54.465.345.664	-	-	-
- Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang	42.703.611.585	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	27.934.131.028	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie	12.477.208.248	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	48.577.068.500	-	4.876.150.529	-
	213.974.736.547	-	139.767.306.170	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.138.237.797	-	15.110.731.200	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về các khoản phí phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	2.016.702.974	-	171.169.573	-
- Đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án (*)	256.475.941.000	-	-	-
- Đặt cọc (**)	22.600.000.000	-	-	-
- Phải thu kinh phí bảo trì	3.527.424.235	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	1.351.635.698	-	1.320.904.556	-
	307.109.941.704	-	20.018.097.512	-

(*) Đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo quy chế đấu giá số 113.3/2026/QC - VNA ngày 27/02/2026. Ngày 07/05/2026, UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả trúng giá QSD đất thực hiện dự án đầu tư tại phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng. Theo đó tổ chức trúng đấu giá là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.

(**) Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu theo từng hợp đồng chuyển nhượng, chi tiết tại thuyết minh số 9.

8. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.230.421.554.606	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	7.230.421.554.606	-	5.184.559.639.900	-
- Thành phẩm	413.736.263.144	-	633.356.045.546	-
+ Thành phẩm Tòa N01 ^(2.1)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Thành phẩm Tòa Gold Tower ^(2.2)	22.569.412.848	-	22.330.329.204	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	-	-	4.979.427.118	-
+ Thành phẩm Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 ^(2.3)	379.624.285.305	-	594.503.724.233	-
- Hàng hóa	509.892.000	-	-	-
	7.645.833.031.882	-	5.819.081.007.578	-

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 31/03/2026, phần thô của một số khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành, các hạng mục và cấu phần khác đang được triển khai thi công. Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm của Dự án Hoàng Huy New City - II là: 19.275.562.994 VND.

(2.1) Thành phẩm là các căn hộ và trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 đã hoàn thành.

(2.2) Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

(2.3) Thành phẩm là các căn hộ và sân thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng. Giá trị thành phẩm được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Gói chi phí sản phẩm marketing giới thiệu dự án bất động sản	-	349.560.000
Dự án 17B Bà Triệu (*)	198.116.044.333	-
	198.116.044.333	349.560.000

(*) Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Tính đến ngày 31/03/2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất này.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	300.082.682.810	11.122.040.773	720.758.180	311.925.481.763
- Mua trong năm	-	8.081.256.000	328.828.872	8.410.084.872
- Tăng khác (*)	11.815.682.112	-	-	11.815.682.112
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.679.045.000)	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối năm	311.898.364.922	14.524.251.773	1.049.587.052	327.472.203.747
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	13.745.988.190	2.469.604.052	364.967.670	16.580.559.912
- Khấu hao trong năm	6.883.544.493	2.022.046.273	181.727.444	9.087.318.210
- Tăng khác (*)	537.187.925	-	-	537.187.925
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối năm	21.166.720.608	2.493.832.275	546.695.114	24.207.247.997
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	286.336.694.620	8.652.436.721	355.790.510	295.344.921.851
Tại ngày cuối năm	290.731.644.314	12.030.419.498	502.891.938	303.264.955.750

(*) Nguyên giá tăng do điều chỉnh nguyên giá tạm tính của tầng hầm tại tòa H1 dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng và đang khai thác cho thuê, dẫn đến giá trị hao mòn lũy kế tăng tương ứng. Tài sản cố định hữu hình được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.075.355.097 VND

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	-	-
- Mua trong năm	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
Số dư cuối năm	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
- Khấu hao trong năm	25.999.998	296.733.334	322.733.332
Số dư cuối năm	25.999.998	296.733.334	322.733.332
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	234.000.002	2.491.266.666	2.725.266.668

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.062.448.635.389	1.062.448.635.389
- Tăng trong năm	953.242.633	953.242.633
- Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	21.767.002.447	21.767.002.447
- Giảm khác (*)	(22.722.097.266)	(22.722.097.266)
Số dư cuối năm	1.062.446.783.203	1.062.446.783.203
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	125.288.093.491	125.288.093.491
- Khấu hao trong năm	24.639.473.931	24.639.473.931
Số dư cuối năm	149.927.567.422	149.927.567.422
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	937.160.541.898	937.160.541.898
Tại ngày cuối năm	912.519.215.781	912.519.215.781

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 70.566.291.312 VND (Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 là 63.009.327.028 VND).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

(*) Giảm khác do điều chỉnh tỷ lệ phân bổ đối với phần diện tích sử dụng ảnh hưởng đến nguyên giá của trung tâm thương mại cho thuê thuộc tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đã hoàn thành xây dựng và đang khai thác cho thuê. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Tòa nhà Gold Tower thuộc Công ty mẹ, Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Tòa H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 và ngày 31/03/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu năm, trong năm và kết thúc năm tài chính.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	9.443.373	1.083.416
- Chi phí quảng cáo, môi giới, hỗ trợ lãi suất của căn hộ chưa bàn giao	239.763.963.993	31.663.583.722
- Chi phí thuê văn phòng	211.164.300	211.164.300
- Các khoản khác	189.078.187	275.548.129
	240.173.649.853	32.151.379.567
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	650.194.830	395.620.128
- Các khoản khác	265.623.212	400.606.595
	915.818.042	796.226.723

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	142.190.929.416	39.731.727.445	181.922.656.861
- Số dư cuối năm	142.190.929.416	39.731.727.445	181.922.656.861
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu năm	36.923.773.606	39.731.727.445	76.655.501.051
- Số phân bổ trong năm	14.219.092.942	-	14.219.092.942
- Số dư cuối năm	51.142.866.548	39.731.727.445	90.874.593.993
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	105.267.155.810	-	105.267.155.810
- Số dư cuối năm	91.048.062.868	-	91.048.062.868

15. VAY

	01/04/2025		Trong năm		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Bên liên quan	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
	<u>316.500.000.000</u>	<u>316.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>316.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	882.823.114.758	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	882.823.114.758	-	-
	<u>296.158.379.001</u>	<u>296.158.379.001</u>	<u>586.664.735.757</u>	<u>882.823.114.758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	195.530.921.601	195.530.921.601	179.310.508.586	179.310.508.586
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	114.773.249.724	114.773.249.724	147.247.550.969	147.247.550.969
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	2.970.540.388	2.970.540.388	3.478.924.490	3.478.924.490
- Công ty TNHH Song Hoàng	7.559.738.600	7.559.738.600	2.306.635.895	2.306.635.895
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	24.435.664.364	24.435.664.364	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	32.915.385.692	32.915.385.692	13.401.054.399	13.401.054.399
	195.530.921.601	195.530.921.601	179.310.508.586	179.310.508.586

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	3.960.343.509.828	140.590.529.729
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	3.959.127.813.461	140.526.516.749
- Các khách hàng khác	1.215.696.367	64.012.980
	3.960.343.509.828	140.590.529.729

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	16.281.166.879	147.095.783.696	161.537.748.817	279.214.193	2.118.415.951
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.259.303.268	58.891.569.590	78.557.363.125	135.033.259.534	29.656.706.930	813.076.843
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.009.888	4.842.644.650	4.388.302.318	5.672.447	576.024.667
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	5.259.123.001	5.259.123.001	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	1.111.939.611	1.128.499.811	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.003.747.093	3.003.747.093	-	-
	31.264.118.138	75.305.306.557	239.870.601.176	310.350.680.574	29.946.408.440	3.507.517.461

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 (*)	7.865.996.645	7.865.996.645
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	725.393.200	725.393.200
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy Commerce (Tòa H1)	-	133.334.946.433
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	510.485.208	4.875.017.528
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	3.842.075.531	26.993.048.790
- Chi phí phải trả khác	5.053.454.896	3.487.631.355
	28.800.324.730	188.084.953.201

(*) Nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối để công trình Nhà ở N01 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại-Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tạm tính theo Thông báo số 2124/TB-TTCT ngày 11/10/2024 của Thanh tra Chính phủ về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa. Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV chưa nhận được văn bản của cơ quan chức năng đối với nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) đối với dự án. Ngày 27/11/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án của Công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Khương Đình, Hà Nội.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	377.987.083	296.805.483
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.956.525.199	13.110.613.634
- Các khoản phải trả phải nộp khác	136.527.573.631	131.852.221.057
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (*)	120.615.174.797	111.341.202.751
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	2.470.000.000	3.070.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	-	5.462.876.712
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	7.067.220.467	7.695.281.932
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	2.727.938.998	-
+ Phải trả khác	3.647.239.369	4.282.859.662
	154.862.085.913	145.259.640.174
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	12.997.208.345	16.414.964.302
	12.997.208.345	16.414.964.302

(*) Kinh phí bảo trì của dự án Golden Land Building, dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1, dự án Hoàng Huy - Sở Dầu sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong số dư (tiền gửi ngân hàng, tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	9.238.864.363	10.952.083.298
	9.238.864.363	10.952.083.298
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	18.869.697.588	-
	18.869.697.588	-

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	781.799.775.070	295.699.128	7.504.904.074.198
Lãi trong năm trước	-	-	462.251.907.420	65.480.328	462.317.387.748
Phân phối lợi nhuận năm 2023	-	-	(273.622.982.210)	(20.000.000)	(273.642.982.210)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2024	-	-	(176.896.166.590)	(64.000.000)	(176.960.166.590)
Điều chỉnh khác	-	-	67.831.017	-	67.831.017
Số dư cuối năm trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	793.600.364.707	277.179.456	7.516.686.144.163
Số dư đầu năm nay	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	793.600.364.707	277.179.456	7.516.686.144.163
Tăng vốn trong năm nay (*)	149.832.350.000	239.395.586.182	-	-	389.227.936.182
Lãi trong năm trước	-	-	76.215.450.618	12.520.695	76.227.971.313
Phân phối lợi nhuận năm 2024 (**)	-	-	(403.449.984.000)	(50.000.000)	(403.499.984.000)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2025 (**)	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Số dư cuối năm nay	6.873.998.750.000	238.037.786.182	466.365.831.325	237.700.151	7.578.640.067.658

(*) Ngày 04/07/2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty đã thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Ngày 20/01/2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 02/2026/NQ-HDQT về việc thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025, cụ thể:

- + Tổng số lượng cổ phiếu chào bán thành công 14.983.235 cổ phiếu;
- + Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 389.564.110.000 VND;
- + Ngày kết thúc đợt chào bán: 19/01/2026;
- + Mục đích chào bán: Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City - II tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 07 năm 2025 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HDQT ngày 07 tháng 07 năm 2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố việc trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 bằng tiền; và các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HDQT của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc công bố việc phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024, tạm ứng cổ tức năm 2025 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Các công ty con phân phối cho			Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
	Tại Công ty mẹ	Công ty mẹ (1)	Cổ đông không kiểm soát (2)		
	VND	VND	VND	VND	VND
Chi trả cổ tức đợt cuối năm 2024	403.449.984.000			-	-
Chi trả cổ tức còn lại năm 2024 tại Nhà Đại Lộc		454.975.000.000	50.000.000	455.025.000.000	-
Tạm ứng cổ tức năm 2025 tại Nhà Đại Lộc		18.199.000.000	2.000.000	18.201.000.000	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.625.079.030.000	38,19	2.561.052.720.000	38,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.423.824.470.000	35,26	2.364.706.800.000	35,17
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	579.844.750.000	8,44	565.702.200.000	8,41
Công ty Cổ phần HHS Capital	513.525.000.000	7,47	501.000.000.000	7,45
Cổ đông khác	731.725.500.000	10,64	731.704.680.000	10,88
	6.873.998.750.000	100	6.724.166.400.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
- Vốn góp tăng trong năm	149.832.350.000	-
- Vốn góp cuối năm	6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	403.449.984.000	273.622.982.210

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	687.399.875	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	687.399.875	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	687.399.875	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	687.399.875	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	687.399.875	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	83.661.443.181	61.780.087.636
- Trên 1 năm đến 5 năm	186.651.226.123	148.560.530.546
- Trên 5 năm	58.321.325.306	75.857.259.149

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội với diện tích 202 m2 với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại số 02A Sở Dầu, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 9.701,5 m² để thực hiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 16.671,82 m² để thực hiện xây dựng tòa H1 thuộc dự án Hoàng Huy Commerce theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê	Ghi chú	Công ty
Khu đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 326/HĐTD ngày 24/10/2010	6.579 m ²	50 năm	Xây dựng một phần dự án Golden Land Building	Thuê đất trả tiền hàng năm	Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Khu đất tại phường Thủy Nguyên, Hải Phòng theo Hợp đồng số 06/HĐ-TĐ ngày 31/01/2024	26.664,2 m ²	Đến ngày 29/11/2073	Thuê đất thương mại dịch vụ trong phạm vi của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài	Trả tiền thuê đất một lần	Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2026	01/04/2025
Đô la Mỹ	USD	27.867,33	219.478,06

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	2.038.005.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	6.543.289.003

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	182.422.310.500	2.063.644.206.509
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	149.203.973.033	128.726.654.154
Doanh thu khác	-	2.546.296.296
	331.626.283.533	2.194.917.156.959
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	-	2.546.296.296

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	77.025.606.097	1.231.455.130.658
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	97.706.583.388	77.267.020.663
Giá vốn căn hộ, diện tích TTTM đã chuyển nhượng và phân bổ trong năm	-	17.491.803.926
Giá vốn hoạt động khác	-	728.616.513
	174.732.189.485	1.326.942.571.760

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	81.501.231.966	42.054.187.768
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	88.140.936	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	21.095.569	233.204.477
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	65.426.440
	81.610.468.471	42.352.818.685

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.489.150.685	24.479.684.930
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	11.373.881
	5.489.150.685	24.491.058.811
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	5.489.150.685	24.479.684.930

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.031.381.407	3.145.713.526
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	53.511.422.462	155.324.991.398
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.850.669.344	2.182.080.246
Chi phí khác bằng tiền	6.909.472.180	15.927.511.732
	69.302.945.393	176.580.296.902

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	194.706.287	180.659.585
Chi phí nhân công	20.267.205.571	14.047.007.394
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.245.257.950	4.856.236.629
Lợi thế thương mại phân bổ	14.219.092.942	14.219.092.942
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.474.761.641	21.026.063.764
Chi phí khác bằng tiền	5.314.702.699	7.329.554.939
	44.715.727.090	61.658.615.253

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	36.045.777	563.636.364
Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc	2.705.594.339	2.383.101.850
Tiền phạt thu được	1.924.407.145	9.524.839
Thu nhập khác	447.934.096	531.194.071
	5.113.981.357	3.487.457.124

31. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án N02	-	30.121.878.113
Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	-	2.971.868.400
Chi phí ủng hộ	1.215.000.000	-
Chi phí khắc phục bão	5.952.719.963	-
Các khoản bị phạt	3.866.044.822	4.507.470.252
Chi phí khác	23.540.118	991.409.640
	11.057.304.903	38.592.626.405

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	39.236.306.127	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	39.321.056.998	175.206.509.290
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	1.278.229.238	2.632.398.753
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	38.042.827.760	172.574.110.537
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	78.557.363.125	175.206.509.290

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	39.639.114.561	2.550.796.315
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.639.114.561	2.550.796.315

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	24.205.850.534	28.849.450.921
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.205.850.534	28.849.450.921

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.643.600.387)	(25.031.633.401)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(37.088.318.246)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(41.731.918.633)	(25.031.633.401)

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	76.215.450.618	462.251.907.420
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	76.215.450.618	462.251.907.420
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	675.331.187	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	113	687

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	194.706.287	180.659.585
Chi phí nhân công	35.094.429.801	21.156.107.537
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.768.668.710	34.202.180.041
Lợi thế thương mại	14.219.092.942	14.219.092.942
Chi phí phát triển dự án bất động sản	2.067.343.890.698	368.475.137.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.607.325.424	46.601.116.665
Chi phí khác bằng tiền	51.648.758.213	33.620.078.123
	2.257.876.872.075	518.454.371.895

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Nhóm Công ty có thể gặp phải bao gồm: Rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhóm Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Nhóm Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	296.611.971.021	-	- 296.611.971.021	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	462.221.328.836	-	- 462.221.328.836	
Các khoản cho vay	1.401.793.059.694	-	- 1.401.793.059.694	
	2.160.626.359.551	-	- 2.160.626.359.551	
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	344.799.172.058	-	- 344.799.172.058	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	377.818.157.953	-	- 377.818.157.953	
Các khoản cho vay	808.101.123.288	-	- 808.101.123.288	
	1.530.718.453.299	-	- 1.530.718.453.299	

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	350.393.007.514	12.997.208.345	- 363.390.215.859	
Chi phí phải trả	28.800.324.730	-	- 28.800.324.730	
	379.193.332.244	12.997.208.345	- 392.190.540.589	
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	316.500.000.000	296.158.379.001	- 612.658.379.001	
Phải trả người bán, phải trả khác	324.570.148.760	16.414.964.302	- 340.985.113.062	
Chi phí phải trả	188.084.953.201	-	- 188.084.953.201	
	829.155.101.961	312.573.343.303	- 1.141.728.445.264	

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 7, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

38. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐƯỚI VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Nhóm Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ cao nhất ("Tập đoàn")
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty mẹ từ ngày 12/06/2025
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Thịnh Phát	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan.	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Nhóm Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

		Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Công ty thực hiện	-	2.546.296.296
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	2.546.296.296
Mua hàng		916.657.200	916.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	108.000.000	108.000.000
Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần Dự án Hoang Huy Commerce	Công ty thực hiện		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Giá trị chỉ hệ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hoang Huy Commerce	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	276.650.220.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Bổ sung giá trị chuyển nhượng một phần dự án Hoang Huy Commerce	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	276.650.220.606

		Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
Chi phí lãi vay	Công ty thực hiện	5.489.150.685	24.479.684.930
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	5.489.150.685	24.479.684.930
Trả nợ gốc vay	Công ty thực hiện	316.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	316.500.000.000	-
Chia cổ tức		359.547.703.200	367.927.935.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	153.663.163.200	171.590.532.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	141.882.408.000	158.435.355.600
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	33.942.132.000	37.902.047.400
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.060.000.000	-
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
		360.000.000	360.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	36.000.000	36.000.000
- Chu Thị Lựa	Thành viên	36.000.000	36.000.000
		120.000.000	120.000.000
Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	1.294.985.923	889.153.846
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	855.426.438	573.538.461
- Nguyễn Thị Thuý Dương	Phó Tổng Giám đốc	399.000.000	403.846.154
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	504.019.567	396.000.000
		3.053.431.928	2.262.538.461

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Người lập

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 39
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty và Kế toán trưởng trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Thuý Dương	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Bà Phạm Thị Thu Huyền - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2026, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.



Phạm Thị Thu Huyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 24 tháng 06 năm 2026, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026



Nguyễn Đức Trọng
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4062-2024-002-1

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/04/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.394.385.121.916	5.455.516.025.421
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	96.827.057.683	26.001.855.822
111	1. Tiền		96.827.057.683	26.001.855.822
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	479.600.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		479.600.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		256.291.433.567	161.411.011.075
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	6.221.294.065	18.141.471.852
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	213.205.501.549	139.394.082.869
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	36.864.637.953	3.875.456.354
140	IV. Hàng tồn kho	08	7.266.208.746.577	5.219.597.856.227
141	1. Hàng tồn kho		7.266.208.746.577	5.219.597.856.227
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		295.457.884.089	48.505.302.297
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	219.754.280.619	176.247.390
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		47.343.657.636	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	28.359.945.834	30.556.010.348
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.441.637.782.550	3.193.616.347.888
220	I. Tài sản cố định		15.178.698.020	8.907.607.751
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	12.453.431.352	8.907.607.751
222	- Nguyên giá		21.280.508.469	17.549.468.597
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.827.077.117)	(8.641.860.846)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.725.266.668	-
228	- Nguyên giá		3.048.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(322.733.332)	-
230	II. Bất động sản đầu tư	12	634.147.965.955	652.443.455.420
231	- Nguyên giá		768.928.847.975	767.975.605.342
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(134.780.882.020)	(115.532.149.922)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	198.116.044.333	349.560.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		198.116.044.333	349.560.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	2.554.485.976.465	2.531.520.104.589
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.531.520.104.589	2.531.520.104.589
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.965.871.876	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		39.709.097.777	395.620.128
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	650.194.830	395.620.128
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	39.058.902.947	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.836.022.904.466	8.649.132.373.309

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.213.209.948.100	1.458.836.807.525
310	I. Nợ ngắn hạn		4.186.252.433.013	1.150.140.770.620
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	79.791.861.867	25.877.299.146
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.905.899.390.425	32.445.020
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.687.040.618	35.745.591
314	4. Phải trả người lao động		9.152.977	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	18.747.831.267	18.855.474.511
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	3.502.999.515	5.085.548.752
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	30.614.156.344	37.105.257.600
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	145.000.000.000	1.063.149.000.000
330	II. Nợ dài hạn		26.957.515.087	308.696.036.905
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	18.869.697.588	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	8.087.817.499	12.537.657.904
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	-	296.158.379.001
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.622.812.956.366	7.190.295.565.784
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	7.622.812.956.366	7.190.295.565.784
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		238.037.786.182	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		510.776.420.184	467.486.965.784
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		64.036.981.784	-
421b	LNST chưa phân phối năm nay		446.739.438.400	467.486.965.784
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.836.022.904.466	8.649.132.373.309

Người lập biểu



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Tổng Giám đốc




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	89.607.541.580	105.050.393.957
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		89.607.541.580	105.050.393.957
11	4. Giá vốn hàng bán	24	54.764.840.746	78.851.833.125
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.842.700.834	26.198.560.832
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	490.821.360.148	765.342.968.330
22	7. Chi phí tài chính	26	22.001.768.084	89.888.977.577
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		22.001.768.084	89.877.603.696
25	8. Chi phí bán hàng	27	32.575.446.510	4.012.210.679
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	25.355.092.246	20.411.401.698
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		445.731.754.142	677.228.939.208
31	11. Thu nhập khác	29	2.947.733.438	1.558.664.341
32	12. Chi phí khác	30	1.762.646.000	34.404.471.175
40	13. Lợi nhuận khác		1.185.087.438	(32.845.806.834)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		446.916.841.580	644.383.132.374
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	39.236.306.127	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	(39.058.902.947)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>446.739.438.400</u>	<u>644.383.132.374</u>

Người lập biểu



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Tổng Giám đốc




Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		446.916.841.580	644.383.132.374
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(447.101.138.090)	(654.250.232.401)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.754.499.751	21.713.342.157
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(21.095.569)	(22.322.415)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(490.836.310.356)	(765.818.855.839)
06	- Chi phí lãi vay		22.001.768.084	89.877.603.696
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(184.296.510)	(9.867.100.027)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(113.736.501.699)	(144.854.762.295)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.046.610.890.350)	(198.389.686.589)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.985.335.707.794	9.350.927.551
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(219.832.607.931)	1.653.285.552
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(100.178.452.298)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(38.656.956.302)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(37.040.241.613)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.529.274.213.389	(442.285.788.106)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(210.177.811.838)	(6.702.828.500)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.717.272.727	563.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.816.089.959.551)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.313.524.087.675	33.150.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		480.085.730.709	765.255.219.475
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(229.940.680.278)	792.266.027.339
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		389.227.936.182	-
33	2 Tiền thu từ đi vay		746.664.735.757	296.158.379.001
34	3 Tiền trả nợ gốc vay		(1.960.972.114.758)	(241.950.000.000)
36	4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.449.984.000)	(450.519.148.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.228.529.426.819)	(396.310.769.799)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		70.804.106.292	(46.330.530.566)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		26.001.855.822	72.310.063.973
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		21.095.569	22.322.415
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	96.827.057.683	26.001.855.822

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.873.998.750.000 VND; tương đương 687.399.875 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 125 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2025 là: 72 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
Chi tiết:
 - + Dịch vụ môi giới bất động sản;
 - + Dịch vụ tư vấn bất động sản;
 - + Dịch vụ quản lý bất động sản.
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Doanh thu năm 2025 giảm so với năm trước chủ yếu do Công ty không phát sinh doanh thu giao dịch bàn giao bất động sản và doanh thu cho thuê bất động sản giảm do nhu cầu thuê suy giảm. Bên cạnh đó, Dự án Hoàng Huy New City - II đã bắt đầu triển khai và thu tiền theo tiến độ nhưng chưa ghi nhận doanh thu do chưa tới chu kỳ bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

Lợi nhuận trước thuế năm tài chính 2025 đạt 446,92 tỷ VND, chủ yếu đến từ việc Công ty nhận cổ tức được chia từ các công ty con.

