

Số: 05/2026/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

DỰ THẢO

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.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

ĐỖ HỮU HẠ