



CRV REAL ESTATE

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

TẬP TRUNG ĐỂ BỨT PHÁ



MỤC LỤC

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 04

CHƯƠNG I - TỔNG QUAN 06

- THÔNG TIN KHÁI QUÁT
- NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
- THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
- ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
- CÁC RỦI RO

CHƯƠNG II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025 18

- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
- TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
- BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN TỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

CHƯƠNG III - BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 34

- ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
- KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
- GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN
- BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

CHƯƠNG IV - ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ
HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 42

- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
- ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
- CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHƯƠNG V - QUẢN TRỊ CÔNG TY 46

- HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- BAN KIỂM SOÁT
- CÁC GIAO DỊCH, THU LẠO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

CHƯƠNG VI - BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 47

- Ý KIẾN KIỂM TOÁN
- BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN





THÔNG điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
ĐỖ HỮU HẠ

“
TẬP TRUNG ĐỂ BỨT PHÁ
”

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác,

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, tôi xin trân trọng gửi tới Quý vị lời cảm ơn sâu sắc vì đã luôn tin tưởng, đồng hành và sát cánh cùng CRV trong năm 2025 – một năm nhiều biến động nhưng cũng đầy bản lĩnh và cơ hội tái định hình chiến lược phát triển.

Năm 2025, bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Các xung đột địa chính trị tại một số khu vực trên thế giới tiếp tục kéo dài, làm gia tăng biến động về thương mại, chuỗi cung ứng, chi phí tài chính và tâm lý thị trường. Bên cạnh đó, chính sách điều hành tiền tệ thận trọng tại nhiều nền kinh tế lớn cùng với xu hướng tiêu dùng và đầu tư phục hồi chưa đồng đều tiếp tục ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh toàn cầu. Thị trường bất động sản, với tính chất nhạy cảm

và gắn liền với nhiều yếu tố vĩ mô, không nằm ngoài vòng xoáy ảnh hưởng đó. CRV cũng đã và đang đối mặt với nhiều khó khăn, đòi hỏi sự chuyển mình quyết liệt cả trong tư duy lẫn hành động.

Tuy nhiên, với tinh thần đồng lòng, kiên định và đổi mới không ngừng, tập thể Ban Lãnh đạo và toàn thể CBNV CRV đã nỗ lực vượt qua thử thách, từng bước thích ứng với thực tế mới bằng những quyết sách linh hoạt, chiến lược điều hành sáng tạo và hành động cụ thể, hiệu quả tại từng dự án, công trình. Nhờ triển khai đồng bộ các giải pháp điều hành quyết liệt và sáng tạo, đảm bảo nguồn lực tài chính vững chắc, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục duy trì ổn định, đảm bảo công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên.

Bước sang năm 2026, CRV xác định rõ con đường phát triển bền vững trên nền tảng giá trị cốt lõi, lấy

sự hài lòng của khách hàng và hiệu quả đầu tư của cổ đông làm kim chỉ nam cho mọi hành động. Chúng tôi tiếp tục kiên định theo đuổi sứ mệnh trở thành “Nhà phát triển các sản phẩm bất động sản chuyên nghiệp, mang đến chất lượng sống vượt trội, tiện ích toàn diện và giá trị bền vững cho cộng đồng”.

Các dự án mà CRV đang triển khai đều có quy mô lớn, vị trí chiến lược và tiềm năng khai thác rõ rệt trong vòng 3–5 năm tới. Trong thời gian tới, công ty sẽ tập trung tối ưu hóa hiệu quả đầu tư tại các dự án hiện hữu, đồng thời mở rộng chiến lược phát triển thông qua hoạt động mua lại, hợp tác đầu tư, tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án bất động sản có tiềm năng, nhằm xây dựng danh mục sản phẩm đa dạng, nâng cao năng lực cạnh tranh và kiến tạo giá trị thực cho thị trường.

Một lần nữa, thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Quý Đối tác – những người luôn tin tưởng, chia sẻ và đồng hành cùng CRV trên hành trình kiến tạo giá trị cho xã hội và cộng đồng. Chúng tôi tin tưởng rằng, với sự đồng hành quý báu ấy, CRV sẽ tiếp tục vững bước, chinh phục những đỉnh cao mới trong năm 2026 và những năm tiếp theo.

