

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



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 số 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 thu 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 phù 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 CHÚNG 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)
1	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	-
1	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 nhận đăng ký doanh nghiệp	: Số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài Chính) cấp lần đầu ngày 21/07/2006, Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 27 tháng 01 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 nếu 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

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:

+ Số tiền thu được tương ứng với mệnh giá là:

+ Thặng dư vốn cổ phần là:

Tổng chi phí liên quan đến đợt chào bán là:

Tổng số tiền thu ròng từ đợt chào bán cổ phiếu năm 2025 là:

Số tiền (VND)

389.564.110.000

149.832.350.000

239.731.760.000

(336.173.818)

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-DHĐCD 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-DHĐCD 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:

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-ĐHĐCĐ ngày 04/07/2025 và Nghị quyết số 15/2025/NQ-HĐQT 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