Cấu trúc doanh nghiệp**Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:****Địa chỉ****Hoạt động kinh doanh chính**

Chi nhánh Hải Phòng

Tổ dân phố 6, phường Thủy
Nguyên, thành phố Hải Phòng

Kinh doanh bất động sản

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm tiếp theo. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định, bất động sản đầu tư;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

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, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Các tài sản cố định vô hình khác	05 - 06 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	36 - 44 năm
- Quyền sử dụng đất	36 - 44 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần Bất động sản đã bán trong năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 03 năm.

2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khối ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	564.301.629	591.879.273
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	96.262.756.054	25.409.976.549
	96.827.057.683	26.001.855.822

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	479.600.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	479.600.000.000	-	-	-
Đầu tư dài hạn	22.965.871.876	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	22.965.871.876	-	-	-
	502.565.871.876	-	-	-

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 479.600.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 6,5%/năm đến 8,1%/năm.

(**) Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 4 năm có giá trị 22.965.871.876 VND do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phát hành với lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,5%/năm.

b) Đầu tư vào Công ty con

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	189.515.795.529	-	189.515.795.529	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	2.342.004.309.060	-	2.342.004.309.060	-
	2.531.520.104.589	-	2.531.520.104.589	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/03/2026:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	TP. Hải Phòng	99,9981%	99,9981%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	TP. Hải Phòng	99,9890%	99,9890%	Kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	6.221.294.065	-	18.141.471.852	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	3.482.231.506	-	5.078.585.769	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	2.701.562.559	-	12.164.015.938	-
- Các khách hàng khác	37.500.000	-	898.870.145	-
	6.221.294.065	-	18.141.471.852	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	213.205.501.549	-	139.394.082.869	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	17.526.139.183	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	7.356.548.241	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	2.934.684.098	-	29.152.769.546	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	-	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	54.465.345.664	-	-	-
- Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang	42.703.611.585	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	27.934.131.028	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie	12.477.208.248	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	47.807.833.502	-	4.502.927.228	-
	213.205.501.549	-	139.394.082.869	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	10.714.533.870	-	-	-
- Phải thu người lao động	54.736.849	-	41.486.849	-
- Đặt cọc (*)	22.600.000.000	-	-	-
- Phải thu kinh phí bảo trì toà Gold Tower	3.021.196.729	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	474.170.505	-	418.677.322	-
	36.864.637.953	-	3.875.456.354	-

(*) Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu theo từng hợp đồng chuyển nhượng, chi tiết tại thuyết minh số 9.

8. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.230.421.554.606	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	7.230.421.554.606	-	5.184.559.639.900	-
- Thành phẩm	34.111.977.839	-	33.872.894.195	-
+ Thành phẩm tòa N01 ^(2.1)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Thành phẩm tòa Gold Tower ^(2.2)	22.569.412.848	-	22.330.329.204	-
- Hàng hóa	509.892.000	-	-	-
	7.266.208.746.577	-	5.219.597.856.227	-

^(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 31/03/2026, phần thô của một số khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành, các hạng mục và cấu phần khác đang được triển khai thi công. Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm của Dự án Hoàng Huy New City - II là: 19.275.562.994 VND.

^(2.1) Thành phẩm là các căn hộ và trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 đã hoàn thành.

^(2.2) Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành.

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Gói chi phí sản phẩm marketing giới thiệu dự án bất động sản	-	349.560.000
Dự án 17B Bà Triệu (*)	198.116.044.333	-
	198.116.044.333	349.560.000

(*) Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Tính đến ngày 31/03/2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất này.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	11.122.040.773	602.394.544	17.549.468.597
- Mua trong năm	-	8.081.256.000	328.828.872	8.410.084.872
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.679.045.000)	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối năm	5.825.033.280	14.524.251.773	931.223.416	21.280.508.469
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	2.469.604.052	347.223.514	8.641.860.846
- Khấu hao trong năm	-	2.022.046.273	160.988.048	2.183.034.321
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối năm	5.825.033.280	2.493.832.275	508.211.562	8.827.077.117
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	8.652.436.721	255.171.030	8.907.607.751
Tại ngày cuối năm	-	12.030.419.498	423.011.854	12.453.431.352

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.075.355.097 VND

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	-	-
- Mua trong năm	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
Số dư cuối năm	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
- Khấu hao trong năm	25.999.998	296.733.334	322.733.332
Số dư cuối năm	25.999.998	296.733.334	322.733.332
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	234.000.002	2.491.266.666	2.725.266.668

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	767.975.605.342	767.975.605.342
- Tăng khác	953.242.633	953.242.633
Số dư cuối năm	<u>768.928.847.975</u>	<u>768.928.847.975</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	115.532.149.922	115.532.149.922
- Khấu hao trong năm	19.248.732.098	19.248.732.098
Số dư cuối năm	<u>134.780.882.020</u>	<u>134.780.882.020</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	652.443.455.420	652.443.455.420
Tại ngày cuối năm	<u>634.147.965.955</u>	<u>634.147.965.955</u>

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 51.892.731.209 VND. (Năm 2024 là 55.804.054.338 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 21.

Tòa nhà Gold Tower đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 và ngày 31/03/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu năm, trong năm và kết thúc năm tài chính.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	9.443.373	1.083.090
- Chi phí thuê văn phòng	175.164.300	175.164.300
- Chi phí hoa hồng môi giới tại các căn hộ chưa bàn giao của Dự án Hoàng Huy New City II	200.470.349.824	-
- Chi phí marketing	9.862.631.202	-
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	9.236.691.920	-
	<u>219.754.280.619</u>	<u>176.247.390</u>
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	650.194.830	395.620.128
	<u>650.194.830</u>	<u>395.620.128</u>

14. VAY

	01/04/2025		Trong năm		31/03/2026	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	1.063.149.000.000	1.063.149.000.000	160.000.000.000	1.078.149.000.000	145.000.000.000	145.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	746.649.000.000	746.649.000.000	160.000.000.000	761.649.000.000	145.000.000.000	145.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
	<u>1.063.149.000.000</u>	<u>1.063.149.000.000</u>	<u>160.000.000.000</u>	<u>1.078.149.000.000</u>	<u>145.000.000.000</u>	<u>145.000.000.000</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	882.823.114.758	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	882.823.114.758	-	-
	<u>296.158.379.001</u>	<u>296.158.379.001</u>	<u>586.664.735.757</u>	<u>882.823.114.758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>296.158.379.001</u>	<u>296.158.379.001</u>			<u>-</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn của Công ty như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
Bên liên quan								145.000.000.000	746.649.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Hợp đồng vay tiền số 0502/2026/HĐV V/CRV-NDL ngày 05/02/2026	VND	7,7%	12 tháng	300.000.000.000	Vay vốn kinh doanh	Tín chấp	145.000.000.000	746.649.000.000

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	79.791.861.867	79.791.861.867	25.877.299.146	25.877.299.146
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	2.970.540.388	2.970.540.388	3.478.924.490	3.478.924.490
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	-	-	3.372.596.308	3.372.596.308
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	24.435.664.364	24.435.664.364	-	-
- Công ty TNHH Song Hoàng	7.559.738.600	7.559.738.600	2.306.635.895	2.306.635.895
- Đối tượng khác	31.949.575.682	31.949.575.682	3.842.799.620	3.842.799.620
	79.791.861.867	79.791.861.867	25.877.299.146	25.877.299.146

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	3.905.899.390.425	32.445.020
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	3.905.890.294.623	-
- Các khách hàng khác	9.095.802	32.445.020
	3.905.899.390.425	32.445.020

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	136.601.307.806	134.482.891.855	-	2.118.415.951
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	-	39.236.306.127	37.040.241.613	28.355.130.964	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	19.185.391	4.239.836.095	3.690.396.819	-	568.624.667
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.814.870	-	5.086.505.894	5.086.505.894	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	1.111.939.611	1.128.499.811	-	-
	30.556.010.348	35.745.591	186.275.895.533	181.428.535.992	28.359.945.834	2.687.040.618

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower (*)	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 (**)	7.865.996.645	7.865.996.645
- Chi phí phải trả khác	78.915.372	186.558.616
	18.747.831.267	18.855.474.511

(*) Khoản trích trước căn cứ vào hợp đồng ký với các nhà thầu. Hiện Công ty đang làm việc với các nhà thầu để thống nhất phương án xử lý các vấn đề vướng mắc về kỹ thuật để quyết toán hoàn thành dự án.

(**) Nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối để công trình Nhà ở N01 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại-Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tạm tính theo Thông báo số 2124/TB-TTCT ngày 11/10/2024 của Thanh tra Chính phủ về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa. Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV chưa nhận được văn bản của cơ quan chức năng đối với nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) đối với dự án. Ngày 27/11/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án của Công ty tại 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Hà Nội.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	234.468.483	185.595.483
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.800.866.311	8.034.309.118
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.578.821.550	28.885.352.999
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	8.462.297.420	8.814.079.238
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	240.000.000	150.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	1.695.054.795	18.350.243.013
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	2.727.938.998	-
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy New City II	99.195.756	-
+ Phải trả khác	1.354.334.581	1.571.030.748
	30.614.156.344	37.105.257.600
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	-	5.462.876.712
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	1.695.054.795	12.887.366.301
- Các Ban quản trị tòa nhà và Các chủ sở hữu khác tại dự án	8.462.297.420	8.814.079.238
- Phải trả khác	20.456.804.129	9.940.935.349
	30.614.156.344	37.105.257.600

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp)

b) Dài hạn

b.1) Chi tiết theo nội dung

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

31/03/2026	01/04/2025
VND	VND
8.087.817.499	12.537.657.904
8.087.817.499	12.537.657.904

b.2) Chi tiết theo đối tượng

- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Nagakawa
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội
- Các khách hàng khác

868.190.820	868.190.820
1.066.079.150	1.106.079.150
-	865.211.482
6.153.547.529	9.698.176.452
8.087.817.499	12.537.657.904

c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay

-	5.462.876.712
1.695.054.795	12.887.366.301
1.695.054.795	18.350.243.013

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

a) Ngắn hạn

- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản

31/03/2026	01/04/2025
VND	VND
3.502.999.515	5.085.548.752
3.502.999.515	5.085.548.752

b) Dài hạn

- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản

18.869.697.588	-
18.869.697.588	-

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	273.622.982.210	6.996.431.582.210
Lãi trong năm trước	-	-	644.383.132.374	644.383.132.374
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	(450.519.148.800)	(450.519.148.800)
Số dư cuối năm trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	467.486.965.784	7.190.295.565.784
Số dư đầu năm nay	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	467.486.965.784	7.190.295.565.784
Tăng vốn trong năm nay (*)	149.832.350.000	239.395.586.182	-	389.227.936.182
Lãi trong năm nay	-	-	446.739.438.400	446.739.438.400
Chi trả cổ tức năm 2024 (**)	-	-	(403.449.984.000)	(403.449.984.000)
Số dư cuối năm nay	6.873.998.750.000	238.037.786.182	510.776.420.184	7.622.812.956.366

(*) Ngày 04/07/2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty đã thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Ngày 20/01/2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 02/2026/NQ-HĐQT về việc thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025, cụ thể:

+ Tổng số lượng cổ phiếu chào bán thành công 14.983.235 cổ phiếu;

+ Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 389.564.110.000 VND;

+ Ngày kết thúc đợt chào bán: 19/01/2026;

+ Mục đích chào bán: Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City - II tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 07 năm 2025 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 07 năm 2025, Công ty công bố việc trả cổ tức còn lại của năm tài chính 2024 bằng tiền như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Chi trả cổ tức	6%	403.449.984.000
(tương ứng mỗi cổ phần nhận 600 VND)		

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.625.079.030.000	38,19	2.561.052.720.000	38,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.423.824.470.000	35,26	2.364.706.800.000	35,17
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	579.844.750.000	8,44	565.702.200.000	8,41
Công ty Cổ phần HHS Capital	513.525.000.000	7,47	501.000.000.000	7,45
Cổ đông khác	731.725.500.000	10,64	731.704.680.000	10,88
	6.873.998.750.000	100,00	6.724.166.400.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
- Vốn góp tăng trong năm	149.832.350.000	-
- Vốn góp cuối năm	6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	403.449.984.000	450.519.148.800
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	403.449.984.000	273.622.982.210
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	176.896.166.590
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	403.449.984.000	450.519.148.800
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	403.449.984.000	273.622.982.210
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	176.896.166.590
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	687.399.875	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	687.399.875	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	687.399.875	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	687.399.875	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	687.399.875	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	64.647.687.578	48.726.909.292
- Trên 1 năm đến 5 năm	121.168.350.723	96.347.817.170
- Trên 5 năm	22.430.771.630	30.483.373.200

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký Hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 326/HĐTĐ với UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building với diện tích đất là 6.579m², trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

Công ty ký hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 06/HĐ-TĐ ngày 31/01/2024 với Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng để thuê đất thương mại dịch vụ trong phạm vi của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) với diện tích đất 26.664,2 m² và thời hạn thuê đất đến ngày 29/11/2073.

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội với diện tích 202 m² với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2026	01/04/2025
- Đô la Mỹ	USD	27.867,33	27.867,33

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	2.038.005.705
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
- Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	6.543.289.003

23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	89.607.541.580	97.186.343.473
Doanh thu bán bất động sản	-	7.864.050.484
	89.607.541.580	105.050.393.957

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	54.764.840.746	57.316.955.044
Giá vốn bán bất động sản	-	4.043.074.155
Giá vốn căn hộ, diện tích TTTM đã chuyển nhượng và phân bổ trong năm	-	17.491.803.926
	54.764.840.746	78.851.833.125

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.626.264.579	897.219.475
Cổ tức nhận từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	473.174.000.000	764.358.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	21.095.569	22.322.415
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	65.426.440
	490.821.360.148	765.342.968.330
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	473.174.000.000	764.358.000.000

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	22.001.768.084	89.877.603.696
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	11.373.881
	22.001.768.084	89.888.977.577
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	22.001.768.084	89.877.603.696

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.058.958.066	1.830.130.433
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	24.086.290.776	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.850.669.344	2.182.080.246
Chi phí khác bằng tiền	579.528.324	-
	32.575.446.510	4.012.210.679

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	16.794.774.731	10.858.503.780
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.209.946.574	1.597.609.558
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.813.538.173	2.277.341.960
Chi phí khác bằng tiền	4.536.832.768	5.677.946.400
	25.355.092.246	20.411.401.698

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	36.045.777	563.636.364
Tiền thu hồi khách hàng bỏ tiền cọc hoặc không tiếp tục thuê bất động sản	1.672.749.291	909.835.876
Tiền thu từ phạt hợp đồng	1.066.414.259	-
Thu nhập khác	172.524.111	85.192.101
	2.947.733.438	1.558.664.341

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí ủng hộ	1.215.000.000	-
Chi phí thực hiện dự án	-	30.121.878.113
Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	-	2.971.868.400
Các khoản bị phạt	524.136.720	319.315.051
Chi phí khác	23.509.280	991.409.611
	1.762.646.000	34.404.471.175

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	472.123.103.450	659.904.671.219
Các khoản điều chỉnh tăng	3.965.526.743	36.397.922.681
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02	-	30.121.878.113
- Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	-	2.971.868.400
- Chi phí không hợp lệ khác	3.965.526.743	3.304.176.168
Các khoản điều chỉnh giảm	(476.088.630.193)	(764.358.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(473.174.000.000)	(764.358.000.000)
- Chuyển lỗ các năm trước	(2.914.630.193)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(68.055.406.100)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm nay	177.403.180	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(30.551.195.478)	(30.551.195.478)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	(30.373.792.298)	(30.551.195.478)

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(25.206.261.870)	(15.521.538.845)
Các khoản điều chỉnh giảm	25.206.261.870	-
- Chi phí quảng cáo dự án chưa ghi nhận doanh thu	24.086.290.776	-
- Chi phí quản lý dự án chưa ghi nhận doanh thu	1.119.971.094	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(15.521.538.845)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	39.058.902.947	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ HĐKD bất động sản (thuế suất 20%)	39.058.902.947	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(37.040.241.613)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	2.018.661.334	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.236.306.127	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(28.355.130.964)	(30.551.195.478)

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	39.058.902.947	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.058.902.947	-

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025	Từ 01/04/2024
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(39.058.902.947)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(39.058.902.947)	-

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ tính thuế phát sinh	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng	Số lỗ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau
		VND	VND	VND
2024	Chưa thanh tra	83.576.944.945	(2.914.630.193)	80.662.314.752
2025	Chưa thanh tra	-	-	-

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng này là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán năm nay.

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	30.356.148.954	15.084.342.622
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.754.499.751	21.713.342.157
Chi phí phát triển dự án bất động sản	2.038.225.249.578	215.301.812.404
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.774.368.620	19.325.040.146
Chi phí khác bằng tiền	14.686.110.949	15.653.414.422
	2.158.796.377.852	287.077.951.751

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.262.756.054	-	-	96.262.756.054
Phải thu khách hàng, phải thu khác	43.085.932.018	-	-	43.085.932.018
Các khoản cho vay	479.600.000.000	-	-	479.600.000.000
	618.948.688.072	-	-	618.948.688.072
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.409.976.549	-	-	25.409.976.549
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.016.928.206	-	-	22.016.928.206
	47.426.904.755	-	-	47.426.904.755

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Vay và nợ	145.000.000.000	-	-	145.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	110.406.018.211	8.087.817.499	-	118.493.835.710
Chi phí phải trả	18.747.831.267	-	-	18.747.831.267
	274.153.849.478	8.087.817.499	-	282.241.666.977
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	1.063.149.000.000	296.158.379.001	-	1.359.307.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	62.982.556.746	5.528.508.590	7.009.149.314	75.520.214.650
Chi phí phải trả	18.855.474.511	-	-	18.855.474.511
	1.144.987.031.257	301.686.887.591	7.009.149.314	1.453.683.068.162

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	746.664.735.757	296.158.379.001
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1.960.972.114.758	91.950.000.000
Bù trừ gốc vay với cổ tức được nhận từ công ty con	-	150.000.000.000

36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ cao nhất ("Tập đoàn")
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty mẹ từ ngày 12/06/2025
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Thịnh Phát	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính với các bên liên quan như sau:

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Mua hàng	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Thuê văn phòng	700.657.200	700.657.200
Doanh thu tài chính	473.174.000.000	764.358.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức	473.174.000.000	764.358.000.000

		Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
Chi phí lãi vay		22.001.768.084	89.877.603.696
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy		5.489.150.685	24.479.684.930
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc		16.512.617.399	65.397.918.766
Tiền thu từ đi vay		160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc		160.000.000.000	-
Trả nợ khoản vay		1.078.149.000.000	207.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc		761.649.000.000	207.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy		316.500.000.000	-
Chia cổ tức		359.547.703.200	367.927.935.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy		153.663.163.200	171.590.532.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy		141.882.408.000	158.435.355.600
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang		33.942.132.000	37.902.047.400
Công ty Cổ phần HHS Capital		30.060.000.000	-
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
Thu nhập của người quản lý chủ chốt (Đã bao gồm thuế TNCN) như sau:			
	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
		360.000.000	360.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	36.000.000	36.000.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên	36.000.000	36.000.000
		120.000.000	120.000.000
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	1.294.985.923	889.153.846
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	855.426.438	573.538.461
- Nguyễn Thị Thuý Dương	Phó Tổng Giám đốc	399.000.000	403.846.154
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	504.019.567	396.000.000
		3.053.431.928	2.262.538.461

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền



TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã được kiểm toán)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV)

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Căn cứ Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã được kiểm toán.

Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 như sau:

I. Thông tin về đợt chào bán

- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng chứng khoán đã chào bán thành công: 14.983.235 cổ phiếu
- Tổng số tiền đã huy động: 389.564.110.000 đồng. Sau khi trừ đi phí chuyển tiền (ngân hàng trừ trực tiếp khi chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa), tổng số tiền thu được là 389.564.086.182 đồng, trong đó số tiền huy động cho dự án (chưa trừ đi các chi phí khác của đợt chào bán) là 389.564.086.182 đồng.
- Ngày kết thúc đợt chào bán: 19/01/2026.

II. Tiến độ sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

- Phương án sử dụng vốn:

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là 437.070.816.000 đồng sẽ được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV sử dụng đầu tư cho dự án, cụ thể như sau:

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City – II) (*)	437.070.816.000	Trong năm tài chính 2025 và 2026, theo các mốc thời gian thực tế của dự án

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Tổng cộng	437.070.816.000	

(*) Chú ý: Tên dự án được trình bày theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3178/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của Ủy ban nhân dân TP. Hải Phòng. Địa chỉ hành chính mới của dự án từ ngày 01/07/2025 là Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.

2. Tiến độ sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

- Tiến độ sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đến hết ngày 31/03/2026:

STT	Nội dung	Số tiền
1	Số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán	389.564.110.000
2	Số tiền đã sử dụng để đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (nay là phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) - Dự án Hoàng Huy New City – II	389.564.110.000
3	Số tiền chưa sử dụng (3 = 1 – 2)	0

- Ngày Công ty giải ngân hết số tiền thu được từ đợt chào bán: 30/03/2026.

Như vậy, Công ty đã sử dụng hết số tiền đã thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo phương án sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã được kiểm toán đính kèm tờ trình.

Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
ĐỖ HỮU HẠ



BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt
chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông
hiện hữu năm 2025
cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026	06
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026	07 - 11

01001
CỔ
TRÁCH
HẠN
CÔNG
TY
CỔ
PHẦN
TẬP
ĐOÀN
BẤT
ĐỘNG
SẢN
CRV

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 của Công ty cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn").

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Thuý Dương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này là Bà Phạm Thị Thu Huyền - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 hay không;
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn được Ban Tổng Giám đốc Công ty lập theo cơ sở kế toán như mô tả tại Thuyết minh số III phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Khuôn khổ về lập và trình bày Báo cáo được áp dụng là khuôn khổ về trình bày hợp lý được xây dựng nhằm thỏa mãn nhu cầu thông tin về nguồn vốn góp của cổ đông hiện hữu mà Công ty đã nhận cho giai đoạn từ ngày 19 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng sổ sách kế toán được lưu giữ để phản ánh Báo cáo về tình hình sử dụng vốn của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tăng thêm tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời chịu trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo về tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình số dư khoản mục Vốn góp của chủ sở hữu cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tăng giảm nguồn vốn của chủ sở hữu cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 


Phạm Thị Thu Huyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 02 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 (sau đây gọi tắt là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026 từ trang 06 đến trang 11, bao gồm: Báo cáo tình hình sử dụng vốn và bản Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động sản CRV phù hợp với các chính sách kế toán trình bày trong Thuyết minh số III - Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, các thông tin tài chính trình bày trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ và phù hợp với Thuyết minh số III - Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Cơ sở kế toán và giới hạn về đối tượng nhận báo cáo kiểm toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số III phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập để Công ty tuân thủ các quy định về báo cáo và công bố thông tin về việc sử dụng vốn của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 (“Luật Chứng khoán”) và Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 v/v sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán (“Nghị định 155”). Do đó, Báo cáo tình hình sử dụng vốn có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 03 tháng 06 năm 2026

Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 4062-2024-002-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU NĂM 2025

cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Kính gửi:

Tên tổ chức phát hành:

Địa chỉ trụ sở chính:

Điện thoại:

Email:

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

(84) 24 73 061 886

info@crvgroup.vn

Kết quả chào bán cổ phiếu

TT	Mục đích chào bán theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phê duyệt	Phương án sử dụng vốn do Đại hội đồng cổ đông phê duyệt (dự kiến) (VND)	Số lượng cổ phần thực tế chào bán (cổ phiếu)	Chi phí phát hành cổ phiếu (VND)	Số tiền thực thu từ đợt chào bán cổ phiếu (VND)	Chênh lệch giữa số tiền thực thu từ đợt chào bán cổ phiếu năm 2025 và phương án sử dụng vốn được phê duyệt (*) (VND)	Thực tế sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026	
							Tổng tiền thực tế sử dụng (VND)	Chênh lệch (VND)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (6) - (3)	(8)	(9) = (8) - (6)
I	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	437.070.816.000	14.983.235	336.150.000	389.564.110.000	(47.506.706.000)	389.564.110.000	-
I	Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (nay là phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) - Dự án Hoàng Huy New City - II	437.070.816.000	14.983.235	336.150.000	389.564.110.000	(47.506.706.000)	389.564.110.000	-
	Tổng cộng	437.070.816.000	14.983.235	336.150.000	389.564.110.000	(47.506.706.000)	389.564.110.000	-

(*) (7) Nguyên nhân chênh lệch:

Số tiền thu thực tế thu được từ đợt chào bán thấp hơn phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng ban đầu do không phân phối hết là 1.827.181 cổ phiếu, tương ứng với 47.506.706.000 VND. Công ty đã sử dụng 100% số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho Dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (nay là phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) - Dự án Hoàng Huy New City - II.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU NĂM 2025

cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026

I. GIỚI THIỆU TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
Tên tiếng Anh : CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên giao dịch : CRV
Tên viết tắt : CRV
Trụ sở chính : Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
Điện thoại : (84) 24 73 061 886
Website : www.crvgroup.vn
Vốn điều lệ : 6.873.998.750.000 VND tương ứng với 687.399.875 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 VND)
Giấy chứng : Số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài Chính) cấp lần
nhận đăng ký : đầu ngày 21/07/2006, Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 27 tháng 01
doanh nghiệp : năm 2026.

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản - Mã ngành: 6810.

Sản phẩm/dịch vụ chính:

Đầu tư phát triển và phân phối bất động sản.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU DOANH NGHIỆP NĂM 2025

1. Cơ sở pháp lý

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, và các lần thay đổi từ 1 đến lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026;
- Tờ trình số 08/2025/TT-HĐQT ngày 04/07/2025 của Hội đồng quản trị về việc Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCD, Biên bản số 02/2025/BB-ĐHĐCD ngày 04/07/2025 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, trong đó thông qua Tờ trình số 08/2025/TT-HĐQT ngày 04/07/2025 của Hội đồng Quản trị về việc Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 100% cổ đông tham dự đồng ý;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 08/2025/BB-HĐQT ngày 21/07/2025 và Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 21/07/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV ngày 12/11/2025 gửi Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 443/GCN-UBCK ngày 20/11/2025;
- Thông báo quyền mua cổ phần gửi Quý cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV ngày 24/11/2025; Thông báo Chào bán cổ phiếu ra công chúng số 236/CV-CRV ngày 24/11/2025;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 02/2026/BB-HĐQT ngày 20/01/2026 và Nghị quyết số 02/2026/NQ-HĐQT ngày 20/01/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;
- Báo cáo số 15/2026/CRV-CV ngày 20/01/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng;
- Văn bản số 665/UBCK-QLKD ngày 21/01/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận tài liệu Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng;

- Sao kê tài khoản ngân hàng số 099701079798888 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Hải Phòng từ ngày 07/07/2025 đến ngày 19/01/2026;
- Sổ phụ tài khoản phong tỏa số 099701079798888 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng đến ngày 31/03/2026;
- Sổ phụ tài khoản thanh toán số 099704079797999 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng đến ngày 31/03/2026;
- Các hồ sơ, chứng từ liên quan đến thanh toán cho các nhà thầu;
- Theo các hồ sơ pháp lý nêu trên, Công ty dự kiến toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng đầu tư cho dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên. Số tiền thu được từ đợt chào bán được thanh toán chi phí xây dựng theo lộ trình dự kiến từ 2025 - 2026;
- Và các Hồ sơ, tài liệu khác ...

2. Thông tin chung về đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025

2.1 Chào bán cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu

- Loại cổ phiếu: phổ thông;
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến là 16.810.416 cổ phiếu;
- Giá phát hành: 26.000 đồng/cổ phiếu. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2025 dự kiến là 437.070.816.000 VND;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 40:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 40 cổ phần được nhận 40 quyền mua và cứ 40 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phiếu mới);
- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ, phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết (nếu có):
 - (1) Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp lại và xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết;
 - (2) Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có):
 - + Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm: Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị; Số lượng cổ phiếu cổ đông từ chối mua; Số lượng cổ phiếu chênh lệch phát hành giữa số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán (16.810.416 cổ phiếu) và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán theo tỷ lệ thực hiện quyền;
 - + Toàn bộ số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết sẽ được HĐQT chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong đó, giá chào bán là 26.000 đồng/cổ phần, bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán;
 - + Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị xây dựng tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư để chào bán cổ phần chưa phân phối hết như sau: Các nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu CRV; Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tiêu cực tới lợi ích của CRV;
 - + Việc phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài cần đáp ứng các điều kiện sau: Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: "Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau"; Đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến việc xử lý cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ;
 - + Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có)), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy bỏ và HĐQT được phép ra quyết định kết thúc đợt chào bán và báo cáo kết quả phát hành với cơ quan quản lý Nhà nước;

- Quy định về chuyển nhượng quyền mua:
 - + Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 15/12/2025 đến ngày 06/01/2026;
 - + Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng. Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận hợp tác giữa hai bên;
 - + Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối;
 - + Các cổ đông trong tình trạng bị hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu, số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - + Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư bên ngoài (nếu có) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Quy định về chứng khoán đặt mua:
 - + Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 15/12/2025 đến ngày 08/01/2026;
 - + Chứng khoán đặt mua là loại cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng.
- Địa điểm thực hiện:
 - + Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký;
 - + Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua tại trụ sở Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV – Địa chỉ: Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, xuất trình Căn cước công dân/Căn cước và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.
- Mục đích phát hành: Đợt chào bán được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 21/07/2025 về việc phê duyệt triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán. Theo đó, mục đích của đợt chào bán này là để Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng lân cận tại các xã Tân Dương và Dương quan, huyện Thủy Nguyên (nay là phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) (Dự án Hoàng Huy New City - II).

2.2 Xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025

- Kết quả thực hiện quyền mua của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 (thời gian thực hiện từ ngày 15/12/2025 đến ngày 08/01/2026) như sau:
 - + Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 16.810.416 cổ phiếu;
 - + Số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu đã đăng ký mua và nộp tiền mua: 14.983.235 cổ phiếu;
 - + Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết: 1.827.181 cổ phiếu.
- Căn cứ Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết đã được Đại hội đồng cổ đông của tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025, Hội đồng quản trị quyết định phân phối số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 như sau:
 - Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết: 1.827.181 cổ phiếu.
 - Giá chào bán: 26.000 đồng/cổ phiếu
 - Đối tượng được phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết:
 - + Tiêu chí lựa chọn đối tượng: Nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau:
 - (1) Các nhà đầu tư trong nước bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu CRV;
 - (2) Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của CRV;
 - (3) Các nhà đầu tư có đóng góp cho việc phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
 - + Danh sách nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết của đợt bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

- Hạn chế chuyển nhượng: Số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết được phân phối cho các nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Thời gian Nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết: từ ngày 16/01/2026 đến 16h00 ngày 19/01/2026.

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán thành công ra công chúng: 14.983.235 cổ phiếu;
Giá trị cổ phiếu niêm yết bổ sung (theo mệnh giá): 149.832.350.000 VND (Một trăm bốn mươi chín tỷ, tám trăm ba mươi hai triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng).

2.3 Số tiền thu được từ đợt chào bán

	Số tiền (VND)
Theo Báo cáo số 15/2026/CRV-BC ngày 20/01/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng và Văn bản số 665/UBCK-QLCB ngày 21/01/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 là:	389.564.110.000
+ Số tiền thu được tương ứng với mệnh giá là:	149.832.350.000
+ Thặng dư vốn cổ phần là:	239.731.760.000
Tổng chi phí liên quan đến đợt chào bán là:	(336.173.818)
Tổng số tiền thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu năm 2025 là:	389.227.936.182

3. Kế hoạch sử dụng vốn theo phương án chào bán

3.1 Kế hoạch sử dụng vốn theo phương án chào bán được trình bày chi tiết tại các văn bản sau:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCD ngày 04/07/2025;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 21/07/2025
- Các văn bản pháp lý khác được nêu chi tiết tại mục 1. "Cơ sở pháp lý".

3.2 Kế hoạch sử dụng vốn

Căn cứ theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCD ngày 04/07/2025, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 21/07/2025 về việc Thông qua việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để lập Hồ sơ đăng ký chào bán ra công chúng và trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước phê duyệt.

Theo Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 21/07/2025 về việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng: Tổng số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là: 16.810.416 cổ phiếu phổ thông. Tổng số vốn dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 là 437.070.816.000 đồng. Số vốn sẽ được sử dụng để đầu tư dự án của Công ty như sau:

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (VND)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Số tiền thu được từ phát hành cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu	437.070.816.000	Trong năm tài chính 2025 và 2026, theo các mốc thời gian thực tế của dự án.
Đầu tư Dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (nay là phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) - Dự án Hoàng Huy New City - II	437.070.816.000	

3.3 Những thay đổi, điều chỉnh (nếu có) và nguyên nhân, lý do điều chỉnh: Không.

3.4 Tình hình sử dụng vốn hiện tại

	Số tiền (VND)
Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là:	437.070.816.000
Số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán là:	389.564.110.000
Công ty đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 để thanh toán cho các nhà thầu của gói thầu thuộc Dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên (nay là phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng) - Dự án Hoàng Huy New City - II số tiền là:	389.564.110.000

III. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 với Giá trị cổ phiếu niêm yết bổ sung (theo mệnh giá): 149.832.350.000 VND thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 v/v sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và của Ủy ban chứng khoán nhà nước. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

2. Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập dựa trên số tiền Công ty thu được thực tế từ việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 cho giai đoạn từ ngày 19/01/2026 đến ngày 31/03/2026 và số tiền thực tế đã được Công ty sử dụng cho các hoạt động theo Tờ trình, Nghị quyết họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-DHĐCĐ ngày 04/07/2025 và Nghị quyết số 15/2025/NQ-HDQT của Hội đồng quản trị ngày 24/12/2025 về việc thông qua việc thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025.

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo kết quả tình hình sử dụng vốn được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

IV. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày 31 tháng 03 năm 2026 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn này.

Người lập

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 02 tháng 06 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

TỜ TRÌNH

(V/v: Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2025)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, và các văn bản có liên quan;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Báo cáo tài chính năm tài chính 2025 của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV đã được kiểm toán.

I. PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN, CHI TRẢ CỔ TÚC NĂM TÀI CHÍNH 2025

Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2026 thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV như sau:

BÁO CÁO LỢI NHUẬN NĂM TÀI CHÍNH 2025

DVT: đồng

TT	Chỉ tiêu	Số liệu BCTC đã được kiểm toán	
		Công ty mẹ	Hợp nhất
1	LNST chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2025	467.486.965.784	793.600.364.707
2	Lãi trong năm nay	446.739.438.400	76.215.450.618
3	Chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 bằng tiền (tỷ lệ 6%)	403.449.984.000	403.449.984.000
4	LNST chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2026 (4=1+2-3)	510.776.420.184	466.365.831.325

Như vậy, tính tới thời điểm 31/03/2026 nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tối đa Công ty có thể dùng để thực hiện phân phối theo quy định là 466,37 tỷ đồng.

Căn cứ vào kết quả kinh doanh và nhằm bảo đảm triển khai hiệu quả các kế hoạch phát triển trung và dài hạn đã đề ra, Công ty cần ưu tiên duy trì nguồn lực tài chính ổn định,

chủ động về vốn để đầu tư. Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị đánh giá việc không chi trả cổ tức năm tài chính 2025 là quyết định cần thiết và phù hợp với định hướng chiến lược của Công ty. Việc giữ lại nguồn lợi nhuận sẽ góp phần củng cố nền tảng tài chính, nâng cao khả năng thích ứng trước biến động của thị trường, đồng thời tạo điều kiện để Công ty tiếp tục mở rộng hoạt động đầu tư, nâng cao năng lực cạnh tranh và gia tăng giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

Trên cơ sở đó, Hội đồng Quản trị kính trình Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 thông qua chủ trương không chi trả cổ tức năm tài chính 2025.

II. KẾ HOẠCH CHI TRẢ CỔ TỨC NĂM 2026

Theo kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026, lợi nhuận sau thuế dự kiến năm tài chính 2026 của Công ty là 1.700 tỷ đồng. Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 thông qua tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến cho năm tài chính 2026 là 25%.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.



TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua các giao dịch với người có liên quan của Công ty)

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, và các văn bản có liên quan;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông các giao dịch với người liên quan của Công ty đã thực hiện và các giao dịch với người liên quan của Công ty trong thời gian tới:

1. Các giao dịch với người liên quan đã thực hiện

Trong năm tài chính 2025, Công ty có các hoạt động đầu tư và một số giao dịch với các bên có liên quan, việc thực hiện đầu tư và thực hiện các giao dịch này đã được Công ty thực hiện công bố thông tin đầy đủ, các hoạt động này là các hoạt động kinh doanh, đầu tư thông thường, đem lại lợi ích Công ty trong ngắn và dài hạn, chi tiết như sau:

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 07/2025 đến tháng 07/2026 của TCH với số tiền là 700.657.200 đồng (chưa bao gồm thuế VAT)
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	CRV nhận cổ tức từ Nhà Đại Lộc với số tiền 473,174 tỷ đồng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	Tiền lãi vay phát sinh với TCH số tiền là 5,49 tỷ đồng

4	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	Tiền lãi vay phát sinh với Nhà Đại Lộc số tiền là 16,51 tỷ đồng
5	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	CRV vay tiền của Nhà Đại Lộc số tiền 160 tỷ đồng
6	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con	CRV trả tiền vay cho Nhà Đại Lộc số tiền 761,65 tỷ đồng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	CRV trả tiền vay cho TCH số tiền 316,5 tỷ đồng
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho TCH số tiền 153,66 tỷ đồng
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho HHS số tiền 141,88 tỷ đồng
10	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho Hoàng Giang số tiền 33,94 tỷ đồng
11	Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty con của Công ty mẹ	CRV chi trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 cho HHS Capital số tiền 30,06 tỷ đồng

2. Thông qua chủ trương duy trì các giao dịch nguồn vốn với bên liên quan

Để nâng cao tính linh hoạt trong công tác nguồn vốn trong hệ thống gồm và các công ty là bên có liên quan (liệt kê trong danh sách bên dưới):

TT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH)	Công ty mẹ

4	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	Công ty mẹ
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Công ty con của công ty mẹ
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con của công ty mẹ
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con của công ty mẹ
8	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của công ty mẹ
9	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Công ty con của công ty mẹ
10	Công ty cổ phần HHS Capital	Công ty con của công ty mẹ

HĐQT xin ý kiến cổ đông thông qua:

- Thông qua việc duy trì cơ chế điều chuyển nguồn tiền giữa CRV và các công ty (có tên trong bảng nêu trên) thông qua hình thức vay tiền hoặc cho vay tiền; vay hoặc cho vay được bảo lãnh hoặc nhận bảo lãnh bằng tài sản, hoặc giao dịch chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi (và tiền thanh toán) theo nghiệp vụ của Ngân hàng thương mại theo từng thời điểm cụ thể khi các đơn vị có nhu cầu phát sinh để phục vụ các hoạt động đầu tư với mức lãi suất, chi phí phù hợp theo thị trường, nhưng vẫn đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật. Đối với các hợp đồng đã ký và còn số dư tính tới 31/03/2026 được phản ánh trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (nếu có) được phép duy trì hoặc gia hạn theo nhu cầu.
- Điều kiện thực hiện các giao dịch: Các giao dịch sẽ tuân thủ các quy định về đối tượng và các giao dịch được phép thực hiện giao dịch theo Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp lý khác có liên quan.
- Các hạn mức và giới hạn cho vay, vay, bảo lãnh và nhận bảo lãnh là không giới hạn đối với CRV và người có liên quan nêu trên của CRV.
- Lãi suất, chi phí vay, cho vay phù hợp theo thị trường và nằm trong khoảng +/- 4% so với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB) tại thời điểm ký kết hợp đồng hoặc thời điểm gia hạn hợp đồng (nếu có). Thời hạn vay theo nhu cầu thực tế tại từng hợp đồng và có thể gia hạn tại các thời điểm kết thúc các kỳ đáo hạn.
- Dự thảo Hợp đồng: kèm theo Tờ trình này.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Tổng Giám đốc xem xét, quyết định các nội dung chi tiết liên quan đến giao dịch, bao gồm: hạn mức giao dịch, lãi suất, kỳ hạn vay/cho vay/bảo lãnh, và các điều khoản cụ thể khác. Đồng thời, Tổng Giám đốc có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc ký kết hợp đồng, hoàn thiện hồ

sơ, chứng từ và xử lý các thủ tục liên quan, cũng như quyết định việc gia hạn hợp đồng (nếu có) trong phạm vi các giao dịch nêu trên, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật.

3. Thông qua hợp đồng mua bán, cung cấp dịch vụ với bên có liên quan

Trong quá trình hoạt động, Công ty phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện các mục tiêu kinh doanh. Theo đó, Công ty và các công ty con cần thực hiện các giao dịch mua hoặc bán các sản phẩm, dịch vụ về kinh doanh theo các ngành nghề đã được đăng ký với các công ty nêu trên. Trên cơ sở đó, HĐQT xin ý kiến cổ đông thông qua:

- Thông qua hợp đồng giao dịch mua, bán hàng hóa, dịch vụ giữa CRV và các công ty con với các công ty có liên quan.
- Điều kiện thực hiện các giao dịch: Các giao dịch sẽ tuân thủ các quy định về đối tượng và các giao dịch được phép thực hiện giao dịch theo Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp lý khác có liên quan.
- Giá trị hợp đồng: Theo thực tế phát sinh và không giới hạn đối với CRV và người có liên quan nêu trên của CRV.
- Dự thảo Hợp đồng: kèm theo Tờ trình này.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Tổng giám đốc khi thực hiện mọi thủ tục trong việc ký kết, gia hạn các hợp đồng, các hồ sơ, chứng từ liên quan trong giao dịch nêu trên theo đúng quy định.

4. Thông qua giao dịch mua bán các sản phẩm thuộc các dự án bất động sản của Công ty với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty

Nhằm thông tin minh bạch trong công tác quản trị công ty và công bố thông tin theo quy định khi cán bộ nhân viên và người có liên quan có nhu cầu mua nhà và các sản phẩm tại các dự án do công ty phát triển, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua giao dịch mua bán các sản phẩm thuộc các dự án bất động sản của Công ty với người có liên quan và cán bộ nhân viên của Công ty, cụ thể:

- Đối tượng khách hàng: Người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty.
- Sản phẩm: Nhà ở và các sản phẩm tại các dự án bất động sản của Công ty.
- Giá bán: Theo chính sách ban hành theo từng thời kỳ của Công ty.
- Giá trị hợp đồng: Theo thực tế phát sinh và không giới hạn đối với CRV và người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty.
- Hợp đồng mua bán: Theo mẫu hợp đồng mua bán Công ty áp dụng cho sản phẩm của từng dự án tại từng thời kỳ.
- Dự thảo Hợp đồng: kèm theo Tờ trình này.

Giao cho Tổng Giám đốc quyết định, ký kết các giấy tờ giao dịch với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ, cán bộ nhân viên của Công ty.



Hội đồng Quản trị kính báo cáo các quý vị cổ đông xem xét thông qua các nội dung nêu trên.

Trân trọng./.

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu TH.



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



DỰ THẢO

HỢP ĐỒNG VAY TIỀN

Số: .../...../-.....

- Căn cứ Thông tư số 09/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 29/01/2015¹;
- Căn cứ nhu cầu hai bên;

Hôm nay, ngày tháng năm, tại văn phòng trụ sở của Công ty
....., chúng tôi gồm có:

BÊN CHO VAY: CÔNG TY

Giấy phép kinh doanh: số do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố
..... cấp lần đầu ngày/...../.....

Địa chỉ:

Người đại diện theo pháp luật : Chức danh:

(Sau đây gọi là Bên A)

BÊN VAY: CÔNG TY

Giấy phép kinh doanh: sốdo Sở kế hoạch và đầu tư thành phố
cấp lần đầu ngày/...../.....