Trân trọng cảm ơn.!

Hà Nội, ngày 14 tháng 07 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

ĐỖ HỮU HẠ

CHƯƠNG I TỔNG QUAN

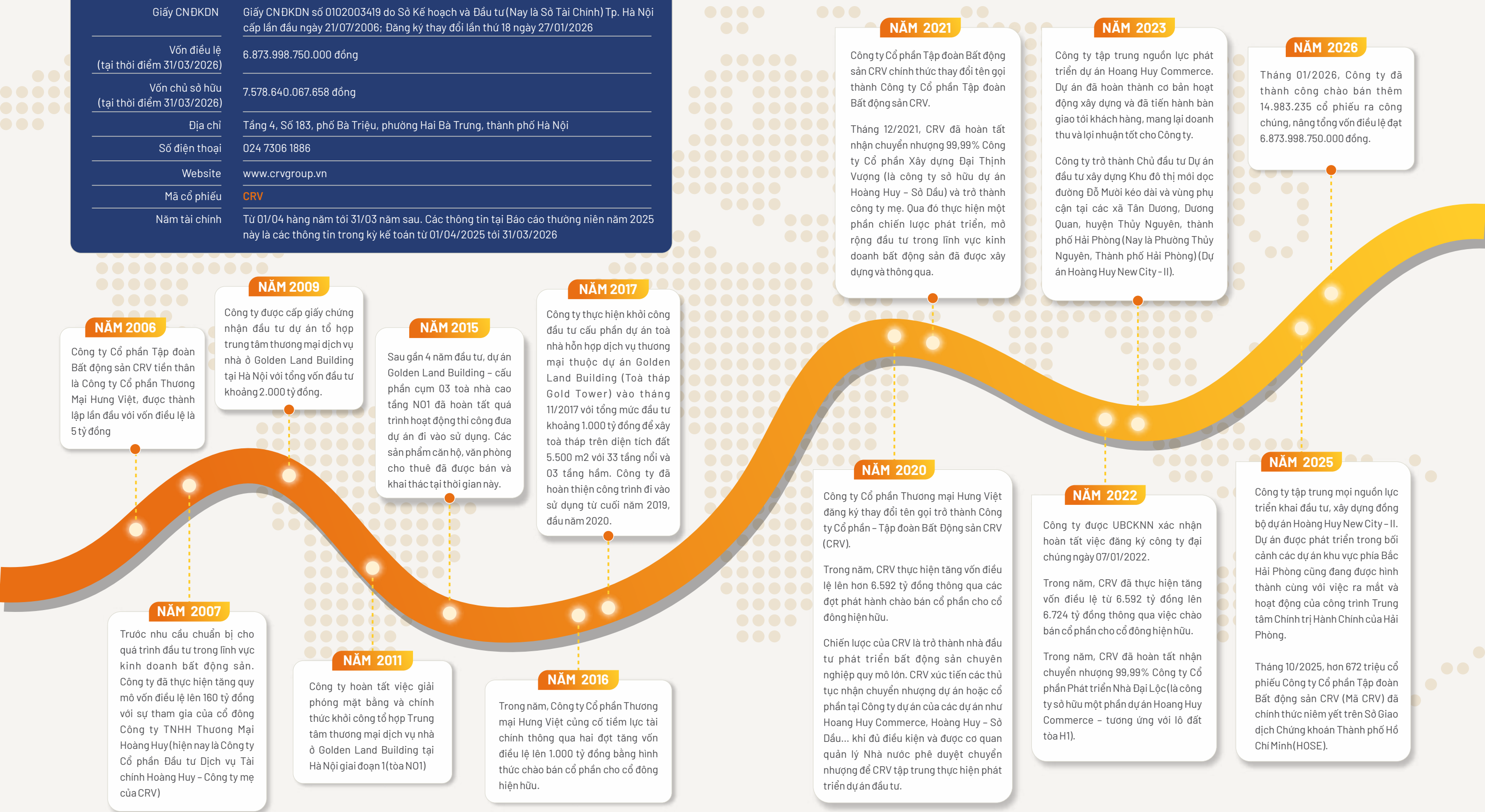


THÔNG TIN KHÁI QUÁT	08
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	10
THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	11
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	12
CÁC RỦI RO	13

