

Số: 01/2026/BC-BKS

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

DỰ THẢO

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:

- Ông Phạm Anh Tú – Trưởng Ban Kiểm soát
- Bà Chu Thị Lua – Kiểm soát viên
- 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 cân 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 kì 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.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

PHẠM ANH TÚ