Địa chỉ:

Người đại diện theo pháp luật: Chức danh:

(Sau đây gọi là Bên B)

Hai bên thoả thuận ký kết Hợp đồng vay tiền theo các điều khoản sau:

Điều 1: Số tiền cho vay - Mục đích sử dụng - Phương thức giải ngân

1.1. Bên A đồng ý cho Bên B -vay số tiền: VNĐ

(Bằng chữ: đồng).

1.2. Mục đích cho vay:

1.3. Phương thức giải ngân:

- Giải ngân thành nhiều đợt hoặc một đợt.²
- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản.³

Điều 2: Thời hạn cho vay - Lãi suất cho vay - lãi suất nợ quá hạn

2.1. Thời hạn cho vay : tháng kể từ ngày giải ngân hoặc nếu bên vay có nhu cầu
vay tiếp thì hai bên ký Phụ lục hợp đồng để gia hạn thời gian vay.

¹ Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ hợp đồng này thì sẽ ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

² Được xác định cụ thể theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký Hợp Đồng.

³ Thông tin tài khoản chi tiết của Bên Vay và Bên Cho Vay sẽ được xác định tại thời điểm ký từng Hợp Đồng cụ thể.

- 2.2. Lãi suất cho vay :%/năm.
- 2.3. Lãi suất nợ quá hạn: Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 sẽ được áp dụng cho bất kỳ khoản thanh toán lãi hoặc gốc bị chậm thanh toán và được tính kể từ ngày chậm thanh toán cho tới ngày bên vay hoàn thành nghĩa vụ thanh toán khoản nợ lãi hoặc gốc quá hạn đó.

Điều 3: Trả nợ gốc và lãi

- 3.1. Trả nợ gốc: nợ gốc được trả một lần vào ngày cuối cùng của thời hạn cho vay hoặc nhiều lần⁴ nhưng ngày trả nợ gốc cuối cùng không quá ngày cuối cùng của thời hạn cho vay quy định tại Khoản 2.1 Điều 2 (các ngày trả nợ gốc sau đây gọi chung là “**Ngày Trả Nợ Gốc**”), Bên vay được phép trả nợ trước hạn mà không phải chịu bất kỳ 1 khoản phạt trả trước nào.
- 3.2. Trả lãi vay: Lãi được tính bắt đầu từ ngày Bên vay nhận được khoản giải ngân của Bên cho vay.
- Tiền lãi vay trả vào ngày cuối cùng của mỗi quý (“**Ngày Trả Lãi**”) và được tính theo công thức sau:
- Số tiền lãi phải trả = Dư nợ tính lãi x Lãi suất (%/năm) x Số ngày vay thực tế của quý có Ngày Trả Lãi đó: 365 ngày.
- Trong đó:*
- Dư nợ tính lãi là số tiền nợ gốc mà Bên vay còn nợ (chưa thanh toán cho) Bên cho vay tính tại thời điểm Ngày Trả Lãi.
- Số ngày vay thực tế sẽ được tính từ ngày Bên vay nhận nợ với Bên cho vay hoặc là số ngày kể từ ngày cuối cùng của quý liền trước cho tới (nhưng không bao gồm) ngày thanh toán lãi của quý có Ngày Trả Lãi.
- 3.3. Nợ gốc và lãi tiền vay được trả bằng đồng Việt Nam.
- 3.4. Trường hợp Ngày Trả Nợ Gốc hoặc Ngày Trả Lãi rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ hoặc bất kỳ ngày nào mà Bên cho vay không làm việc thì ngày làm việc liền sau Ngày Trả Nợ Gốc hoặc Ngày Trả Lãi đó sẽ là ngày đến hạn trả nợ gốc và lãi vẫn được tính cho tới ngày thực trả.
- 3.5. Hai bên có thể thực hiện bù trừ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đối với các nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ các giao dịch mua bán khác bao gồm mua bán cổ phần các doanh nghiệp, tài sản, hàng hoá trong danh mục kinh doanh của hai doanh nghiệp.

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của Bên cho vay

- 4.1. Bên cho vay có quyền:
- Yêu cầu Bên vay cung cấp các tài liệu liên quan đến việc vay vốn, tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính (nếu có);
 - Từ chối những đề nghị rút vốn không hợp lệ và/hoặc Bên cho vay nhận thấy không phù hợp;
 - Kiểm tra trước, trong và sau khi cho vay nhằm đảm bảo an toàn vốn cho vay;
 - Khi khoản vay đến hạn mà Bên vay không chủ động trả nợ thì Bên cho vay có

⁴ Thời hạn trả nợ gốc nhiều lần và thủ tục thông báo hoặc thống nhất giữa các bên về thời hạn trả nợ gốc sẽ được thỏa thuận cụ thể theo từng Hợp đồng vay.

quyền gửi văn bản đề nghị Bên vay trả nợ và áp dụng lãi suất nợ quá hạn như quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.

- Khởi kiện Bên vay vi phạm Hợp đồng vay tiền.

4.2. Bên cho vay có nghĩa vụ:

- Thực hiện đúng thoả thuận trong Hợp đồng vay tiền bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đúng hạn, nghĩa vụ trả tiền lãi quá hạn và nghĩa vụ cung cấp các tài liệu liên quan đến việc vay vốn, tình hình sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính (nếu có) theo yêu cầu của Bên cho vay;.
- Lưu trữ hồ sơ vay tiền phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của bên vay

5.1. Bên vay có quyền:

- a. Từ chối các yêu cầu của Bên cho vay không đúng với các thoả thuận trong Hợp đồng vay tiền.
- b. Khiếu nại, khởi kiện việc vi phạm hợp đồng vay tiền theo quy định của pháp luật.
- c. Trong trường hợp Bên vay đã trả một phần khoản vay cho Bên cho vay mà có nhu cầu vay lại thì Bên cho vay có thể giải ngân cho Bên vay để vay lại trong thời hạn của hợp đồng hoặc các phụ lục còn hiệu lực, nhưng đảm bảo tổng dư nợ không vượt quá số tiền quy định tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng này.

5.2. Bên vay có nghĩa vụ

- a. Cung cấp đầy đủ, kịp thời, trung thực các thông tin, tài liệu có liên quan đến việc vay vốn và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, tài liệu cung cấp.
- b. Sử dụng tiền vay đúng mục đích và thực hiện đúng các nội dung khác đã thoả thuận trong Hợp đồng vay tiền.
- c. Tạo điều kiện khi Bên cho vay cần kiểm tra tình hình sử dụng vốn vay.

Điều 6: Xử lý vi phạm

- 6.1. Các vi phạm Hợp đồng vay tiền của một trong hai bên sẽ được xử lý theo quy chế cho vay của Ngân hàng Nhà nước và các quy định pháp luật hiện hành.
- 6.2. Hai bên có quyền khiếu nại, khởi tố, yêu cầu xét xử khi có tranh chấp về việc thực hiện Hợp đồng vay tiền tại Toà án có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Điều 7: Điều khoản thi hành

- 7.1. Hợp đồng vay tiền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Bên vay trả hết nợ vay (nợ gốc, lãi) và các chi phí có liên quan cho Bên cho vay. Khi Bên vay trả hết nợ vay thì Hợp đồng vay tiền mặc nhiên được thanh lý.
- 7.2. Mọi thay đổi, bổ sung các điều khoản trong Hợp đồng vay tiền phải được các bên thoả thuận thống nhất bằng Phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng này là bộ phận không tách rời của Hợp đồng.

Hợp đồng vay tiền này được lập thành 02 (hai) bản có giá trị ngang nhau. Bên vay giữ 01 (một) bản, Bên cho vay giữ 01 (một) bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

HỢP ĐỒNG MUA BÁN HÀNG HOÁ, CUNG CẤP DỊCH VỤ

Số : /HĐ

Ngày: / /

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản pháp luật liên quan.
- Căn cứ Luật thương mại ban hành ngày 27/06/2005 nước CHXH CN Việt nam.
- Căn cứ vào nhu cầu của hai bên.
- Hôm nay ngày tháng năm , tại văn phòng công ty chúng tôi gồm có:

Bên Bán :

Địa chỉ :

Mã số thuế :

Điện thoại :

Fax:

Tài khoản :

Người đại diện :

Chức vụ:

(Gọi tắt là Bên A)**Bên mua** :

Địa chỉ :

Mã số thuế :

Điện thoại :

Fax:

Người đại diện :

Chức vụ:

(Gọi tắt là Bên B)

Hai bên thoả thuận ký hợp đồng mua bán/ cung cấp dịch vụ với những điều khoản sau:

Điều 1 : Tên Hàng - Số Lượng - Chất Lượng - Giá Trị Hợp Đồng – Bảo hành.

(a) áp dụng với việc mua bán hàng hóa

Bên A đồng ý bán/ cung cấp dịch vụ cho bên B, chi tiết như sau.

STT	Tên hàng hóa	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
1.						
2.						
3.						
4.						
...						
Tổng cộng						

Điều 2. Quy cách, chất lượng hàng hoá, dịch vụ

.....

Điều 3 : Phương thức thanh toán.

- Bên B thanh toán cho bên A bằng hình thức chuyển khoản.
- Thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng theo thống nhất tại thanh lý hợp đồng (áp dụng với việc cung cấp dịch vụ).

Điều 4 : Thời gian và địa điểm giao hàng.

(a) áp dụng với việc mua bán hàng hóa/ dịch vụ

- Bên A giao hàng sau khi bên B chuyển tiền cọc.
- Hàng nhận tại
- Bên B chịu chi phí vận chuyển.

(b) áp dụng với việc cung cấp dịch vụ

- Hợp đồng này được thực hiện kể từ ngày ... / ... / ...
- Thời gian dự kiến hoàn thành: là ... ngày, kể từ ngày ... / ... / ...

Điều 5: Quyền và trách nhiệm hai bên.

5.1. Quyền và trách nhiệm của Bên A.

- Yêu cầu bên B thực hiện công việc theo đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm thỏa thuận tại hợp đồng này.
- Trường hợp bên B vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

5.2. Quyền và trách nhiệm của Bên B.

- Thực hiện công việc đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm thỏa thuận tại hợp đồng này.
- Không được giao cho người khác thực hiện thay công việc nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A.
- Báo ngay cho bên A về việc thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện không bảo đảm chất lượng để hoàn thành công việc.
- Giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong thời gian thực hiện công việc.

Điều 6. Điều khoản chung :

Một trong hai bên vi phạm hợp đồng đã thỏa thuận gây thiệt hại cho bên kia (***không vì lý do bất khả kháng***) sẽ được đưa ra pháp luật giải quyết tranh chấp vi phạm, phí tổn do việc giải quyết khiếu kiện do bên vi phạm chịu.

Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc những điều khoản đã ký kết trong hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện, có phát sinh vướng mắc hai bên cùng trao đổi, tìm cách giải quyết. Mọi bổ sung, sửa đổi hợp đồng đều phải được đại diện hai bên chấp thuận bằng văn bản mới có giá trị pháp lý, một trong các bên không có quyền tự ý thay đổi hợp đồng.

Hợp đồng này có thời hạn năm kể từ ngày ký hoặc khi một trong hai bên có yêu cầu sửa đổi và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hợp đồng này được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị pháp lý như nhau.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

DỰ THẢO

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

....., ngày.....tháng.....năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/...../HĐMBNO

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023;

Căn cứ;

Căn cứ vào nhu cầu của Các Bên,

Các Bên dưới đây gồm

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

- Tên tổ chức:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ:
- Mã số thuế:

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

[Nếu Bên Mua là cá nhân]

Ông (Bà):

- CCCD/Thẻ căn cước/hộ chiếu số:.....cấp ngày:/...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Đăng ký số zalo:
- Đăng ký địa chỉ email:
- Số tài khoản: tại Ngân hàng
- Mã số thuế:

Ông (Bà):

- CCCD/ Thẻ căn cước/hộ chiếu số: ... cấp ngày:/...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Đăng ký số zalo:
- Đăng ký địa chỉ email:
- Số tài khoản: tại Ngân hàng
- Mã số thuế:

[Nếu Bên Mua là tổ chức]

- [TÊN TỔ CHỨC]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: cấp lần đầu ngày bởi, được thay đổi qua từng thời điểm.
- Địa chỉ trụ sở:
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng
- Mã số thuế:.....
- Đại diện bởi: Căn cước/CCCD/Hộ chiếu số:cấp ngày:, tại
Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ngày của (nếu có)
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:

[Nếu Khách hàng là các cá nhân hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký thì cần điền thông tin Người Đại Diện Theo Ủy Quyền]

Người Đại Diện (nếu có):

Căn cước/CCCD/Hộ chiếu số:cấp ngày:/...../.....tại:.....

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số:.....Ngày:.....

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Nhà Ở thuộc Dự án do làm Chủ đầu tư như sau:

1. Vị trí Nhà Ở: Nhà ở số:.....tại
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:
-

3. Quy mô của Nhà Ở:

- Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính):m²

Tổng diện tích sàn xây dựng nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên bản bàn giao Nhà Ở. Cách tính diện tích sàn xây dựng được quy định tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

- Tổng diện tích sử dụng đất:m² (được tính theo mép biên ngoài của ranh giới ô đất), trong đó:

- + Sử dụng riêng:m²
Diện tích sử dụng đất nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên bản bàn giao Nhà Ở.
- + Sử dụng chung: 0 m²
- + Mục đích sử dụng đất: đất ở
- + Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- 4. Thông tin và Giấy tờ pháp lý Dự án:
 -
- 5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
 - Mục đích sử dụng: để ở.
 - Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm
 - Các nội dung khác: Chi tiết và thông số kỹ thuật của Nhà Ở quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này.
- 6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở: Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ của Dự án.
- 7. Hợp đồng cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số: ngày/...../..... giữa và Ngân hàng;
 - Thông báo số: ... ngày ... của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án.
 - Kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của Sở Xây dựng cấp tỉnh về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
- 8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có): theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá Bán Nhà Ở được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở (x) với tổng Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở; cụ thể là:m² sàn xây dựng (x) đồng/1m² sàn xây dựng = đồng (Bằng chữ:.....). Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT, Kinh phí bảo trì.
(Chi tiết Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này).
2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành khu đô thị hàng tháng; kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

- Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (Bên Mua phải kê khai, nộp từ khi nhận bàn giao Nhà Ở);
- 3. Hai Bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định tại Phụ đính 1 của Phụ lục 03 Hợp Đồng này và các khoản phí khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 4. Các thỏa thuận khác:
 - Kinh phí bảo trì là khoản tiền mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo dưỡng, sửa chữa, bảo trì đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung được quy định tại Hợp Đồng này. Trước khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua sẽ đóng trước một khoản Kinh phí bảo trì tương đươngGiá Bán.
 - Bên Bán có quyền và trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh phí bảo trì phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin dưới đây hoặc theo thông tin về tài khoản khác của Bên Bán tại từng thời điểm:
 - Chủ tài khoản:
 - Tài khoản số:
 - Tại Ngân hàng
2. Thời hạn thanh toán: Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày tới hạn thanh toán, bất kể Bên Bán có hoặc không có thông báo bằng văn bản tới Bên Mua thì Bên Mua vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán từng đợt theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.
 - Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.
 - Việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.
3. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này. Thông tin tài khoản để nộp Kinh phí bảo trì như sau:
 - Chủ tài khoản:
 - Tên tài khoản:
 - Tài khoản số:
 - Tại Ngân hàng
4. Các Bên thống nhất rằng:
 - a. Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng quy định tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

- b. Trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng theo Biên bản bàn giao Nhà Ở có chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến ($\pm$) 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở (Để làm rõ, bao gồm cả trường hợp bằng (=) 1%).
- c. Trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng theo Biên bản bàn giao Nhà Ở có chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá ($\pm$) 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này thì Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh theo công thức dưới đây:

$\text{Giá bán điều chỉnh} = \text{Giá Bán} + (1-80\%) \times \text{Giá bán} / \text{Diện tích sử dụng đất ban đầu} \times (\text{Diện tích sử dụng đất thực tế} - \text{Diện tích sử dụng đất ban đầu}) + (80\% \times \text{Giá bán}) / \text{Diện tích sàn xây dựng ban đầu} \times (\text{Diện tích sàn xây dựng thực tế} - \text{Diện tích sàn xây dựng ban đầu})$

Ghi chú: Giá bán điều chỉnh không bao gồm Thuế VAT và Kinh phí bảo trì;

5. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có) theo quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều này:
- Vào ngày bàn giao Nhà Ở, Hai Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao để xác nhận về việc Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng có thay đổi so với diện tích ban đầu tại Hợp Đồng.
 - Trong trường hợp này, trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở, Các Bên sẽ ký kết phụ lục điều chỉnh diện tích, Giá Bán Nhà Ở của Hợp Đồng.
 - + Trong trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế lớn hơn vượt quá 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở.
 - + Trong trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế nhỏ hơn vượt quá 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở.

Ghi chú: Tỷ lệ diện tích chênh lệch của Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng được xác định độc lập, riêng rẽ và không cộng gộp phần chênh lệch của hai loại diện tích này. Ví dụ: Tổng diện tích sử dụng đất thực tế chênh lệch 0,5% và Tổng diện tích sàn xây dựng chênh lệch 0,6% so với diện tích ban đầu thì Giá Bán Nhà Ở không điều chỉnh.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
.....
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được

phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

- [illegible]

Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá ... ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở là ngày, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

Bên Bán và Bên Mua thống nhất sẽ ký kết biên bản bàn giao Nhà Ở theo mẫu của Chủ Đầu Tư.

3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.
4. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sàn xây dựng thực tế Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
Để làm rõ, kể từ thời điểm bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua phải thanh toán các loại phí bao gồm nhưng không giới hạn ở các hạng mục sau: Phí sử dụng điện, nước; Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc (nếu có theo quy định pháp luật); Chi phí kết nối, lắp đặt trang thiết bị; Phí quản lý vận hành Khu Đô Thị và toàn bộ các loại thuế, phí hiện hành khác (nếu có) liên quan đến Nhà Ở.
6. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Nhà Ở như mô tả tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Các Bên thống nhất rằng: (i) mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Nhà Ở; (ii) Khi ký Hợp Đồng này, Bên Mua xem như đã biết, hiểu rõ về Nhà Ở. Mọi vấn đề liên quan đến chất lượng Nhà Ở sẽ không là nguyên nhân để Bên Mua từ chối việc nhận bàn giao Nhà Ở; (iii) Trường hợp diện tích sử dụng đất của Nhà Ở/ diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế chênh lệch từ 02% đến 10% so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này không là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở, Hai Bên sẽ ký biên bản bàn giao Nhà Ở với diện tích thực tế chênh lệch và ký phụ lục để điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở của Hợp Đồng này theo diện tích thực tế đó.
7. Để tránh nhầm lẫn, Các Bên đồng ý rằng Bên Bán được bảo lưu quyền sử dụng đất/quyền sở hữu Nhà Ở cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.
8. Trường hợp Bên Mua không hoàn thành thủ tục bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng như trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 11 Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 (hai mươi tư) tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất và thời hạn bảo hành là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
 - a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ người sử dụng nào khác tại Nhà Ở hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra;
 - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Hợp Đồng;
 - e. Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua trong thời hạn 07 (bảy) ngày;
 - f. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định của pháp luật, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - g. Bên Bán không phải chịu trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ:
 - Việc tự ý sửa chữa, nâng cấp, cải tạo, cho thuê Nhà Ở này do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện.
 - Hành vi vi phạm của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng Nhà Ở khác trong Dự án.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ

tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho Bên Thứ Ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, Bên Mua phải hoàn tất thanh toán các khoản đến hạn cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng và các khoản lãi trễ hạn (nếu có);
 - a. Người nhận chuyển nhượng phải là người có đủ điều kiện ký kết và thực hiện Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - b. Người nhận chuyển nhượng đồng ý tuân thủ các điều khoản của Hợp Đồng và các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này;
 - c. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho người nhận chuyển nhượng. Theo đó, mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - d. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và người nhận chuyển nhượng.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Nhà Ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
5. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật (nếu thuộc một trong các trường hợp như Nhà Ở đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho ngân hàng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...).

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
 - a. Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng.
 - b. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là: (i) Các Nhà Ở không bán hoặc chưa bán trong Dự án theo quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm; (ii) Các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ (nếu có và theo quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm); (iii) Các phần diện tích/công trình tiện ích nằm ngoài Phần sở hữu riêng của Cư Dân và nằm ngoài Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
 - c. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự án (nếu có): được quy định tại Phụ lục 04 Hợp

Đồng này.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): như quy định tại Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự án theo quy chế quản lý vận hành dự án.
3. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành và nội dung quản lý vận hành các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung tại Khu Đô Thị theo quy định tại Phụ lục 03 và Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:
 - a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này;
 - b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
 - c. Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - d. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
 - đ. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán nhà ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - e. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - f. Các quyền khác được Hai Bên thống nhất:
 - (i) Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba bằng các hình thức hợp pháp mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
 - (ii) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật;
 - (iii) Ban hành Nội quy Khu Đô Thị; thành lập Ban Đại Diện hoặc lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý, vận hành để quản lý vận hành Khu Đô Thị.

- (iv) Được quyền sử dụng, toàn quyền quản lý vận hành kinh doanh (nếu có) và thu phí sử dụng dịch vụ đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị (để bù đắp cho chi phí quản lý vận hành Khu Đô Thị);
 - (v) Được quyền treo logo thương hiệu của Bên Bán hoặc bằng cách khác thể hiện thông tin Bên Bán tại Khu Đô Thị trong suốt thời gian Khu Đô Thị tồn tại mà không phải đóng bất kể chi phí nào cho bất kỳ đơn vị hay cá nhân chủ sở hữu nào;
 - (vi) Được trực tiếp hoặc hợp tác với Bên Thứ Ba để khai thác các khu vực, diện tích sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Đô Thị nhằm phục vụ cho các nhu cầu của cư dân trong Khu Đô Thị;
 - (vii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Phí Quản Lý Khu Đô Thị theo thỏa thuận tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này.
 - (viii) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định pháp luật.
 - (ix) Được bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở cho đến khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
 - b. Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - d. Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
 - đ. Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - e. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ...;
 - g. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
 - h. Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua.
 - i. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

- k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:
 - a. Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - b. Được để xe trong khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Mua;
 - c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);
 - d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
 - đ. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
 - e. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
 - g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở/ diện tích sàn xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 10% (mười phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;
 - h. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
 - a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
 - b. Nhận bàn giao Nhà Ở và ký Biên bản bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - c. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - d. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà

Ở sẽ được quản lý theo Nội quy quản lý Khu Đô Thị và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng Khu Đô Thị;

- đ. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- e. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g. Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- k. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên như sau:
 - (i) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên Thứ Ba bất kỳ phát sinh từ các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở;
 - (ii) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này và mua Nhà Ở;
 - (iii) Cung cấp cho Bên Bán các thông tin, tài liệu, hồ sơ và chi trả các khoản phí, lệ phí trước bạ liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
 - (iv) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao phần sở hữu riêng của Bên Bán;
 - (v) Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Hợp Đồng này để bảo trì các phần diện tích, thiết bị sử dụng chung trong Khu Đô Thị. Nộp bổ sung Kinh phí bảo trì trong trường hợp quỹ bảo trì Khu Đô Thị không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công ty quản lý tại từng thời điểm.
 - (vi) Bên Mua khi hoàn thiện Nhà Ở không được gây tổn hại đến kết cấu, độ an toàn, kiến trúc mặt ngoài của Nhà Ở cũng như không ảnh hưởng đến kiến trúc, thẩm mỹ, nét đặc trưng của các Nhà Ở và công trình liền kề. Bên Mua sẽ tự phải thanh toán tất cả các chi phí về thiết kế và thi công liên quan đến công việc hoàn thiện Nhà Ở. Trong thời gian thực hiện hoàn thiện Nhà Ở Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình và phải thanh toán cho Bên Bán tiền sử dụng điện, nước thực tế (nếu có) theo thông báo của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua tiến hành hoàn thiện Nhà Ở phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Bên Bán hoặc Bên Thứ Ba thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba. Bên Mua không được thay đổi hoặc điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với thiết kế ban đầu của Nhà Ở. Bên Mua không tiến hành thi công Nhà Ở hoặc có các cải tạo, điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của toàn

Dự án.