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
Giấy CNĐKDN	Giấy CNĐKDN số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (Nay là Sở Tài Chính) Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/07/2006; Đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 27/01/2026
Vốn điều lệ (tại thời điểm 31/03/2026)	6.873.998.750.000 đồng
Vốn chủ sở hữu (tại thời điểm 31/03/2026)	7.578.640.067.658 đồng
Địa chỉ	Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
Số điện thoại	024 7306 1886
Website	www.crvgroup.vn
Mã cổ phiếu	CRV
Năm tài chính	Từ 01/04 hàng năm tới 31/03 năm sau. Các thông tin tại Báo cáo thường niên năm 2025 này là các thông tin trong kỳ kế toán từ 01/04/2025 tới 31/03/2026

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH



KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC CHỦ SỞ HỮU, CHỦ SỬ DỤNG HOẶC ĐI THUÊ



XÂY DỰNG NHÀ ĐỂ Ở



XÂY DỰNG NHÀ KHÔNG ĐỂ Ở



HOÀN THIỆN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

ĐỊA BÀN KINH DOANH



HÀ NỘI

HẢI PHÒNG

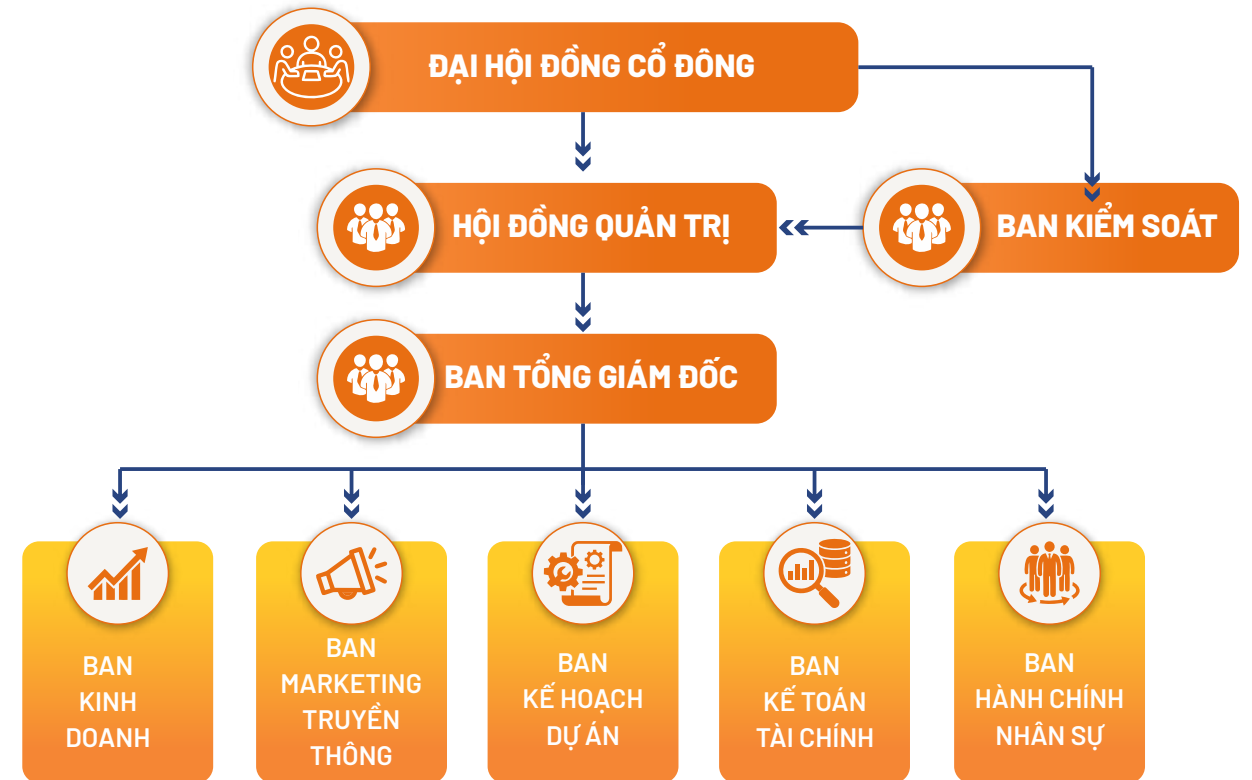
Quần đảo Hoàng Sa

Quần đảo Trường Sa

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty hoạt động theo mô hình quản trị quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020 bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.



