

DỰ THẢO

**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

	Đại 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