- (vii) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản Phí quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định tại Hợp Đồng này và Nội quy Khu Đô Thị;
- (viii) Nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc các khoản thuế, lệ phí khác theo quy định của pháp luật kể từ Ngày bàn giao, bất kể Bên Mua đã nhận/đã sử dụng Nhà Ở hay chưa nhận/chưa sử dụng Nhà Ở;
- (ix) Chấp hành các quy định tại Nội quy Khu Đô Thị do Chủ đầu tư ban hành.
- (x) Nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và thông báo của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở.
Bên Mua phải tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí, thuế phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này vào thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc ngày thứ 60 (sáu mươi) kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng này, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng được áp dụng.
- (xi) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà Ở:
 - a. Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày Bên Mua thực trả;
 - b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước 30 (ba mươi) ngày (“Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng”). Trường hợp này Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt kể từ ngày thứ 30 (ba mươi) của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác được nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy thuộc vào thời điểm nào đến sau (“Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng”).

Trong trường hợp này kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi Bên Bán ký hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy vào thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) sau khi đã khấu trừ

các khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở chưa bao gồm Thuế GTGT;
- Tiền thuế GTGT đã nộp;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này;
- Khoản chi phí môi giới bán Nhà Ở theo chính sách bán hàng của Bên Bán;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các tổn thất, các chi phí phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu từ việc chấm dứt Hợp Đồng này;

Trong trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại nêu trên thì Các Bên thống nhất rằng tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được xác định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo đúng tiến độ và đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 121 sau ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 đến ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở thực tế cho Bên Mua.
- b. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo đúng tiến độ và đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp Đồng này (trừ trường hợp chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua) thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua các khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT;
- Khoản tiền lãi cho toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 121 kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng chấm dứt;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các tổn thất, các chi phí phát sinh mà Bên Mua phải gánh chịu từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại nêu trên thì Các Bên thống nhất rằng tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được xác định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua đã nhận bàn giao và mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp Đồng này.
- b. Khi Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại theo Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua vi phạm Hợp Đồng, và Bên Bán có quyền xử lý theo Khoản 1 Điều này. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này.
4. Các thỏa thuận khác của Các Bên:
 - Để làm rõ, trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua do Sự kiện bất khả kháng thì các quy định tại Khoản 2 Điều 11 Hợp Đồng này sẽ không được áp dụng. Trong trường hợp này, ngày bàn giao sẽ được lùi thêm bằng một khoảng thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng để Các Bên khắc phục hậu quả.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a. Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b. Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
 - a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
 - b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c. Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:
 - a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d. Do bệnh dịch, hỏa hoạn, bạo loạn, lũ lụt, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
 - a. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - c. Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:
 - a. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
 - b. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

- c. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm c Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng.
- d. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Hai Bên ký thanh lý Hợp Đồng và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận (trên cơ sở không tính lãi) và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại thực tế nào. Thời điểm hoàn trả được xác định trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý Hợp Đồng.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

- 1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia:
 - a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:
Tên công ty :
Địa chỉ :
Tel :
 - b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:
Họ và tên Ông/bà :
CCCD/Thẻ căn cước/ hộ chiếu số :
Địa chỉ (HKTT) :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại :
Mail/ Zalo :
- 2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Bằng văn bản gửi thông qua email hoặc zalo (theo số điện thoại đã đăng ký) hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp.
- 3. Bên nhận thông báo:
 - Đối với Bên Bán:;
 - Đối với Bên Mua: Ông/Bà.....;

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này.
- 4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c. Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

- d. Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.
- đ. Vào ngày gửi zalo được gửi đi thành công và có thông báo đã nhận.
- 5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Giải thích từ ngữ:

- a. **“Nhà Ở”**: là Nhà Ở bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất đó như nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này.
- b. **“Giá Bán Nhà Ở”**: là tổng số tiền bán Nhà Ở được xác định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- c. **“Giấy Chứng Nhận”**: là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật đất đai, tại từng thời điểm.
- d. **“Hợp Đồng”**: là Hợp đồng mua bán Nhà Ở này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- đ. **“Khu Đô Thị”**: là
- e. **“Ngày Bàn Giao”**: là ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thông báo như quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng.
- g. **“Sự kiện bất khả kháng”**: là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc Hai Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Hai Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 13 của Hợp Đồng này.
- h. **“Diện tích sàn xây dựng”**: là diện tích được quy định cụ thể tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này.
- i. **“Diện tích ô đất”** là diện tích được tính theo mép biên ngoài của ranh giới ô đất.
- k. **“Nội quy Khu Đô Thị”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Ở được đính kèm tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Ở.
- l. **“Phí Quản Lý”** là khoản phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở, được quy định chi tiết tại Phụ đính 1 của Phụ lục 03 của Hợp Đồng.
- m. **“Công ty Quản lý”** hoặc **“Công ty Quản lý vận hành”** là bất kỳ tổ chức nào có đầy đủ năng lực kinh nghiệm về quản lý vận hành, được Chủ đầu tư lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Đô Thị thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Đô Thị thì “Công ty Quản lý” cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ đầu tư.
- o. **“Khu vực chung và Công trình tiện ích chung”** là các khu vực sử dụng chung và công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Đô Thị bao gồm các hạng mục được quy định cụ thể tại Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

- p. “**Dự án**” là do làm Chủ Đầu Tư.
2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu, sắp xếp nhầm hồ sơ hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì bên kia phải chấp thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
 3. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ. Việc ghi nhận thông tin đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm.
 4. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp Đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân).
 5. Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục, biểu mẫu của nó (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Tất cả các Phụ lục của Hợp Đồng này, các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp Đồng là phần bổ sung và không tách rời của Hợp Đồng và:
 - Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ lục thì Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
 - Những Phụ lục liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Ở vẫn được áp dụng sau khi đã thanh lý Hợp Đồng.
 6. Các Bên xác nhận rằng: Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả các nội dung bổ sung thêm so với mẫu hợp đồng được quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, đã được Các Bên thống nhất bổ sung trên cơ sở Mẫu số Ic. Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ tại Phụ lục I đính kèm Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Hai Bên không thương lượng được thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp Đồng này có 18 điều, với trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản tiêu chuẩn bàn giao, danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác (nếu có).

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và
xác nhận đồng ý các nội dung tại Hợp Đồng này*

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01:
MÔ TẢ NHÀ Ở – SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA NHÀ Ở - DANH MỤC VẬT LIỆU BÀN GIAO
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở
số: ngày)

I. Chi tiết và thông số kỹ thuật của Nhà Ở:

1. Địa chỉ Nhà Ở : Tại.....
2. Loại Nhà Ở :
3. Phân khu thương mại : (Được đặt tên theo quyết định của Chủ đầu tư tại từng thời điểm)
4. Tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở : (Chi tiết theo Danh mục vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện cho Nhà ở theo quy định tại Phụ đính 1 - Phụ lục này)
5. Vị trí Nhà Ở:
 - Số Lô theo quy hoạch:
 - Ký hiệu Nhà Ở: (Có thể thay đổi theo quyết định của Chủ đầu tư tại từng thời điểm hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận).
6. Số tầng cao: tầng
7. Cách đo diện tích Nhà Ở:.....
 - a. Diện tích xây dựng chiếm đất: m²

Ghi chú: Là diện tích mặt bằng chiếm đất của công trình trên lô đất (Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sân, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác). Trường hợp nếu Nhà Ở có tường chung thì tính theo tìm tường chung. Việc ghi nhận Diện tích xây dựng vào Giấy Chứng Nhận được thực hiện theo quy định và hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận.

- b. Diện tích sàn xây dựng (tạm tính): m²

Ghi chú: Diện tích sàn xây dựng là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng áp mái, tầng mái tum và diện tích lỗ thang (nếu các tầng này có thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và các tầng này có nằm trong số tầng theo quy hoạch). Trong đó:

- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng tầng một/trệt: được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tìm tường ngăn chia các nhà bao gồm cả diện tích phần sân (có mái che), hiên (có mái che) thuộc phạm vi xây dựng của tầng một/trệt.
- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng hai trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái): Được đo từ mép ngoài tường xây hoặc tính từ tìm tường ngăn chia các nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân hoặc hiên có mái che (chỉ tính khi mái che liền tầng hoặc mái đua, sân, diềm mái của tầng áp mái nằm liền ngay phía trên của phần sân, hiên đó).
- Diện tích sàn lỗ thang, lỗ thang máy, hộp kỹ thuật: được tính vào diện tích sàn xây dựng.

- Việc ghi nhận Diện tích sàn xây dựng vào Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở được thực hiện theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của Cơ quan có thẩm quyền tại địa phương vào từng thời điểm.

II. CÁC BẢN VẼ BAO GỒM

(Đính kèm Phụ lục 01 Hợp Đồng)

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở.
- Bản vẽ sơ đồ vị trí Nhà Ở.

III. DANH MỤC TIÊU CHUẨN, VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ BÀN GIAO THUỘC NHÀ Ở

(Phụ đính 1 Đính kèm Phụ lục 01 Hợp Đồng)

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02:
GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN¹
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở
số: ngày)

I. Giá Bán Nhà Ở:

Giá Bán Nhà Ở là:VNĐ (Bằng chữ:.....), được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở là:VNĐ/m² nhân (x) M2 với tổng Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở.

Giá Bán Nhà Ở nêu trên đã bao gồm:

(1) Giá Bán là:VNĐ

Trong đó bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất; Giá trị Nhà ở đã xây dựng; Giá trị hạ tầng Khu Đô Thị và các chi phí hợp lý khác.

(2) Thuế Giá trị Gia tăng (VAT) là: VNĐ

Trong trường hợp thuế GTGT có sự điều chỉnh theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh tương ứng.

(3) Kinh phí bảo trì: VNĐ (Tương đươngGiá Bán)

Kinh phí bảo trì là khoản tiền mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì, bảo dưỡng các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung theo quy định tại Hợp đồng này.

II. Tiền độ thanh toán Giá Bán Nhà Ở:

Đợt TT	Tỉ lệ (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Thời hạn thanh toán
1	 Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT		Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán. Số tiền này đã bao gồm khoản tiền Bên Mua đặt cọc/ký quỹ trước cho Bên Bán (nếu có)
2	 Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT		Trong vòng tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày
3	 Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT		Trong vòng tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày
4	 Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT và 100% Kinh phí bảo trì		Trong vòng ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao Nhà Ở (Sau 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày)
6	5% Giá trị Hợp Đồng		Trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc khi Bên

¹ Tiến độ thanh toán có thể điều chỉnh theo chính sách bán hàng được duyệt.

			Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Nhà Ở.
Cộng	100%		

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 03:
NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ

(Tên thương mại:)

(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở
số: ngày)

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

- 1.1. **“Khu Đô Thị”** là
- 1.2. **“Nhà Ở”** là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định nằm trong Khu Đô Thị và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ sở hữu Nhà Ở tại Khu Đô Thị.
- 1.3. **“Chủ Sở Hữu”** là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Nhà Ở; Công trình xây dựng khác (Công trình trường học/y tế; Công trình Thương mại Dịch vụ); Căn hộ chung cư/diện tích thương mại dịch vụ trong Nhà chung cư trong Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật.
- 1.4. **“Chủ Nhà Ở”** là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Nhà Ở trong Khu Đô Thị
- 1.5. **“Chủ Đầu Tư”** là một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam.
- 1.6. **“Công ty Quản lý”** là bất kỳ tổ chức nào có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp, được Chủ Đầu Tư lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Đô Thị thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ Đầu Tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Đô Thị thì “Công ty Quản lý vận hành” cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ Đầu Tư.
- 1.7. **“Cư Dân”** là bất kỳ cá nhân nào có quyền cư trú hợp pháp trong Khu Đô Thị, bao gồm cả Chủ Sở Hữu và các cá nhân đang sinh sống hoặc sử dụng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác trong thời gian ngắn hay dài theo bất kỳ hình thức nào như sau: Các thành viên trong gia đình của Chủ Sở Hữu hoặc người giúp việc; Người thuê và/hoặc người thuê lại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác; Khách của Chủ Sở Hữu/người thuê/người thuê lại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác bao gồm bạn bè, nhân viên, nhà thầu hoặc bất kỳ người nào có mặt tại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác hoặc Khu Đô Thị; Bất kỳ người nào được Chủ Sở Hữu cho phép sinh sống, ở lại hoặc sử dụng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác dưới bất kỳ hình thức nào.
- 1.8. **“Hợp đồng quản lý”** là Hợp đồng cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành Khu Đô Thị được ký giữa Chủ Đầu Tư với Công ty Quản lý.
- 1.9. **“Phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu”** là quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác, bao gồm quyền sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác được công nhận thuộc quyền sử dụng của Chủ Sở Hữu trong Hợp đồng mua bán cùng hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác quy định chi tiết tại Hợp đồng mua bán.
- 1.10. **“Phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư”** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu Đô Thị bao gồm nhưng không giới hạn ở: phần diện tích mà Chủ Đầu Tư chưa/không bán, các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng (nếu có), các công trình tiện ích/phần diện tích nằm ngoài Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị và nằm ngoài Phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu.
- 1.11. **“Khu vực chung và Công trình tiện ích chung”** của Dự án/Khu Đô Thị là các khu vực sử dụng chung và công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Đô Thị được liệt kê và quy định cụ

thể tại Phụ lục 04 Hợp đồng này. Các hạng mục này có thể thay đổi theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.

- 1.12. **“Phí quản lý”** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu theo Hợp đồng mua bán phải trả hàng tháng cho dịch vụ quản lý vận hành Khu Đô Thị mà Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý cung cấp theo quy định tại Nội quy này.
- 1.13. **“Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị”** là khoản tiền các mà các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.
- 1.14. **“Nội quy”** có nghĩa là Nội quy Khu Đô Thị này, bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư ban hành tại từng thời điểm.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

2.1. Nội quy nhằm mục đích:

- Tăng cường lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư Dân.
 - Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân.
 - Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Đô Thị.
 - Gia tăng giá trị của Nhà Ở, Công trình xây dựng khác tại Khu Đô Thị.
- Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội quy này có thể được Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm theo quy định của pháp luật.

2.2. Phạm vi áp dụng:

Nội quy này được áp dụng cho Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu, Cư Dân, Người sử dụng và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý và sử dụng Khu Đô Thị.

ĐIỀU 3: CÔNG TY QUẢN LÝ

- 3.1. Chủ Đầu Tư sẽ trực tiếp hoặc chỉ định một Công ty Quản lý để thực hiện việc quản lý, vận hành Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Bằng việc ký kết vào Thỏa thuận tuân thủ Nội quy Khu Đô Thị, Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Công ty Quản lý là đơn vị cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu quản lý và vận hành Khu Đô Thị.
- 3.2. Công ty Quản lý sẽ thực hiện hoạt động quản lý, vận hành, khai thác dịch vụ trong Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật, theo Nội quy này và theo Hợp đồng quản lý với Chủ Đầu Tư.
- 3.3. Trong suốt thời hạn Hợp đồng quản lý, Công ty Quản lý được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Đô Thị; giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Đô Thị đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng quản lý đã ký.
- 3.4. Công ty Quản lý có các công việc bao gồm:
 - a) Thu phí: Yêu cầu, thu và nhận tất cả các khoản phí mà các Cư dân phải nộp theo quy định của Hợp đồng mua bán và Nội quy này.
 - b) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.
 - c) Bảo dưỡng và nâng cấp các hạng mục ở Khu vực chung và Công trình tiện ích chung: Theo sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý thực hiện tất cả các công tác cần thiết để bảo

đường và nâng cấp các hạng mục ở Khu vực chung và Công trình tiện ích chung nhằm làm cho Cư dân được hưởng những tiện ích tốt hơn.

- d) Giải quyết các yêu cầu: Xem xét, giải quyết tất cả các yêu cầu, khiếu nại, báo cáo và thư từ liên quan đến Khu Đô Thị.
- đ) Trang trí Khu Đô Thị: Trang trí Khu Đô Thị vào các dịp lễ tết và tổ chức lễ hội hoặc các hoạt động vui chơi vào các dịp lễ tết.
- e) Soạn thảo nội quy và quy định: Soạn thảo các nội quy và quy định áp dụng riêng cho từng khu vực phù hợp trong từng thời điểm cho Khu Đô Thị phù hợp với quy định của pháp luật và phải được sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư thông qua.
- g) Kiểm tra, chấp thuận bằng văn bản đối với thiết kế kỹ thuật thi công cho công tác hoàn thiện của và sửa chữa của Chủ Sở Hữu, giám sát các bước hoàn thiện và sửa chữa của Chủ Sở Hữu.
- h) Đảm bảo việc Chủ Sở Hữu, Người sử dụng tuân thủ Nội quy.
- i) Thực hiện các công việc khác: Thực hiện tất cả các công việc khác được coi là cần thiết để Quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: HOÀN THIỆN, SỬA CHỮA VÀ KÝ QUỸ THI CÔNG SỬA CHỮA NHÀ Ở/CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHÁC TRONG KHU ĐÔ THỊ

4.1. Sửa chữa Nhà Ở/Công trình xây dựng khác trong Khu Đô Thị:

- a) Chủ Sở Hữu khi thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/Công trình xây dựng khác phải thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký thi công, sửa chữa với Công ty Quản lý/ Chủ Đầu Tư, đồng thời có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý công nhân tuân thủ các nội quy, quy định Khu Đô Thị trong suốt quá trình thực hiện thi công, sửa chữa Nhà Ở/Công trình xây dựng khác.
- b) Việc thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/ Công trình xây dựng khác chỉ được tiến hành khi đã có sự chấp thuận bằng văn bản của cả Chủ Đầu tư và Công ty Quản lý.
- c) Việc thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/ Công trình xây dựng khác được kiểm tra thường xuyên bởi Công ty Quản lý hoặc Chủ Đầu tư.

4.2. Ký quỹ đảm bảo việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở/Công trình xây dựng khác:

- a) Khoản ký quỹ đảm bảo việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với Nhà Ở trong Khu Đô Thị là 50.000.000 VND (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*). Phí ký quỹ thi công đối với Công trình xây dựng khác trong Khu Đô Thị được quy định cụ thể tại Hợp đồng mua bán.
- b) Khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả lại cho Chủ Sở Hữu sau khi hoàn thành công việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở và được Công ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư xác nhận:
 - i) Cư Dân không gây ra bất kỳ hư hỏng nào hoặc đã khắc phục, bồi thường các hư hỏng gây ra cho bên khác và
 - ii) Cư Dân không vi phạm bất cứ điều nào của Nội Quy.
 - iii) Cải tạo, Sửa chữa không gây ảnh hưởng đến mặt ngoài, kiến trúc quy hoạch của Khu Đô Thị.

ĐIỀU 5: PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU ĐÔ THỊ

5.1. Phí Quản Lý Khu Đô Thị:

- a) Phí Quản Lý trong năm đầu tiên được tính ở mức như quy định tại Phụ đính 1 - Phụ lục 03 của

Hợp đồng.

- b) Phí Quản Lý các năm tiếp theo có thể sẽ được điều chỉnh phù hợp với thực tế.
 - c) Phí Quản Lý Khu Đô Thị áp dụng với Nhà Ở/Công trình trường học/Công trình y tế/Căn hộ chung cư trong Nhà Chung Cư/Phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư tại Khu Đô Thị được quy định theo mức phí riêng và cụ thể tại Hợp đồng mua bán các sản phẩm đó.
- 5.2. Phí Quản Lý được sử dụng để chi trả cho các dịch vụ, bao gồm:
- a) Chi phí quản lý cho Công ty Quản lý;
 - b) Chi phí tiền điện, tiền nước tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
 - c) Chi phí cho dịch vụ tăng cường an ninh, trật tự - trị an bảo vệ vòng ngoài cho Khu Đô Thị;
 - d) Chi phí dọn dẹp vệ sinh, thu gom và vận chuyển rác thải tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
 - e) Các chi phí phát sinh hợp lý khi Công ty Quản lý thực hiện nghĩa vụ của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý Khu Đô thị theo quy định tại Hợp đồng quản lý.
- 5.3 Để tránh nhầm lẫn với các loại phí khác, Phí quản lý do Chủ Sở Hữu đóng góp sẽ không bao gồm: Tất cả các khoản thuế còn tồn đọng và các khoản thuế phải trả trong tương lai, thuế địa phương, thuế đất và các khoản khác phải trả liên quan đến mỗi Nhà Ở/Công trình xây dựng khác sẽ do Chủ Sở Hữu trả theo quy định. Chủ Sở Hữu sẽ phải chi trả các chi phí để duy trì hoạt động đối với các đồ đạc cố định bên trong, cửa sổ và cửa ra vào, tường rào, cổng ngõ,... cùng với hệ thống bơm, hệ thống điện, máy móc, thiết bị và các bộ phận đi kèm hoặc các dịch vụ bên trong hoặc gắn liền với Nhà Ở/Công trình xây dựng khác.
- 5.4 Ngoài việc đóng Phí quản lý Khu Đô Thị, Chủ Sở Hữu Căn hộ chung cư/Diện tích thương mại, dịch vụ thuộc Nhà chung cư nằm bên trong Khu Đô Thị có trách nhiệm đóng Phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại Hợp đồng mua bán.