02 CÔNG TY CON VÀ 0 CÔNG TY LIÊN KẾT



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐẠI THỊNH VƯỢNG

Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng

Lĩnh vực SXKD chính:

Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ thực góp tại 31/03/2026:

159,72 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu %

99,99%



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẠI LỘC

Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, Tp. Hải Phòng

Lĩnh vực SXKD chính:

Kinh doanh bất động sản

Vốn điều lệ thực góp tại 31/03/2026:

1.820,10 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu %

99,99%

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY



Tập trung nguồn lực để thực hiện đầu tư đồng loạt các dự án bất động sản tại thành phố Hà Nội và thành phố Hải Phòng.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN



Công ty tập trung nguồn lực vào đầu tư phát triển và phân phối bất động sản.



Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty.



Tuân thủ theo quy định đối với việc bảo vệ môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, tạo công ăn việc làm và chế độ phúc lợi cho người lao động.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY



Công ty luôn gắn liền sự tăng trưởng, phát triển của doanh nghiệp với bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội. Trong đó, mục tiêu phát triển doanh nghiệp là mục tiêu quan trọng nhất, thực hiện mục tiêu này là điều kiện cần để thực hiện các mục tiêu xã hội, môi trường.



Việc kết hợp phát triển doanh nghiệp gắn trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường nhằm đảm bảo sự cân bằng giữa lợi ích của các bên liên quan tới hoạt động trong hiện tại và tương lai nhằm đảm bảo thực hiện chiến lược phát triển dài hạn và bền vững của Công ty.



Công ty định kỳ tổ chức tập huấn cho cán bộ công nhân viên các quy định về việc bảo vệ môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty luôn đảm bảo nghĩa vụ với Nhà nước và xã hội, không tồn tại nợ đọng thuế, đảm bảo nộp đầy đủ bảo hiểm xã hội và chế độ phúc lợi cho người lao động.

CÁC RỦI RO

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động kinh doanh của mỗi doanh nghiệp cũng có những đặc thù khác biệt. Do đó, kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi các yếu tố rủi ro được đề cập dưới đây.

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Rủi ro kinh tế là một dạng rủi ro hệ thống, xuất phát từ những biến động trong các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ lạm phát và lãi suất. Những yếu tố này có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Do ảnh hưởng mạnh mẽ và nhanh chóng của các yếu tố kinh tế vĩ mô, việc phân tích môi trường vĩ mô của nền kinh tế là cần thiết nhằm dự báo mức độ ảnh hưởng của rủi ro, hỗ trợ xây dựng chiến lược phát triển và đảm bảo sự ổn định trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.



