

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 3,2ha (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 ĐHCĐ 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 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
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hải Yến – Giám đốc
- 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 3,2 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:

- 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.
- Tổng diện tích thực hiện dự án: 32.488,83 m² (khoảng 3,25 ha).
- 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.
- Tiền sử dụng đất gồm 1.322,3 tỷ đồng và tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 3,6 tỷ đồng.
- 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 NDL 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, NDL 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 NDL 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 NDL.
- Số cổ phần NDL dự kiến mua: 80.000.000 cổ phần
- Cổ phần dự kiến mua là cổ phần NDL 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 NDL, HĐQT CRV đã dựa trên các căn cứ sau (i) Giá trị sổ sách của Cổ phần NDL và (ii) Đánh giá lợi ích hiện tại và tương lai của NDL đem lại. Cụ thể: Theo BCTC kiểm toán năm tài chính 2025 của NDL, giá trị sổ sách tại ngày 31/03/2026 của cổ phần NDL là 11.470 VNĐ / cổ phần.

NDL 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 3,2 ha, 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 NDL 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 NDL, 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 NDL, có 99,99% tỷ lệ sở hữu tại NDL. 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 NDL 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 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.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

ĐỖ HỮU HẠ