ĐIỀU 6: PHÍ BẢO TRÌ KHU ĐÔ THỊ

- 6.1. Chủ Đầu Tư phải mở một tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị. Chủ Nhà Ở có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì phải đóng góp theo quy định tại Hợp đồng mua bán để bảo trì Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Đối với các Chủ Sở Hữu khác tại Khu Đô Thị có trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị theo tỷ lệ phân bổ của từng công trình và mức phí được quy định tại Hợp đồng mua bán.
- 6.2. Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị được sử dụng để bảo dưỡng, bảo trì Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Quỹ bảo trì được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây:
- Chi phí bảo dưỡng các hạng mục bảo trì;
 - Chi phí kiểm tra công trình, máy móc thiết bị thuộc các hạng mục bảo trì thường xuyên, định kỳ, đột xuất;
 - Chi phí quan trắc đối với các hạng mục bảo trì có yêu cầu quan trắc;
 - Chi phí kiểm định chất lượng các hạng mục bảo trì khi cần thiết;

- Chi phí sửa chữa, thay thế cải tạo các hạng mục bảo trì;
 - Chi phí khắc phục hậu quả thiên tai, bão lũ hoặc do các sự kiện bất khả kháng khác đối với các hạng mục bảo trì;
 - Chi phí lựa chọn nhà thầu các hạng mục bảo trì;
 - Chi phí thanh toán cho đơn vị kiểm toán trong trường hợp kiểm toán việc sử dụng Quỹ bảo trì hàng năm hoặc trường hợp Ban Đại Diện yêu cầu kiểm toán đối với việc sử dụng Quỹ bảo trì (nếu có);
 - Các chi phí khác theo quy định pháp luật.
- 6.3. Trong trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị thì Chủ Nhà Ở/Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì theo kế hoạch được Chủ Đầu Tư phê duyệt theo tỷ lệ phân bổ quy định tại khoản 6.4 Điều này.
- 6.4. Kinh Phí Bảo Trì cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị sẽ bao gồm Kinh Phí Bảo Trì do các Chủ Nhà Ở đóng góp và từ kinh phí bảo trì của các Chủ Sở Hữu khác trong Khu Đô Thị đóng góp theo Tỷ lệ phân bổ được xác định như sau:

Tỷ lệ phân bổ = Diện tích sử dụng đất của 01 Công trình xây dựng hoặc 01 Nhà chung cư trong Khu Đô Thị/Tổng diện tích sử dụng đất của toàn bộ Nhà Ở và diện tích sử dụng đất của các chủ sở hữu khác trong Khu Đô Thị

Ghi chú: Tỷ lệ phân bổ là tỷ lệ phần trăm trích từ Phí Bảo Trì Công trình xây dựng hoặc Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư trong Khu Đô Thị.

- 6.5. Nguyên tắc chi của quỹ bảo trì:
- a) Quỹ bảo trì được dùng để thực hiện các hạng mục bảo trì tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện cư dân (nếu có) thông qua hàng năm.
 - b) Riêng đối với các hạng mục bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch trong năm sẽ được chi theo phê duyệt của Chủ Đầu Tư.
- 6.6. Quản lý Quỹ bảo trì: Quỹ bảo trì của Khu Đô Thị sẽ do Chủ Đầu Tư quản lý và được gửi vào 01 tài khoản thanh toán hoặc lập hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại một ngân hàng do Chủ Đầu Tư đứng tên đại diện trên tài khoản thanh toán hoặc hợp đồng tiền gửi tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm. Chủ Đầu Tư được lựa chọn kỳ hạn gửi tiền và ngân hàng có lãi suất tốt, an toàn.
- 6.7. Trong trường hợp Cư Dân của Khu Đô Thị bầu ra một Ban Đại Diện hợp pháp thì các bên đồng ý Ban Đại Diện sẽ chỉ định 01 thành viên để giám sát việc quản lý quỹ bảo trì của Chủ Đầu Tư.
- 6.8. Các bên thống nhất rằng: khi thực hiện các giao dịch từ tài khoản thanh toán, hợp đồng tiền gửi quỹ bảo trì phải được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư.
- 6.9. Hàng năm, Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện việc kiểm toán thu, chi quỹ bảo trì Khu Đô Thị bởi một đơn vị kiểm toán độc lập và báo cáo kết quả cho Ban Đại Diện (nếu có) hoặc các Chủ Sở Hữu trong trường hợp chưa có Ban Đại Diện.

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- 7.1. Chủ Đầu Tư có quyền tự thực hiện hoặc chỉ định, lựa chọn, ký Hợp đồng với một Công ty Quản Lý đủ năng lực để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Đô Thị.
- 7.2. Quyền ra vào để xây dựng:
- Chủ Đầu Tư được quyền ra vào trong các khu vực chung của Khu Đô Thị với tất cả các thiết bị, máy móc và vật liệu cần thiết để phục vụ cho mục đích xây dựng, nâng cấp và hoàn thành các khu vực khác của Khu Đô Thị hay xây dựng các hạng mục khác trong Khu Đô Thị vào từng thời điểm mà Chủ Đầu Tư cho là cần thiết.
 - Quyền ra vào của Chủ Đầu Tư như đã nói trên đây được mở rộng và áp dụng cho các nhà thầu phụ, đại lý, công nhân hay bất cứ ai khác được Chủ Đầu Tư ủy quyền.
 - Trong khi thi công, Chủ Đầu Tư tùy theo từng thời điểm phải có thông báo bằng văn bản cho Cư Dân về việc Cư Dân có thể hoặc không thể sử dụng một phần của Chủ Đầu Tư trong khi thi công.
 - Tuy nhiên, Chủ Đầu Tư phải đảm bảo việc thực thi các công việc nói trên không gây trở ngại đến quyền nắm giữ, sử dụng, cư ngụ của Chủ Đầu Tư hoặc gây cản trở hay giới hạn vô lý về quyền ra vào Nhà Ở của Cư Dân.
 - Chủ Đầu Tư sẽ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí để sửa chữa bất kỳ một hư hỏng hay mất mát nào xảy ra do quá trình xây dựng, phá dỡ hoặc các nguyên nhân khác trong quá trình thực hiện công việc.
- 7.3. Quyền lắp đặt đường ống và các dịch vụ khác: Chủ Đầu Tư có quyền xây dựng, bảo trì, lắp đặt, thay đổi, bỏ đi, di chuyển và làm mới lại đường ống, cáp, cống rãnh và các lắp đặt khác, máy móc, phòng và kết cấu khác trong phạm vi hay một phần của Khu Đô Thị và khu đất tiếp giáp để cung cấp các dịch vụ công cộng cho Khu Đô Thị hoặc cho các khu đất tiếp giáp hoặc lô đất cạnh đó. Theo đó, Chủ Đầu Tư được quyền cấp giấy phép, cho phép hay được quyền thực hiện các công việc đã được nêu ở trên theo các điều khoản và điều kiện mà Chủ Đầu Tư thấy là cần thiết.
- 7.4. Trực tiếp hoặc thông qua Công ty Quản lý thu Phí quản lý do người sử dụng thanh toán theo các điều khoản của Hợp Đồng và Nội quy này.
- 7.5. Được quyền tự mình hoặc yêu cầu Công ty Quản lý hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích công cộng khác cho Nhà Ở, Công trình và phần diện tích khác trong Khu Đô Thị nếu như Chủ Sở Hữu hoặc Người sử dụng vi phạm Nội quy này.
- 7.6. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và công việc cần thiết khác theo quy định pháp luật.
- 7.7. Chủ Đầu Tư có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU

- 8.1. Vào bất cứ lúc nào, Chủ Sở Hữu được sở hữu hoặc khai thác, sử dụng Nhà Ở/Công trình xây dựng khác hoặc Phần diện tích khác trong Khu Đô Thị tương ứng với nội dung của Hợp đồng mua bán ký kết với Chủ Đầu Tư và quy định pháp luật có liên quan.
- 8.2. Chủ Sở Hữu phải tuân theo và thực hiện tất cả các Nội quy, điều khoản và giới hạn được nêu ra trong Sổ tay Hướng dẫn do Công ty Quản lý ban hành. Đồng thời, Chủ Sở Hữu cũng phải tuân theo các quy định của Khu Đô Thị khi các quy định đó vẫn còn hiệu lực và trong phạm vi điều chỉnh của các quy định đó.

ĐIỀU 9: NGUYÊN TẮC SINH HOẠT VÀ SỬ DỤNG KHU VỰC CHUNG

9.1. Sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung Khu Đô Thị:

- Mọi Cư Dân có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung và chỉ được sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung đúng với công năng của chúng.
- Để đảm bảo và duy trì chất lượng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư Dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
 - a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung mà có thể gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng hợp pháp các công trình này của Cư Dân khác.
 - b) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Đô Thị hay gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư Dân khác
 - c) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc được phép theo Nội quy. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư Dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung cho bất kỳ mục đích chứa hay để đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.
 - d) Điều chỉnh, thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Khu vực chung và Công trình tiện ích chung mà việc thay đổi như vậy được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.
 - đ) Xây dựng hay lắp ráp bất kỳ công trình nào với bất kỳ hình thức gì bên trên, bên trong, bên dưới hay xung quanh Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
 - e) Phá hoại, thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hay không được phép nào khác đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
 - g) Thực hiện bất kỳ hành động nào mà có thể làm tăng thêm khoản tiền bảo hiểm đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
 - h) Chở/chất quá tải vào Khu Đô Thị, đưa xe tải trọng lớn và các loại xe tải vào trong Khu Đô Thị. Các hướng dẫn của nhân viên an ninh phải được tuân thủ một cách nghiêm ngặt.

9.2. Mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường:

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng sống cũng như nâng cao giá trị của Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư dân không được phép:

- a) Chất đồ đạc không gọn gàng trên vỉa hè, lối đi hoặc tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung. Nếu Cư dân không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Công ty Quản lý xử lý, thu hồi. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Cư dân gánh chịu và thanh toán lại cho Công ty Quản lý khi được yêu cầu dựa trên các chứng từ thanh toán hợp lệ do Công ty Quản lý cung cấp.
- b) Gây ảnh hưởng đến các Nhà Ở khác khi tưới cây, hoặc dọn dẹp vệ sinh hoặc vứt rác sang khuôn viên Nhà Ở khác hoặc ra Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
- c) Phá dỡ hàng rào (nếu có) đã có để thay thế hàng rào khác làm mất vẻ đẹp tổng thể của Khu Đô Thị, tự ý xây dựng các công trình khác trong khuôn viên Nhà Ở.
- d) Dán hoặc gắn các ký hiệu, biển quảng cáo hoặc các vật trưng bày xung quanh tường Nhà Ở

hoặc nhìn thấy được từ bên ngoài Nhà Ở hoặc trên tường rào, cổng ngõ, vỉa hè mà không được Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý chấp thuận trước bằng văn bản.

- đ) Thay kính hoặc sơn cửa chính, cửa sổ nhìn thấy từ bên ngoài bằng những màu sắc mà theo đánh giá của Chủ Đầu Tư và Công ty Quản lý là tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của Khu Đô Thị hoặc làm thay đổi bất kỳ phần bên ngoài nào của Nhà Ở gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Đô Thị.
- e) Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan của Khu Đô Thị, các Nhà Ở và Khu vực công cộng. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào không được phép đối với Nhà Ở hay trên Khu vực công cộng.
- g) Để rác, những đồ mất vệ sinh, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hoặc xung quanh Nhà Ở, vỉa hè, đường đi hay tại Khu vực công cộng. Các Cư dân phải chứa rác, chất thải hoặc bất kỳ đồ vật tương tự khác trong các túi đựng rác và đổ rác tại những nơi được quy định. Nếu rác bị rớt tại Khu vực công cộng phải được quét, dọn sạch ngay. Nghiêm cấm mọi hành vi bỏ rác bừa bãi hoặc vứt rác qua Nhà Ở khác.
- h) Thải rác hoặc bất kỳ chất thải rắn nào khác vào các đường ống dẫn và/hoặc thoát nước, việc thải rác như vậy có thể gây ra tắc nghẽn đường dẫn hoặc thoát nước của Khu Đô Thị và/hoặc Nhà Ở.
- i) Để vật nuôi phóng uế, tiểu tiện trên vỉa hè, đường đi hoặc vị trí khác trong Khu vực công cộng hoặc gây mùi khó chịu cho Cư dân khác.
- j) Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây/hoa nào hoặc cảnh quan khác trong Khu vực công cộng.
- k) Mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong Khu vực công cộng và trong Khu Đô Thị trừ khi được sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý.

9.3. Trật tự an ninh và yên tĩnh chung:

Để đảm bảo, duy trì an ninh và sự yên tĩnh chung cho Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư dân không được phép:

- a) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức, mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Khu Đô Thị (kể cả trong phạm vi Nhà Ở) hay tại Khu vực công cộng.
- b) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi gặp gỡ trong Nhà Ở gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo đến môi trường xung quanh.
- c) Gây ồn ào mất trật tự, nô đùa, cãi lộn, đánh nhau tại Nhà Ở và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
- d) Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác làm ảnh hưởng hay làm phiền, quấy rầy đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, ảnh hưởng đến sinh hoạt, sự yên tĩnh, bình yên của Cư dân khác.
- đ) Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận.

Việc tổ chức ma chay được phép tiến hành trong phần sở hữu riêng trên cơ sở đảm bảo trang trọng, lành mạnh, văn minh phù hợp với thuần phong mỹ tục và quy định pháp luật.

- 9.4. Khi có khách đến thăm viếng và có nhu cầu cư trú tại Nhà Ở qua đêm, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thông báo cho Công ty Quản lý các thông tin nhân thân của cá nhân đó và phải chịu trách nhiệm cho tất cả các hành vi vi phạm của Cư dân đó đối với các quy định của Nội quy này.

ĐIỀU 10: NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG NHÀ Ở

10.1. Sử dụng Nhà Ở

Về nguyên tắc, Cư dân đều có quyền tự do sử dụng không gian của Nhà Ở để ở, sinh hoạt và giải trí theo nhu cầu hợp lý. Tuy nhiên, Cư dân không được phép:

- a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Nhà Ở làm nơi buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất trái quy định của pháp luật Việt Nam.
- b) Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc gây cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại bên trong hay bên ngoài phạm vi của Nhà Ở.
- c) Để mùi hôi thối, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa từ Nhà Ở mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Khu Nhà Ở hay có thể làm ảnh hưởng, gây phiền hà đến Cư dân khác.

10.2. Sửa chữa hoặc lắp đặt thêm:

- a) Cư dân không được trổ cửa, đục tường ra bên ngoài, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác trong khuôn viên Nhà Ở hay Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
- b) Không được Thực hiện hay có bất kì hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà Ở hay Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.
- c) Nếu có nhu cầu sửa chữa, thay đổi nhỏ, Chủ Nhà Ở được quyền xây dựng, thay đổi, sửa chữa Nhà Ở theo quy định sau đây:
 - Mọi công tác xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà Ở phải được sự chấp thuận trước của Công ty Quản lý. Chủ Nhà Ở phải đệ trình đơn đề nghị được chấp thuận sửa chữa kèm theo bản vẽ chi tiết hoặc mô tả chi tiết hoạt động xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà Ở đến Công ty Quản lý. Theo đề nghị của Công ty Quản lý hoặc Ban Quản lý, Chủ Nhà Ở phải giải trình đầy đủ các thông tin chi tiết trước khi được Ban Quản lý phê duyệt.
 - Trước khi tiến hành xây dựng, Chủ Nhà Ở phải tiến hành ký quỹ theo yêu cầu của Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư.
 - Chủ Nhà Ở tuyệt đối không được xây dựng các hạng mục ngoài khuôn viên Nhà Ở làm mất mỹ quan chung của Khu Nhà Ở, thay đổi màu sắc bên ngoài Nhà Ở. Tất cả vật liệu, trang thiết bị xây dựng phải được tập hợp vào bên trong khuôn viên Nhà Ở, không được làm mất vệ sinh bên ngoài nhà, tường rào, vỉa hè.
 - Bất kỳ việc sửa chữa, xây dựng nào như vậy chỉ được phép thực hiện trong giờ hành chính và không được thực hiện vào các ngày thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, trừ các trường hợp khẩn cấp hoặc được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Quản lý/Chủ đầu tư.
- d) Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền yêu cầu và/hoặc buộc chấm dứt khi hoạt động xây dựng, sửa chữa gây ảnh hưởng bất lợi đến kết cấu của Nhà Ở, Nhà Ở bên cạnh và/hoặc Khu Nhà Ở.

- đ) Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền tiếp cận và/hoặc ra vào các Nhà Ở để theo dõi, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, sửa chữa của các Chủ Nhà Ở hoặc trong trường hợp cần thiết tiến hành các công việc sửa chữa, phục hồi hiện trạng ban đầu của các Nhà Ở và các Chủ Nhà Ở không được viện bất kỳ lý do bất hợp lý nào để từ chối việc sửa chữa hoặc phục hồi đó của Công ty Quản lý/ Chủ Đầu Tư.

10.3 Khu vực đỗ xe:

- a) Cư dân trong Khu Đô Thị phải thực hiện đỗ xe trong phạm vi khuôn viên Nhà Ở của mình, không được đỗ xe trên lối đi, vỉa hè cũng như Khu vực chung và Công trình tiện ích chung hoặc tuân thủ theo quy định được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý thông báo tại từng thời điểm.
- b) Khi vào khu vực Dự án, Khu Đô Thị, Cư dân phải giảm tốc độ, lái xe đúng lối chỉ dẫn.
- c) Không được rửa xe mà nước chảy tràn ra ngoài vỉa hè, lối đi hoặc tràn ra Khu vực công cộng hoặc tạt/chảy qua các Nhà Ở xung quanh.

ĐIỀU 11: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

11.1. Giải quyết tranh chấp

- a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở/Công trình khác/Phần diện tích khác trong Khu Đô Thị sẽ do Tòa án hoặc cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền giải quyết
- b) Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Đô Thị được giải quyết trên cơ sở hòa giải (Cư Dân tự hòa giải hoặc Công ty Quản lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

11.2. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này, Công ty Quản Lý sau khi đã nhắc nhở, yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm thì Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau nhằm ngăn chặn hành vi vi phạm và yêu cầu Cư Dân vi phạm khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại phát sinh cho bên khác:

- a) Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân vi phạm Nội Quy, bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác.
- b) Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước... ngừng cung cấp dịch vụ cho Cư Dân vi phạm Nội Quy.
- c) Từ chối nghĩa vụ bảo hành như quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đối với Nhà Ở của các Cư Dân vi phạm Nội Quy.
- d) Phạt Cư Dân vi phạm nội quy theo mức phạt do Công ty Quản lý hoặc Chủ Đầu tư quy định tại từng thời điểm.
- đ) Trường hợp Cư Dân vi phạm Nội Quy không khắc phục hậu quả, không bồi thường thiệt hại gây ra cho bên khác, Công ty Quản lý sẽ chủ động khắc phục, bồi thường bằng kinh phí trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân vi phạm, nếu chi phí khắc phục, bồi thường vượt quá giá trị ký quỹ, Cư Dân vi phạm phải có trách nhiệm chi trả thêm cho khoản chi phí vượt trội đó.
- e) Báo cáo hành vi vi phạm Nội Quy của Cư Dân đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo pháp luật và,
- g) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật

ĐIỀU 12: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

12.1. Mọi Cư Dân có trách nhiệm:

- a) Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện các hướng dẫn, yêu cầu mà Công ty Quản lý đưa ra để đảm bảo an toàn trong quá trình quản lý và vận hành Khu Đô Thị theo quy định của Nội quy này.
- b) Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm phải bồi thường theo quy định của luật pháp Việt Nam cho các tổn thất, thiệt hại xảy ra cho Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý hay Cư Dân khác.
- c) Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Chủ Đầu Tư / Công ty Quản lý tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến việc quản lý, vận hành các Khu Đô Thị và Nội quy này.
- d) Áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định chung của luật pháp Việt Nam và quy định riêng của Công ty Quản lý.
- đ) Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của luật pháp Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.
- e) Phải thông báo ngay cho Công ty Quản lý về những vi phạm của bất kỳ Cư dân hoặc bất kỳ sự kiện nào khác có thể ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Khu Đô Thị, các Cư Dân và các công trình tiện ích mà mình biết hoặc chứng kiến.

12.2. Cuộc họp Cư Dân:

a) Cuộc họp hàng năm:

Định kỳ hàng năm, Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý có thể sẽ tổ chức một cuộc họp thường niên Cư Dân để tổ chức lấy ý kiến của Cư Dân về hoạt động quản lý, vận hành Khu Đô Thị cũng như quyết định một số vấn đề khác. Cuộc họp hàng năm sẽ được thông báo cho Cư Dân trước ít nhất 30 ngày. Cuộc họp sẽ được tiến hành theo số lượng Cư Dân đến tham dự. Và các quyết định liên quan sẽ được thông qua khi có hơn 50% số lượng Cư dân tham dự thông qua. Các Cư Dân không tham dự cuộc họp vẫn có nghĩa vụ tuân thủ các quyết định đã được cuộc họp thông qua, kể cả vấn đề tài chính.

b) Cuộc họp bất thường:

- Chủ Đầu Tư và Công ty Quản lý sẽ tổ chức một cuộc họp bất thường để lấy ý kiến và quyết định về những nội dung phát sinh trong Khu Đô Thị, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau đây:
 - + Khắc phục các hư hỏng nghiêm trọng trong Khu vực công cộng do hậu quả của thiên tai.
 - + Cuộc họp khu phố/tổ dân phố: Cư dân sẽ được quyền tham dự cuộc họp khu phố, tổ dân phố, tham gia đóng góp ý kiến các vấn đề liên quan.

12.3. Sửa đổi, cập nhật Nội Quy:

Chủ Đầu Tư được quyền thực hiện sửa đổi, bổ sung đối với Nội quy này để đảm bảo Khu Nhà Ở được vận hành một cách hiệu quả và môi trường sống của Cư Dân không ngừng nâng cao./.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận
đồng ý nội dung của Phụ lục này*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

Phụ đính 1
CÁC BIỂU PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI
NHÀ Ở LIỀN KÈ/BIỆT THỰ TẠI DỰ ÁN

(Đính kèm Nội quy Khu Đô Thị
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở
số: ngày))

A. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH:

Các Bên thỏa thuận các nội dung về Phí Quản lý và Vận hành (Sau đây gọi là “Phí Quản Lý”) của, có địa chỉ tại..... như sau:

1. Đơn giá Phí Quản Lý (a):

- a. Đơn giá Phí Quản Lý (a) được các bên thống nhất trong chu kỳ 12 (mười hai) tháng đầu tiên kể từ ngày bàn giao Nhà Ở được quy định tại Bảng 1 như sau:

Bảng 1. Đơn Giá Phí Quản Lý			
STT	Loại Nhà Ở	Đơn giá Phí Quản Lý (a)	Đơn vị tính
01		 VNĐ	(đồng/1 m ² đất sử dụng/ tháng)

- b. Mức phí trên chưa gồm thuế GTGT 10% và giữ cố định không thay đổi trong suốt 12 (mười hai) tháng. Sau khi kết thúc chu kỳ 12 (mười hai) tháng đầu tiên, mức Phí Quản lý có thể được điều chỉnh cho phù hợp với chi phí Quản lý và Vận hành Khu Đô Thị/Dự Án thực tế tại thời điểm áp dụng.

c. Công thức tính Phí Quản Lý:

Phí Quản Lý Hàng Tháng = Đơn Giá Phí Quản Lý (x) Tổng Diện Tích Đất của Nhà Ở
(Trong đó, Tổng Diện Tích Đất là diện tích được ghi trong Hợp đồng mua bán)

2. Chu kỳ đóng Phí Quản lý (t) và Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ (c):

- Các Bên thống nhất áp dụng chu kỳ đóng Phí Quản lý là (t) = 12 tháng và
- Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ là (c) = (a) x (t).
- Thời điểm bắt đầu tính Phí Quản Lý là: kể từ ngày Chủ sở hữu nhận bàn giao Nhà Ở (không phụ thuộc vào việc Chủ Nhà Ở có sử dụng Nhà Ở hay không).