RỦI RO TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

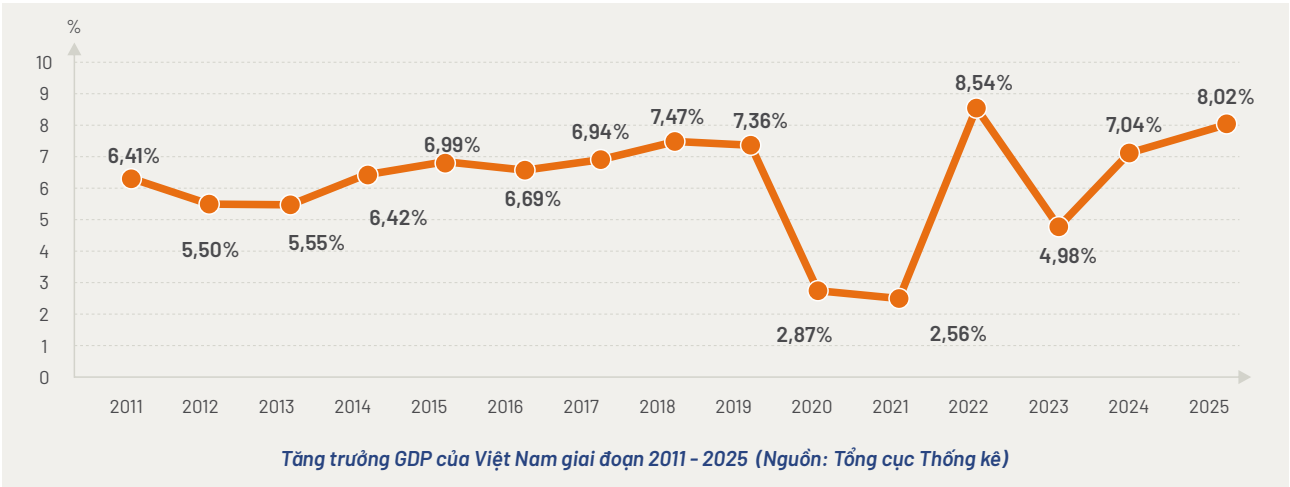
Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một yếu tố quan trọng, ảnh hưởng đến sự phát triển của hầu hết các ngành và lĩnh vực trong nền kinh tế. Khi kinh tế tăng trưởng, nhu cầu tiêu dùng của xã hội cũng gia tăng, kéo theo sự phát triển của sản lượng công nghiệp. Điều này tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp mở rộng thị trường và tiêu thụ sản phẩm hiệu quả hơn.

Trong những năm gần đây, kinh tế Việt Nam đã đạt được mức tăng trưởng ấn tượng, tuy nhiên vẫn tồn tại những rủi ro đặc trưng của một nền kinh tế mới nổi.

Đến năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định, đặc biệt Việt Nam bị ảnh hưởng lớn từ thiên tai, biến đổi khí hậu. Tuy nhiên, với sự linh hoạt, hiệu quả trong chỉ đạo, điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, sự chung tay của các doanh nghiệp, người dân, kinh tế Việt Nam tiếp tục đà hồi phục với mức tăng trưởng GDP 7,09% - vượt mục tiêu do quốc hội đề ra. Quy mô nền kinh tế đạt khoảng 476,3 tỷ USD, xếp hạng thứ 33 toàn

cầu, với thu nhập bình quân đầu người đạt 4.700 USD. Như vậy, trong năm 2024, GDP của Việt Nam đạt 476,3 tỷ USD, tăng trưởng trên 7%, xếp thứ 33 thế giới; thu nhập bình quân đầu người là 4.700 USD.

Bước sang năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức từ bất ổn địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại và những biến động của thị trường tài chính quốc tế. Trong bối cảnh đó, nhờ sự điều hành quyết liệt, linh hoạt của Chính phủ cùng sự phục hồi của hoạt động sản xuất, xuất khẩu và tiêu dùng trong nước, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2025 tăng 8,02% so với năm trước, là mức tăng trưởng cao thứ hai trong giai đoạn 2011-2025, chỉ thấp hơn mức tăng 8,12% của năm 2022. Trong đó, khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08% vào tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30%.



Quy mô nền kinh tế năm 2025 đạt khoảng 514 tỷ USD, tăng khoảng 38 tỷ USD so với năm 2024, đưa Việt Nam tiếp tục củng cố vị thế trong nhóm các nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao của khu vực. Những kết quả trên phản ánh khả năng thích ứng và sức chống chịu của nền kinh tế Việt Nam trước các biến động bên ngoài, đồng thời tạo nền tảng thuận lợi cho quá trình phát triển trong các năm tiếp theo.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, phát triển và phân phối bất động sản tại Việt Nam, nên kết quả hoạt động kinh doanh phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù nền kinh

tế Việt Nam đang có những tín hiệu khả quan nhưng trước những thách thức về thuế quan và chính sách tiền tệ nước ngoài, tình hình kinh tế vẫn chứa đựng những rủi ro nhất định. Tốc độ tăng trưởng kinh tế có thể ảnh hưởng trực tiếp tới nhu cầu mua nhà hoặc thuê văn phòng của người tiêu dùng, qua đó cũng tác động tới doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của Công ty. Nhằm kiểm soát những yếu tố trên, CRV chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế, thị trường, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, định chế tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước.



phần hỗ trợ doanh nghiệp và người dân trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức.

Với diễn biến thuận lợi của lãi suất như hiện nay, CRV sẽ có cơ hội giữ ổn định các loại chi phí tài chính, cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng, nhờ thế tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty.

LÃI SUẤT

Lãi suất đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của các ngành nghề trong nền kinh tế. Những biến động của lãi suất có thể tác động trực tiếp đến chi phí vốn của doanh nghiệp, từ đó ảnh hưởng gián tiếp đến sức mua và chi tiêu của người tiêu dùng. Lãi suất thấp và ổn định tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn với chi phí thấp, giúp tiết giảm chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Rủi ro lãi suất phát sinh khi doanh nghiệp phải vay vốn từ ngân hàng với lãi suất tăng, dẫn đến chi phí đi vay cao hơn và làm giảm lợi nhuận. Trong năm 2025, NHNN tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ theo hướng linh hoạt, góp phần duy trì mặt bằng lãi suất tương đối ổn định nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh. Động thái này nhằm cung cấp thanh khoản dài hạn cho hệ thống ngân hàng và giảm chi phí vốn trên thị trường liên ngân hàng, đồng thời khuyến khích các tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay, góp

LẠM PHÁT

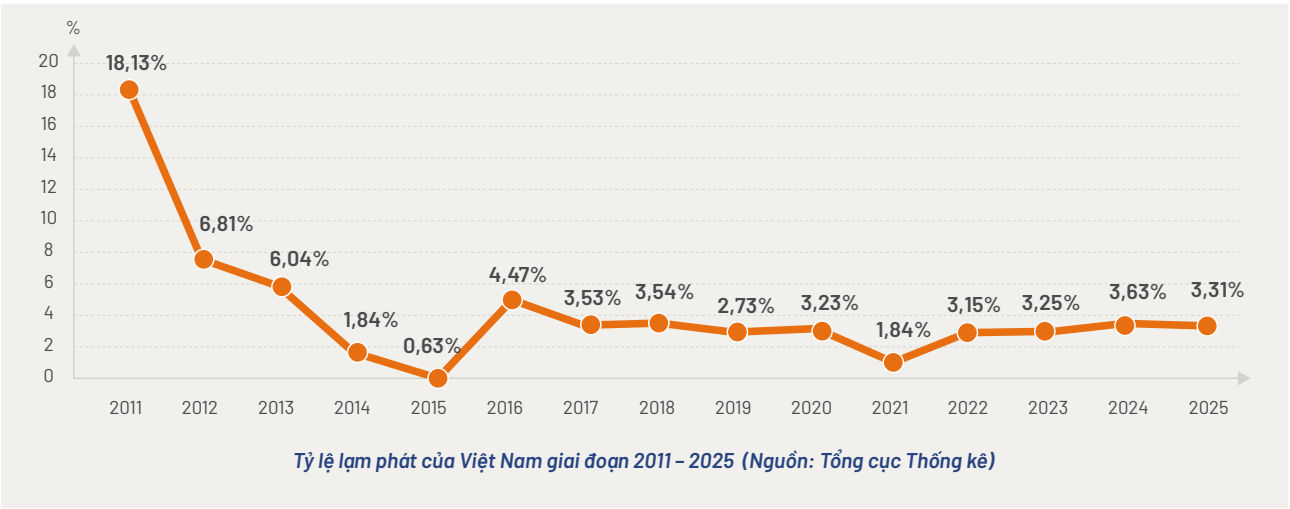
Từ giai đoạn 2011-2016, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã chủ động và linh hoạt điều hành các công cụ chính sách tiền tệ, đồng thời phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa để kiểm soát lạm phát. Nhờ đó, mức lạm phát cao 23% vào tháng 8/2011 đã được kéo giảm xuống 2,79% vào năm 2019, thấp hơn mục tiêu Quốc hội đề ra và cũng là mức thấp nhất trong 3 năm trước đó.