3. Thời hạn đóng Phí Quản lý và mức phạt chậm đóng:

- Bên Mua có trách nhiệm đóng toàn bộ Phí Quản lý theo Chu kỳ cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý (nếu có) trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của mỗi Chu kỳ căn cứ vào thông báo của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý (nếu có) sau khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở
- Trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán Phí Quản lý thì bị phạt lãi suất chậm nộp là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên ngày) tính trên số tiền Bên Mua trễ hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán hoặc Công ty Quản lý nhận được thanh toán đầy đủ từ Bên Mua. Đồng thời, Chủ đầu tư/Công ty Quản lý có quyền ngừng hoặc đề nghị bên cung cấp dịch vụ ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước và các dịch vụ tiện ích công cộng khác cho đến khi Chủ Nhà Ở hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 (ba) ngày làm việc.

4. Mục đích sử dụng Phí Quản lý:

Phí Quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ Quản lý – Vận hành tại Khu Đô Thị/Dự án mà Bên Bán hoặc Công ty Quản lý do Bên Bán chỉ định (nếu có) cung cấp cho Bên Mua, bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Xử lý rác, chất thải, nước thải tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp điện, nước cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng nhỏ các hạng mục tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp nhân sự để thực hiện công việc hành chính, an ninh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Chăm sóc cây xanh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp các dịch vụ khác hợp lý, cần thiết cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.

Để tránh hiểu nhầm, dịch vụ vệ sinh môi trường tại khu vực sở hữu chung chỉ phục vụ việc dọn dẹp, thu gom chất thải từ nguồn thải vĩnh viễn do người đi đường/ khách tham quan/ phương tiện giao thông/ nước mưa chảy tràn/ lá cây rụng và vật nuôi thả rông từ nơi khác đến gây ra.

Đối với rác thải sinh hoạt hàng ngày, rác thải xây dựng, rác thải độc hại... do Chủ Nhà Ở phát thải, Chủ Nhà Ở được yêu cầu ký hợp đồng dịch vụ thu gom với đơn vị có chức năng theo quy định của Nhà nước (ví dụ như) mà không được thải ra khu vực sở hữu chung/ sử dụng chung của Khu Nhà.

B. PHÍ KÝ QUỸ THI CÔNG, SỬA CHỮA NHÀ Ở:

- Chủ Nhà Ở/Người sử dụng Nhà Ở (được Chủ Nhà Ở ủy quyền) khi thi công, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở phải ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo là : VNĐ (..... đồng).
- Phí thi công: Chủ Nhà Ở nộp theo Nội quy sửa chữa, thi công của Khu Đô Thị được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý ban hành tại từng thời điểm.

C. PHÍ GỬI XE TẠI BÃI ĐỖ XE NGOÀI TRỜI:

1. Chủ Nhà Ở đồng ý chi phí gửi xe ô tô - đối với loại động cơ 4 bánh đến 09 chỗ ngồi (nếu gửi xe tại bãi đỗ xe của Khu Đô Thị) theo tháng như sau: đồng/xe/tháng – Chưa bao gồm VAT (Bằng chữ:đồng trên một xe cho một tháng);

Lưu ý: Chỗ gửi xe ô tô tại bãi đỗ xe ngoài trời thuộc Khu Đô Thị/Dự Án thuộc quyền quản lý kinh doanh của Bên Bán/Chủ Đầu Tư. Việc bố trí chỗ gửi xe ô tô sẽ căn cứ theo thứ tự đăng ký từ trên xuống dưới cho đến khi hết chỗ gửi xe. Ngoài ra, Bên Bán có quyền từ chối không nhận gửi xe ô tô thứ hai nếu các bãi đỗ xe không còn chỗ trống.

2. Phí gửi xe nêu trên được điều chỉnh tăng 10% hàng năm và không vượt quá khung giá gửi xe do công bố tại thời điểm điều chỉnh.
3. Một số thỏa thuận khác trong trường hợp Bên Mua gửi xe tại tầng hầm tòa nhà:

- Bên Mua sẽ đóng phí giữ xe của tháng này vào ngày mùng 10 đến ngày 20 của tháng trước đó, theo mức phí nêu trên.
- Trong bất kỳ trường hợp nào Bên Bán/Chủ Đầu Tư được miễn trách nhiệm về các tổn thất như hư hỏng xe do thiên tai/tràn nước/hỏa hoạn/ngập, lụt ở bất kỳ đâu trong Bãi Đỗ Xe nếu không phải do lỗi của Chủ Đầu Tư mà do bão, giông tố, lũ lụt, chiến tranh, bạo loạn và do các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định của pháp luật.
- Bên Bán/Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại/mất mát nào về tư trang, tài sản cá nhân để trên/trong phương tiện như (chìa khóa xe, trang sức, tiền....) khi gửi tại Bãi Đỗ Xe.

D. CÁC THỎA THUẬN KHÁC:

- Việc ký kết Phụ đính này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Bên Mua có trách nhiệm chuyển giao lại bản gốc của Phụ đính này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở (Nếu có) và Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ được quy định tại Phụ đính/Hợp Đồng này.
- Phụ đính này vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp Hợp Đồng này được thanh lý./.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý
nội dung của Phụ đính này*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 04
KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG
(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở
số: ngày)

A. Các Bên thống nhất Khu vực chung và Công trình tiện ích chung cho Dự Án sẽ bao gồm các hạng mục sau:

STT	HẠNG MỤC	GHI CHÚ
1	1.1.Các khu vực công cộng bao gồm: 1.2.Các khu vực thể thao bao gồm: Ghi chú: (i) Tên gọi của các hạng mục, công trình nêu trên có thể được điều chỉnh theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Bên Bán/Công ty quản lý vận hành Khu đô thị tại từng thời điểm; (ii) Việc thu phí (nếu có) tại một số hạng mục sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý vận hành Khu Đô Thị tại từng thời điểm; (iii) Các hạng mục nêu trên sẽ được Chủ Đầu Tư xây dựng, bố trí vào từng thời điểm phù hợp theo tiến độ của Dự Án.	- Việc sử dụng các khu vực chung, công trình tiện ích chung sẽ được thực hiện theo quy định của Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý vận hành Khu đô thị tại từng thời điểm. - Trong trường hợp theo quy định của pháp luật/hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt mà có một hoặc một số hạng mục được liệt kê tại mục này thuộc diện phải bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì việc bàn giao, quản lý vận hành, sử dụng sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
2	Hệ thống cấp điện bao gồm:...	
3	Hệ thống cấp nước sinh hoạt	
4	Hệ thống thoát nước mưa	
5	Hệ thống thoát nước thải	
6	Hệ thống camera để giám sát và bảo vệ	
7	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	
8	Hệ thống chiếu sáng khu đô thị	
9	Hệ thống trạm sạc xe điện (nếu có) theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm	- Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Bên cung cấp dịch vụ

Ghi chú: (i) Để làm rõ trong trường hợp nếu có một hoặc một số hạng mục/hệ thống nêu trên thuộc diện phải bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật và/hoặc theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt thì Bên Mua/Chủ Sở Hữu đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt tiến hành các thủ tục bàn giao theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đồng thời nhận bồi hoàn chi phí đầu tư (nếu có). Theo đó, Bên Mua/Chủ Sở Hữu ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý thay mặt các Chủ Sở Hữu quản lý sử dụng khoản bồi hoàn (nếu có) này để bảo trì các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung ; (ii) Các Bên đồng ý rằng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Dự án có thể được điều chỉnh, bổ sung bởi Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm; (iii) Chủ Đầu Tư được toàn quyền quản lý, tổ chức hoạt động kinh doanh thu phí đối với một số hoạt động dịch vụ (nếu có) trên Khu vực chung và Công trình tiện ích chung để bù đắp cho chi phí quản lý vận hành Khu Đô Thị (ví dụ: phí treo biển quảng cáo, tổ chức sự kiện,...)

B. Các công trình, tiện ích gia tăng sử dụng có thu phí:

STT	Nội dung	Ghi chú
-----	----------	---------

1	Các bãi đỗ xe ngoài trời (có thể có mái che) tại Khu Đô Thị	Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Công ty quản lý vận hành
2	Nhà ven hồ thiên nga (Nhà đa năng)	Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Công ty quản lý vận hành

C. Các công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư:

- Các công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ được Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng bằng chi phí của mình và không phân bổ vào Giá Bán Nhà Ở, đồng thời sẽ được Chủ Đầu Tư thông báo tại từng từng thời điểm.

D. Các Bên thống nhất:

1. Chủ sở hữu của các phần diện tích nêu tại phần A Phụ lục này có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
2. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp đồng thanh lý.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý
nội dung của Phụ lục này*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 05:

QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA HOÀN THIỆN NHÀ Ở (Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: ngày)

1. Bên Mua tự hoàn thiện các hạng mục phía trong Nhà Ở của mình theo “**Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công**” đã được Bên Bán phê duyệt. Công việc hoàn thiện được thực hiện sau khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
 - a) Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán.
 - b) Bên Bán chấp thuận bằng văn bản đối với công việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua.
 - c) Sau khi Bên Mua thực hiện ký quỹ theo quy định để bảo đảm việc thi công hoàn thiện.
2. Ký quỹ thi công hoàn thiện:

Để được chấp thuận thi công hoàn thiện, Bên Mua phải ký quỹ bảo đảm bằng tiền cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý với nội dung như sau:

 - a) Giá trị khoản ký quỹ là: VND (..... đồng).
 - b) Khoản ký quỹ này được sử dụng để đảm bảo việc sửa chữa, phục hồi các hư hại xảy ra trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở đối với phần hè, đường, cây xanh, các công trình nổi, công trình ngầm ở hè đường phía trước Nhà Ở của Bên Mua và thu dọn chất thải xây dựng nếu Bên Mua không thực hiện thu gom chất thải xây dựng đúng quy định.
 - c) Trong trường hợp Bên Mua tự sửa chữa, phục hồi nguyên trạng các hư hại xảy ra và thu dọn chất thải xây dựng đúng theo quy định, khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả cho Bên Mua.
3. Thay đổi vị trí phòng chức năng so với “**Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công**”:

Trong trường hợp Bên Mua thay đổi vị trí các phòng chức năng trong Nhà Ở nhưng không thay đổi kết cấu của “**Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công**”, công việc hoàn thiện Nhà Ở được thực hiện theo “**Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công**” lập bởi Bên Mua cho bất kể thay đổi nào và việc thi công hoàn thiện được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý.
4. Thay đổi kết cấu Nhà Ở:

Trường hợp Bên Mua thay đổi kết cấu Nhà Ở trong quá trình hoàn thiện như: dỡ bỏ cầu thang bộ hiện trạng; bịt ô thang hiện trạng; bịt giếng trời trong nhà hiện trạng; cắt cột/ dầm/ sàn hiện trạng; bổ sung cột/ dầm/ sàn để chuyển vị trí thang bộ, thang máy và giếng trời trong nhà phải đảm bảo các điều kiện sau:

 - a) Bên Mua lập “**Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công**” cho các thay đổi về kết cấu và nhất thiết phải được thẩm duyệt bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm xin thẩm duyệt.
 - b) Bên Mua cam kết bằng văn bản tự chịu trách nhiệm và tự chi trả chi phí đối với mọi hư hại gây ra cho Nhà Ở của mình và các công trình lân cận trong quá trình thi công hoàn thiện Nhà Ở (có thay đổi kết cấu).
 - c) Bên mua tự chịu trách nhiệm, cam kết không khiếu nại khiếu kiện liên quan đến việc tự ý thay đổi kết cấu nhà ở có thể dẫn đến việc không cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Nhà Ở.
5. Thay đổi ngoại thất:

- a) Ngoại thất Nhà Ở, bao gồm các mặt thoáng phía ngoài, cửa đi, cửa sổ, sân sau và tường bao sân sau, hè đường, bậc tam cấp, ban công, lan can, sàn mái đã được Bên Bán hoàn thiện đúng theo thiết kế được duyệt. Bên Mua không được quyền thay đổi hình dạng, kích thước và màu sắc.
- b) Trường hợp muốn thay đổi vật liệu hoàn thiện ngoại thất, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán để được chấp thuận nhưng phải đảm bảo không thay đổi hình dạng, kích thước và màu sắc.
6. Lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích:
Bên Mua được phép lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phía mặt tường tiếp giáp với đường giao thông, tại vị trí ngay trên các cửa đi tầng 1 (tầng trệt); biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phải đảm bảo:
 - a) Kích thước: chiều rộng bằng chiều rộng cửa đi, chiều cao 60 cm
 - b) Nội dung, màu sắc biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phải tuân thủ đúng các quy định của cơ quan quản lý Nhà nước và nội quy Khu Nhà Ở
 - c) Trường hợp cần lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích khác với các mục (a), (b) khoản 6 Phụ lục này, Bên Mua phải thông báo với Bên Bán để được chấp thuận.
 - d) Trường hợp Bên Mua tự ý lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích không theo quy định tại các mục (a), (b) khoản 6 Phụ lục này, Bên Bán được quyền tháo dỡ các biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích sai phạm.
7. Kiểm tra công việc hoàn thiện Nhà Ở:
Trong mọi trường hợp, việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua phải được kiểm tra bởi Bên Bán hoặc Công ty Quản lý để đảm bảo:
 - a) Các hạng mục trong công tác hoàn thiện được thi công đúng thiết kế kỹ thuật,
 - b) Ghi nhận bằng biên bản các sai sót/ hư hại xảy ra trong quá trình thi công hoàn thiện cũng như dự báo các sự cố có thể xảy ra sau khi hoàn thành công việc
 - c) Xác định chính xác trách nhiệm của các bên bằng văn bản đối với các sai hỏng xảy ra trong hoặc sau khi hoàn thành việc thi công hoàn thiện
8. Từ chối cung cấp tiện ích:
Trong trường hợp Bên Mua không đáp ứng hoặc vi phạm các điều kiện quy định tại mục 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Phụ lục này mà vẫn triển khai thi công hoàn thiện Nhà Ở, Bên Bán có quyền từ chối cung cấp các tiện ích phục vụ công tác thi công hoàn thiện, cụ thể như sau:
 - a) Từ chối cung cấp lối vào cho phương tiện chuyên chở vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị của Bên Mua,
 - b) Từ chối cấp phép ra vào khu Nhà Ở cho Nhà thầu, công nhân, người tham gia thi công của Bên Mua,
 - c) Từ chối cấp phép sử dụng vỉa hè, lòng đường để Bên Mua tập kết/ chất dỡ vật liệu xây dựng và các loại vật tư thiết bị.
9. Từ chối Bảo Hành:

- a) Trong thời hạn Bảo hành Nhà Ở quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán từ chối trách nhiệm bảo hành đối với các sai hỏng gây ra trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua đối với trường hợp quy định tại mục 3 và 4 của Phụ lục này.
 - b) Trong trường hợp Bên Mua vi phạm các điều kiện quy định tại các mục 5 và 7 của Phụ lục, Bên Bán từ chối trách nhiệm bảo hành đối với các sai hỏng trong thời hạn bảo hành xảy ra do việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua.
10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp Đồng thanh lý.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý
nội dung của Phụ lục này*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

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

THỎA THUẬN

**V/v: Tuân thủ Nội Quy Khu Đô Thị tại
Dự án**

Số Nhà Ở:.....

Ngày:/...../.....

Giữa Các Bên sau đây:

Chủ Đầu tư:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:
- Người đại diện : .. Chức vụ:
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ:
- Mã số thuế:

Và Chủ Nhà Ở: Ông/Bà

Số CCCD/Thẻ căn cước/hộ chiếu:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Sau đây gọi tắt là **“Cư Dân”**

Sau khi Cư Dân đã đọc và hiểu rõ bản Nội Quy Khu Đô Thị của Dự án (**Khu Đô Thị**), Các Bên thỏa thuận như sau:

1. Cư Dân hiểu rõ và đồng ý tuân thủ các nghĩa vụ của Cư Dân như quy định trong bản Nội Quy Khu Đô Thị (quy định tại Phụ lục 03 Hợp đồng mua bán – gọi tắt là **“Nội Quy”**) và các sửa đổi, bổ sung sau này được ban hành bởi Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý do Chủ Đầu Tư chỉ định.
2. Cư Dân vi phạm các quy định của Nội Quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại bản Nội Quy và các quy định khác của pháp luật.
3. Khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở cho một bên khác (sau đây gọi tắt là **“Bên Nhận Chuyển Nhượng”**), Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân theo các hợp đồng/ thỏa thuận mà Cư Dân đã tham gia bằng cách ký xác nhận vào bản thỏa thuận này và Nội Quy. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không cam kết các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
 - a) Các nghĩa vụ của Cư Dân/ Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy; và
 - b) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/ không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân / Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Nội Quy.

Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại điểm này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp vi phạm Nội Quy của Cư Dân.

4. Người thừa kế Nhà Ở, người nhận chuyển giao Nhà Ở cũng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Nội Quy và Bản Thỏa Thuận này. .
5. Nội Quy tại Phụ lục 03 Hợp Đồng là phần đính kèm không thể tách rời của Thỏa Thuận này. Thỏa Thuận có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 (bốn) bản, Chủ Nhà Ở giữ 01 (một) bản, Chủ Đầu Tư giữ 02 (hai) bản, Công ty Quản lý giữ 01 (một) bản làm căn cứ thực hiện.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua hoạt động đầu tư của Công ty)

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, và các văn bản có liên quan;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Năm tài chính 2026 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng, mở ra giai đoạn phát triển mới của Công ty. Trong năm nay, Công ty đang tập trung nguồn lực để triển khai dự án có quy mô lớn tại thành phố Hải Phòng.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV ("CRV") trân trọng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua hoạt động đầu tư dự án của Công ty hiện nay như sau:

1. Báo cáo về việc đầu tư Dự án Hoàng Huy New City - II

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Hoàng Huy New City – II) (Địa chỉ hành chính mới của dự án từ 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng);
- Căn cứ pháp lý: Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3178/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của UBND thành phố Hải Phòng và Quyết định số 4102/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư.
- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 493.665,41m²;
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất thực hiện dự án tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Địa chỉ hành chính mới từ 01/07/2025: Phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng);
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 15.076.256.097.706 đồng;
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: các loại hình nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư, các công trình công cộng, các công trình thương mại dịch vụ, trường học và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;
- Quy mô kiến trúc xây dựng:
 - + Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở liền kề có tổng diện tích đất khoảng: 100.771,2 m²;

- + Xây thô hoàn thiện mặt ngoài khu nhà ở biệt thự có tổng diện tích đất khoảng: 7.276 m²;
 - + Xây dựng khu nhà ở xã hội (chung cư) có diện tích đất khoảng 34.239,5 m²;
 - + Xây dựng 04 tòa chung cư kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích đất khoảng 18.494 m²;
 - + Xây dựng đất công cộng đơn vị ở diện tích khoảng 2.303,4 m²;
 - + Xây dựng đất giáo dục trên 04 ô đất từ GD1 đến GD4 có diện tích khoảng 24.366 m²;
 - + Xây dựng cây xanh, mặt nước công cộng có tổng diện tích đất khoảng 92.181,81 m²;
 - + Xây dựng đất kỹ thuật có diện tích khoảng 10.116,17 m²;
 - + Xây dựng bãi đỗ xe công cộng có diện tích khoảng 1.198,8 m²;
 - + Xây dựng giao thông có diện tích khoảng 202.718,53 m²;
- Một số hình ảnh phối cảnh dự án:



Phối cảnh toàn bộ dự án



Phối cảnh một phân khu nhà ở và hồ nước dự án

- Tiến độ dự án:

+ Tính đến thời điểm báo cáo, công tác đầu tư xây dựng Dự án đang được triển khai theo kế hoạch. Hạ tầng nội khu của Dự án đã cơ bản hoàn thành. Các hạng mục nhà ở liền kề và biệt thự đã hoàn thành trên 70% khối lượng phần thô; một số phân khu đã hoàn thiện mặt ngoài và sẵn sàng bàn giao cho khách hàng. Bên cạnh đó, các hạng mục cao tầng, nhà ở xã hội và các hạng mục khác của Dự án đang tiếp tục được triển khai tích cực, bảo đảm phù hợp với tiến độ thực hiện Dự án.

+ Một số hình ảnh tiến độ dự án tại thời điểm hiện tại:



Toàn cảnh dự án đang triển khai thi công đang hoàn thiện một số phân khu



Một góc dự án đã hoàn thiện tại thời điểm tháng 07/2026

2. Chủ trương phát hành thêm cổ phần tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (“NDL”)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc là công ty con của CRV, CRV hiện đang nắm giữ 181.990.000 cổ phần, tương đương với 99,99% vốn điều lệ của NDL. Do đó, CRV có quyền chi phối và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của cổ đông tại NDL theo quy định pháp luật và Điều lệ của NDL.

Đầu tháng 04 năm 2026, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, đã trúng đấu giá Quyền sử dụng đất và trở thành chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô I.14/CTHH01 trong khu đô thị mới Bắc sông Cẩm tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng có diện tích 3,25ha (Sau đây gọi là “Dự án I.14”), có vị trí bên cạnh trung tâm hành chính mới của thành phố Hải Phòng tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Khu đất này đã được thành phố Hải Phòng phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại với tổng mức đầu tư dự kiến là khoảng 6.223,3 tỷ đồng (bao gồm cả tiền sử dụng đất).

Trong giai đoạn 2026 - 2027, NDL dự kiến phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ thực hiện Dự án I.14. Theo đó, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua:

- Chủ trương phát hành thêm cổ phần tại NDL để tăng vốn điều lệ của NDL từ 1.820.100.000.000 đồng lên 5.220.100.000.000 đồng, phục vụ việc triển khai Dự án I.14.
- Giao Hội đồng quản trị CRV hoặc/và Người đại diện phần vốn của CRV tại NDL thực hiện các quyền cổ đông, biểu quyết và ký kết các văn bản cần thiết tại NDL để triển khai nội dung nêu trên.

3. Đầu tư mua cổ phần phát hành thêm của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

Công ty nhận định Dự án I.14 là một dự án có tiềm năng, dự kiến mang lại nhiều lợi ích khi thực hiện đầu tư. Để đáp ứng nhu cầu vốn triển khai Dự án I.14, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch đầu tư 800 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, thông qua việc mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc. Phương án đầu tư như sau:

3.1. Đầu tư mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

Công ty dự kiến mua cổ phần NDL phát hành thêm để phục vụ mục tiêu lâu dài của hoạt động đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trực tiếp đầu tư hoặc thông qua các công ty con. Sau khi thực hiện đầu tư, CRV vẫn sở hữu trên 50% vốn điều lệ của NDL.

a. Thông tin chính về Công ty cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
- Giấy chứng nhận ĐKDN số 0202085165 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 19/01/2021 và cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 24/01/2025
- Trụ sở: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư các dự án bất động sản
- Vốn điều lệ hiện tại: 1.820.100.000.000 đồng
- Số cổ phần đang lưu hành hiện tại: 182.010.000 cổ phần
- Hình thức Công ty: Công ty Cổ phần chưa đại chúng

- Tỷ lệ sở hữu trực tiếp của CRV tại NDL hiện tại: 181.990.000 cổ phần, tương đương với 99,99% vốn điều lệ của NDL.
- Hoạt động kinh doanh:

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc là 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 có chung phần đế tòa nhà. Mỗi tòa nhà gồm 36 tầng nổi và 3 tầng hầm, với 2.496 căn hộ và các tiện ích đồng bộ. Đến nay, dự án đã hoàn thành bàn giao và đi vào sử dụng.

Công ty chuẩn bị thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô I.14/CTHH-01 trong khu đô thị mới Bắc sông Cẩm tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng với tổng mức đầu tư dự kiến là khoảng 6.223,3 tỷ đồng (bao gồm cả tiền sử dụng đất) tại khu đất có diện tích 3,25 ha, có vị trí bên cạnh trung tâm hành chính mới của thành phố Hải Phòng tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Phương án đầu tư dự kiến như sau:

- o Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô I.14/CTHH-01 trong khu đô thị mới Bắc sông Cẩm tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- o Tổng diện tích thực hiện dự án: 32.488,83 m² (khoảng 3,25 ha).
- o Quy mô xây dựng dự kiến của dự án (*quy mô xây dựng chính thức sẽ được điều chỉnh theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền*):
 - ✓ Công trình cao tối đa 41 tầng nổi (căn hộ chung cư – thương mại dịch vụ) và 03 tầng hầm, gồm: 03 tầng hầm, 03 tầng khối đế, 02 khối tháp 38 tầng (căn hộ chung cư).
 - ✓ Công trình hỗn hợp thấp tầng không để ở (cửa hàng tiện ích, thương mại dịch vụ), tầng cao đối đa: 05 tầng.
 - ✓ Các công trình hạ tầng, tiện ích, cảnh quan của dự án.
- o Tiền sử dụng đất gồm 1.322,3 tỷ đồng và tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 3,6 tỷ đồng.
- o Vốn đầu tư dự kiến (không bao gồm tiền sử dụng đất): 4.897,4 tỷ đồng.
- Một số chỉ tiêu tài sản và kết quả kinh doanh năm tài chính 2023, 2024, 2025 của NDL

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm tài chính 2023	Năm tài chính 2024	Năm tài chính 2025
1	Tổng tài sản	3.796,7	3.076,4	2.389,7
2	Vốn điều lệ	1.820,1	1.820,1	1.820,1
3	Doanh thu thuần	2.804,1	2.045,5	236,3
4	Lợi nhuận thuần	1.189,6	884,8	178,3
5	Lợi nhuận sau thuế	953,8	709,4	130,3

(Nguồn: BCTC kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024, 31/03/2025, 31/03/2026)

Phần dự án Hoang Huy Commerce do NDL thực hiện (Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce) được NDL bắt đầu bàn giao, ghi nhận doanh thu từ cuối năm 2023, qua đó

tạo nên doanh thu tập trung lớn trong năm 2023 của Công ty. Mức lợi nhuận sau thuế năm tài chính 2023 của NĐL đạt được là 953,8 tỷ đồng. Năm tài chính 2024, Công ty tiếp tục bàn giao và ghi nhận doanh thu Toà H1 – Dự án Hoang Huy Commerce, mức lợi nhuận sau thuế đạt được là 709,4 tỷ đồng. Sang đến năm tài chính 2025, các sản phẩm của Toà H1 – Dự án Hoang Huy Commerce đã được bàn giao gần hết, Công ty tiếp tục thực hiện bán và ghi nhận doanh thu bán bất động sản là 180,5 tỷ đồng, mức lợi nhuận sau thuế của Công ty là 130,3 tỷ đồng.

Trong năm 2026, NĐL dự kiến tiếp tục bàn giao một phần sản phẩm còn lại của Toà H1 – Dự án Hoang Huy Commerce và chuẩn bị thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô I.14/CTHH-01 trong khu đô thị mới Bắc sông Cẩm tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Dự kiến dự án này sẽ bắt đầu được bàn giao, ghi nhận doanh thu từ năm 2028, đem lại doanh thu và lợi nhuận lớn cho Công ty.

b. Phương án đầu tư mua cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc

- Phương thức đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc dự kiến phát hành thêm cổ phần để huy động vốn phục vụ phát triển dự án bất động sản. CRV dự kiến mua cổ phần NĐL phát hành thêm để phục vụ mục tiêu lâu dài của hoạt động đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thông qua các công ty con và công ty thành viên. Sau khi thực hiện đầu tư, CRV vẫn sở hữu trên 50% vốn điều lệ của NĐL.
- Số cổ phần NĐL dự kiến mua: 80.000.000 cổ phần
- Cổ phần dự kiến mua là cổ phần NĐL được phát hành thêm
- Thời gian thực hiện mua: trong năm 2026, 2027
- Giá mua: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá trị giao dịch theo giá mua dự kiến: 800.000.000.000 đồng
- Cơ sở xác định giá mua:

Để xác định giá mua cổ phần NĐL, HĐQT CRV đã dựa trên các căn cứ sau (i) Giá trị sổ sách của Cổ phần NĐL và (ii) Đánh giá lợi ích hiện tại và tương lai của NĐL đem lại. Cụ thể:

Theo BCTC kiểm toán năm tài chính 2025 của NĐL, giá trị sổ sách tại ngày 31/03/2026 của cổ phần NĐL là 11.470 VNĐ / cổ phần.

NĐL hiện đã hoàn thành phát triển một phần dự án Hoang Huy Commerce (tương ứng với lô đất tòa H1), dự án đã hoàn thành bàn giao và đi vào sử dụng. Công ty chuẩn bị thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô I.14/CTHH-01 trong khu đô thị mới Bắc sông Cẩm tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng với tổng mức đầu tư dự kiến là khoảng 6.223,3 tỷ đồng (bao gồm cả tiền sử dụng đất) tại khu đất có diện tích 3,25ha, có vị trí bên cạnh trung tâm hành chính mới của thành phố Hải Phòng tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

HĐQT Công ty xác định mức giá phù hợp mua cổ phần NĐL là **10.000 đồng/cổ phần**.

- Nguồn vốn để thực hiện giao dịch: Từ nguồn vốn tự có hoặc/và nguồn vốn huy động hợp pháp khác của Công ty.
- Mối quan hệ giữa Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc và Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV: CRV là công ty mẹ của NĐL, CRV hiện sở hữu 181.990.000 cổ phần, tương đương 99,99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.
- Về việc kiểm soát, chi phối các hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, CRV hiện là công ty mẹ của NĐL, có 99,99% tỷ lệ sở hữu tại NĐL. Sau khi CRV thực hiện mua cổ phần CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc phát hành thêm, dự kiến tỷ lệ sở hữu của CRV tại NĐL là trên 50%. Theo đó, mặc dù tỷ lệ sở hữu giảm sau giao dịch, CRV vẫn tiếp tục duy trì quyền kiểm soát và khả năng chi phối các quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.

4. Hoạt động đầu tư phát triển dự án khác

- Nhằm thực hiện các hoạt động kinh doanh, phát triển dự án đầu tư (là các dự án bất động sản, dự án đầu tư hạ tầng, dự án đầu tư trong các lĩnh vực khác), HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua các nội dung sau:
 - + Thông qua việc Công ty có thể tham gia việc mua lại dự án hoặc cổ phần các công ty dự án, hoặc tham gia các hoạt động đầu tư dưới mọi hình thức bao gồm: đấu giá, đấu thầu và các hình thức khác.
 - + Thông qua việc Công ty có thể góp vốn bằng các tài sản của Công ty (bao gồm quyền sử dụng đất, bằng tiền hay các tài sản khác) để thành lập các công ty con, công ty liên kết nhằm triển khai toàn bộ hoặc từng phần của các dự án đầu tư.
- Nguồn vốn sử dụng phục vụ quá trình đầu tư: Từ mọi nguồn vốn tự có hoặc huy động hợp pháp của công ty.
- Về quy mô đối với hoạt động phát triển dự án đầu tư nêu trên: Không giới hạn giá trị đầu tư theo mọi cấp có thẩm quyền (của Ban Tổng Giám đốc, HĐQT và ĐHĐCĐ quy định tại Điều lệ và các quy định liên quan) đối với từng dự án tùy thuộc vào tiềm năng từng dự án và trong giới hạn năng lực tài chính của Công ty.
- Ủy quyền HĐQT toàn quyền chủ động thực hiện cụ thể hóa các thủ tục theo chủ trương này trong năm tài chính 2026 cho tới ngày tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2027 và báo cáo tại kỳ ĐHĐCĐ gần nhất các kết quả thực hiện (nếu có).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua!

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu TH.



Số:02/2026/TT-BKS

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v: lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét
báo cáo tài chính năm tài chính 2026)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, và các văn bản có liên quan;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 về việc lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét các Báo cáo tài chính của Công ty trong năm tài chính 2026 như sau:

1. Yêu cầu đối với Công ty Kiểm toán

- Là tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán trong năm 2026.
- Là Công ty Kiểm toán có kinh nghiệm và uy tín trong công tác kiểm toán cho các Công ty niêm yết.

2. Đề xuất của Ban kiểm soát

- Để đảm bảo tính độc lập khách quan của Kiểm toán và không ngừng nâng cao chất lượng báo cáo kiểm toán, cũng như đảm bảo quá trình lựa chọn Công ty Kiểm toán được kỹ càng;
- Nhằm lựa chọn được Công ty kiểm toán đáp ứng yêu cầu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV với giá cả cạnh tranh.

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc: Ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty thương thảo với các Công ty kiểm toán theo danh sách dưới đây và quyết định lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán/soát xét Báo cáo Tài chính trong năm tài chính 2026. Các công ty kiểm toán theo danh sách đều là các công ty có trong danh sách Tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026.

- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- Công ty TNHH PWC (Việt Nam)
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá quốc tế (IAV)
- Công ty TNHH KPMG (KPMG)



7. Công ty TNHH Grant Thornton
 8. Công ty TNHH Kiểm toán VACO
 9. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)
- Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.



TỜ TRÌNH

(V/v: Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc)

Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, và các văn bản có liên quan;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV đã được kiểm toán.
- Căn cứ yêu cầu công tác tổ chức hoạt động và quản lý của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Hội đồng Quản trị (HĐQT) xin được báo cáo Đại hội đồng cổ đông về thù lao các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính 2025 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao được hưởng năm 2025 (đồng)	Lương, thưởng và các khoản lợi ích khác (đồng /người/năm)
I. Hội đồng Quản trị				
1	Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	Không
2	Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000	Không
3	Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	Không
4	Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	Không
5	Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	Không
II. Ban kiểm soát				
1	Phạm Anh Tú	Trưởng BKS	48.000.000	Không
2	Chu Thị Lựa	Thành viên BKS	36.000.000	Không
3	Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS	36.000.000	Không



STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao được hưởng năm 2025 (đồng)	Lương, thưởng và các khoản lợi ích khác (đồng /người/năm)
III. Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác				
1	Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	Không	1.294.985.923
2	Trần Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc	Không	855.426.438
3	Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc	Không	399.000.000
4	Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	Không	504.019.567

HDQT cũng kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua mức thù lao cho các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính 2026. Mức thù lao, tiền lương như sau:

– **Hội đồng quản trị:**

STT	Đối tượng	Mức thù lao người/tháng
1	Chủ tịch HDQT	10.000.000
2	Thành viên HDQT/ Thành viên độc lập HDQT	5.000.000

– **Ban Kiểm soát:**

STT	Đối tượng	Mức thù lao người/tháng
1	Trưởng ban kiểm soát	4.000.000
2	Thành viên ban kiểm soát (Kiểm soát viên)	3.000.000

Công ty có trách nhiệm kê khai và nộp các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật phát sinh liên quan đến khoản thù lao nêu trên (nếu có).

– **Ban Tổng Giám đốc:** Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc căn cứ vào Hợp đồng lao động và các quy chế lương thưởng của Công ty cũng như thay đổi theo tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty và sẽ được báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2027.

Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.



Nơi nhận:

- Như đề gửi
- HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu TH.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐỖ HỮU HẠ



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN CRV
---o0o---

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
---o0o---

Số: 08/2026/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v: Miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2021-2026 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031)

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024, và các văn bản có liên quan;
- Điều lệ Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về một số nội dung liên quan đến miễn nhiệm Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ 2021-2026 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031, cụ thể như sau:

- Thông qua việc miễn nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026;
- Thông qua việc tiến hành bầu 05 thành viên Hội đồng quản trị trong đó có 03 thành viên độc lập HĐQT nhiệm kỳ 2026-2031;
- Thông qua việc tiến hành bầu 03 thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031;
- Thông qua danh sách ứng viên bầu Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031 (đính kèm Tờ trình);
- Thông qua quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031 (đính kèm Tờ trình).

Trân trọng./.

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu TH.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

ĐO HỮU HẠ



**Tổng hợp danh sách đề cử, ứng cử Bầu thành viên Hội đồng quản trị,
thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031**

1. Ứng viên bầu thành viên Hội đồng quản trị

(1) Ông: Đặng Tuấn Vũ - Ứng viên bầu thành viên độc lập Hội đồng quản trị
Ngày tháng năm sinh: 20/09/1988

(2) Ông: Đỗ Hữu Hạ - Ứng viên bầu thành viên Hội đồng quản trị
Ngày tháng năm sinh: 06/11/1955

(3) Ông: Đỗ Hữu Hậu - Ứng viên bầu thành viên Hội đồng quản trị
Ngày tháng năm sinh: 19/12/1984

(4) Ông: Lê Duy Phi - Ứng viên bầu thành viên độc lập Hội đồng quản trị
Ngày tháng năm sinh: 20/08/1994

(5) Ông: Nguyễn Văn Thu - Ứng viên bầu thành viên độc lập Hội đồng quản trị
Ngày tháng năm sinh: 03/07/1967

3419
S TY
HÂN
OÀN
NG SÀI
LV
IỐ HÀ

2. Ứng viên bầu thành viên Ban kiểm soát

(1) Bà Chu Thị Lụa - Ứng viên bầu thành viên Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh: 17/02/1990

(2) Bà: Ngô Thị Ngọc Hà - Ứng viên bầu thành viên Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh: 21/03/1991

(3) Ông Vũ Văn Hoàng - Ứng viên bầu thành viên Ban kiểm soát

Ngày tháng năm sinh: 30/06/1993



Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

QUY CHẾ

BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV NHIỆM KỲ 2026 - 2031

Căn cứ:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;

I. Mục tiêu:

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức, tiến hành thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Bầu thành viên Hội đồng Quản trị (TV. HĐQT), thành viên Ban Kiểm soát (TV.BKS) nhiệm kỳ 2026 - 2031 của Công ty.

II. Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV ("Đại hội") tiến hành bầu thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 - 2031 theo các quy định sau:

Điều 1. Quyền bầu cử

Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo Danh sách cổ đông chốt ngày 29/06/2026.

Điều 2. Nguyên tắc bầu Thành viên HĐQT

1. Việc bầu thành viên Hội đồng quản trị được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi Cổ Đông có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết sở hữu nhân với tổng số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị.

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A có 10.000 cổ phần có quyền biểu quyết. Tổng số phiếu bầu của Cổ đông Nguyễn Văn A là 10.000 x [số thành viên cần bầu].

2. Cổ Đông/Người Đại Diện Của Cổ Đông sẽ thực hiện việc bầu cử bằng cách ghi trực tiếp số quyền bầu cử của mình cho các ứng viên mà mình lựa chọn. Số quyền bầu cử cho từng ứng viên có thể khác nhau tùy thuộc vào sự tín nhiệm của cổ đông/đại diện cổ đông đối với mỗi ứng viên.



Tổng số quyền bầu cử cổ đông bầu cho các ứng viên không được vượt quá tổng số quyền bầu cử của cổ đông/đại diện cổ đông đó;

- Phiếu bầu cử sẽ được bỏ vào thùng phiếu đã được niêm phong trước khi bỏ phiếu và được kiểm tra với sự chứng kiến của cổ đông;
 - Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi việc phát phiếu bầu cử được hoàn tất và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu;
 - Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc;
- Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và được Trưởng Ban Kiểm phiếu công bố trước Đại hội đồng cổ đông.

3. Ban Tổ Chức ĐHĐCĐ sẽ dựa vào số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên Hội đồng quản trị cần bầu và phải đảm bảo đáp ứng số lượng tối thiểu thành viên độc lập Hội đồng quản trị theo quy định pháp luật và Điều lệ. Trong đó, các ứng viên độc lập sẽ được chọn trước (tính theo số phiếu bầu từ cao xuống thấp riêng cho các ứng viên độc lập). Sau khi đã đạt số lượng tối thiểu thành viên độc lập theo quy định (tối thiểu là 1 người), việc chọn các thành viên còn lại của Hội đồng quản trị sẽ được tính theo số phiếu bầu từ cao xuống thấp (bao gồm các ứng viên Hội đồng quản trị không độc lập và độc lập còn lại).

4. Ứng viên trúng cử thành viên Hội đồng quản trị phải có ít nhất một (01) phiếu bầu.

5. Trong trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho vị trí thành viên cuối cùng của Hội đồng Quản trị:

(i) Nếu các ứng viên đó đồng thời là Cổ Đông thì ứng viên nào nắm giữ nhiều cổ phần hơn sẽ ưu tiên được chọn.

(ii) Nếu các ứng viên không phải là Cổ đông thì ứng viên nào có số nhiệm kỳ làm thành viên Hội đồng Quản trị nhiều hơn sẽ ưu tiên được chọn. Trong trường hợp có cùng số nhiệm kỳ thì người có số năm đảm nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng Quản trị lâu hơn sẽ được chọn.

(iii) Trường hợp không thể chọn được ứng cử viên theo các tiêu chí (i) và (ii) nêu trên, Đại hội đồng cổ đông sẽ tiến hành bầu lại các ứng viên có số phiếu bầu ngang nhau để chọn ứng viên có số phiếu cao nhất.

Điều 3. Nguyên tắc bầu Thành viên Ban Kiểm soát

1. Việc bầu thành viên Ban Kiểm soát được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi Cổ Đông có tổng số phiếu bầu tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết sở hữu nhân với tổng số thành viên được bầu của Ban Kiểm soát.

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn B có 20.000 cổ phần có quyền biểu quyết. Tổng số phiếu bầu của Cổ đông Nguyễn Văn B là $20.000 \times [\text{số thành viên cần bầu}]$.

2. Cổ Đông/Người Đại Diện Của Cổ Đông sẽ thực hiện việc bầu cử bằng cách ghi trực tiếp số quyền bầu cử của mình cho các ứng viên mà mình lựa chọn. Số quyền bầu cử cho từng ứng viên có thể khác nhau tùy thuộc vào sự tín nhiệm của cổ đông/đại diện cổ đông đối với mỗi ứng viên.

Tổng số quyền bầu cử cổ đông bầu cho các ứng viên không được vượt quá tổng số quyền bầu cử của cổ đông/đại diện cổ đông đó;

- Phiếu bầu cử sẽ được bỏ vào thùng phiếu đã được niêm phong trước khi bỏ phiếu và được kiểm tra với sự chứng kiến của cổ đông;
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi việc phát phiếu bầu cử được hoàn tất và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu;
- Việc kiểm phiếu phải được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc;
Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và được Trưởng Ban Kiểm phiếu công bố trước Đại hội đồng cổ đông.

3. Ban Tổ Chức ĐHĐCĐ sẽ dựa vào số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên Ban Kiểm soát cần bầu theo quy định của pháp luật và Điều lệ.

4. Ứng viên trúng cử thành viên Ban Kiểm soát phải có ít nhất một (01) phiếu bầu.

5. Trong trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho vị trí thành viên cuối cùng của Ban Kiểm soát:

(i) Nếu các ứng viên đó đồng thời là Cổ Đông thì ứng viên nào nắm giữ nhiều cổ phần hơn sẽ ưu tiên được chọn.

(ii) Nếu các ứng viên không phải là Cổ đông thì ứng viên nào có số nhiệm kỳ làm thành viên Ban Kiểm soát nhiều hơn sẽ ưu tiên được chọn. Trong trường hợp có cùng số nhiệm kỳ thì người có số năm đảm nhiệm chức vụ thành viên Ban Kiểm soát lâu hơn sẽ được chọn.

(iii) Trường hợp không thể chọn được ứng cử viên theo các tiêu chí (i) và (ii) nêu trên, Đại hội đồng cổ đông sẽ tiến hành bầu lại các ứng viên có số phiếu bầu ngang nhau để chọn ứng viên có số phiếu cao nhất.

Điều 4. Thời điểm thực hiện bầu cử

Cổ Đông/Người Đại Diện Của Cổ Đông có thể thực hiện bầu cử trực tiếp tại Đại Hội (bắt đầu từ thời điểm khai mạc cuộc họp cho đến khi kết thúc phiên biểu quyết và bầu cử theo thông báo của Chủ tọa).

Điều 5. Kiểm tra và thông báo kết quả bầu cử

1. Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm tổng hợp kết quả bầu cử và lập thành Biên bản kiểm phiếu bầu cử. Biên bản kiểm phiếu bầu cử được các thành viên của Ban kiểm phiếu ký để xác nhận về tính chính xác, minh bạch và đúng các nguyên tắc, trình tự kiểm phiếu.

Biên bản kiểm phiếu bầu cử phải ghi rõ các nội dung sau:

- Tên và tổng số phiếu bầu cho từng ứng cử viên.
- Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát đã trúng cử cho nhiệm kỳ mới (2026 - 2031).

2. Trưởng Ban kiểm phiếu thay mặt Chủ tọa công bố kết quả bầu cử trước ĐHĐCĐ.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Quy chế bầu cử Thành viên HĐQT, Thành viên BKS Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV nhiệm kỳ 2026 - 2031 này gồm 6 Điều, được đăng tải công khai trên website của Công ty chỉ có hiệu lực tại kỳ Đại hội đồng cổ đông lần này.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ ;
- HĐQT, HĐQT, BGĐ ;
- Lưu TH.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHỦ TỊCH

Đỗ Hữu Hạ