Năm 2020, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 3,2% so với năm 2019, trong khi năm 2021 tỷ lệ lạm phát chỉ tăng 1,84% so với năm trước, mức thấp nhất kể từ năm 2016. Đến năm 2022, theo Tổng cục Thống kê, CPI bình quân cả năm tăng 3,15% so với năm 2021, đạt đúng mục tiêu Quốc hội đặt ra. Thành tựu này có được nhờ các chính sách hỗ trợ của Chính phủ như giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% đối với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ, giảm 50% thuế bảo vệ môi trường đối với nhiên liệu bay, cắt giảm mức thu của 37 khoản phí và lệ phí, cùng các biện pháp giảm thuế bảo vệ môi trường

với xăng dầu. Tuy nhiên, các yếu tố bên ngoài như giá nguyên vật liệu tăng trên thị trường thế giới, sự mạnh lên của đồng Đô la Mỹ, và giá lương thực, thực phẩm leo thang đã tạo áp lực và có thể khiến lạm phát gia tăng trong tương lai.

Năm 2025, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng so với năm 2024, phản ánh xu hướng phục hồi của hoạt động kinh tế và nhu cầu tiêu dùng trong nước. Mức tăng CPI chủ yếu đến từ biến động giá của các nhóm hàng hóa và dịch vụ thiết yếu như lương thực, thực phẩm, nhà ở và vật liệu xây dựng, cùng với việc điều chỉnh giá một số dịch vụ công theo lộ trình. Bên cạnh đó, diễn biến giá năng lượng và nguyên vật liệu trên thị trường thế giới cũng tạo áp lực nhất định lên mặt bằng giá trong nước.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như CRV, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng và nhân công.





RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Là công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, CRV luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định. Trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty. Khi trở thành công ty đại chúng và thực hiện niêm yết trên TTCK, Công ty sẽ chịu tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp. Công ty luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Đồng thời, để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, Công ty đã xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật. Đồng thời, Công ty thường xuyên có kế hoạch tập huấn, cập nhật kiến thức cho tập thể cán bộ công nhân viên Công ty về các quy định của pháp luật cũng như ý thức chấp hành pháp luật.

RỦI RO ĐẶC THÙ

RỦI RO TỪ DIỄN BIẾN BẤT LỢI CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản này.

Nhu cầu đối với bất động sản nhà ở và bất động sản thương mại phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tốc độ tăng trưởng kinh tế, thu nhập của người dân, khả năng tiếp cận tín dụng, mặt bằng lãi suất, chính sách quản lý của Nhà nước cũng như các quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, đất đai và kinh doanh bất động sản. Mặc dù thị trường bất động sản trong năm 2025 đã ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực nhờ môi trường kinh tế vĩ mô ổn định, lãi suất được duy trì ở mức hợp lý và khung pháp lý từng bước được hoàn thiện, thị trường vẫn

tiềm ẩn những yếu tố biến động nhất định. Điều này có thể tác động bất lợi đến doanh thu, dòng tiền và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên theo dõi diễn biến thị trường, chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh và cơ cấu sản phẩm nhằm hạn chế các tác động tiêu cực từ biến động của thị trường bất động sản.



RỦI RO CẠNH TRANH

Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng; và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà CRV có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ việc đầu tư, phát triển các dự án bất động sản của các chủ đầu tư khác và Cạnh tranh của dịch

vụ thay thế - đến từ chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình. Để giảm thiểu các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức lựa chọn vị trí chiến lược mang lại giá trị cho nhà đầu tư và cư dân, tập trung mang đến những dịch vụ, tiện ích nội khu đẳng cấp để mọi người an tâm định cư, và kết hợp với chính sách bán hàng phù hợp mang lại nhiều giá trị cho khách hàng. Công ty luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản của Công ty.

RỦI RO KHÁC

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng, ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty như chiến tranh, thiên tai (hạn hán, bão lụt), dịch bệnh, hỏa hoạn... ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất của Công ty làm giảm lợi nhuận và gây nên tình trạng bất ổn định của các thị trường tiềm năng. Để giảm thiểu rủi ro, Công ty đã thường xuyên kiểm tra, bảo trì và đảm bảo thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy, tham gia mua bảo hiểm cho cán bộ công nhân viên và tài sản.





CHƯƠNG II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025



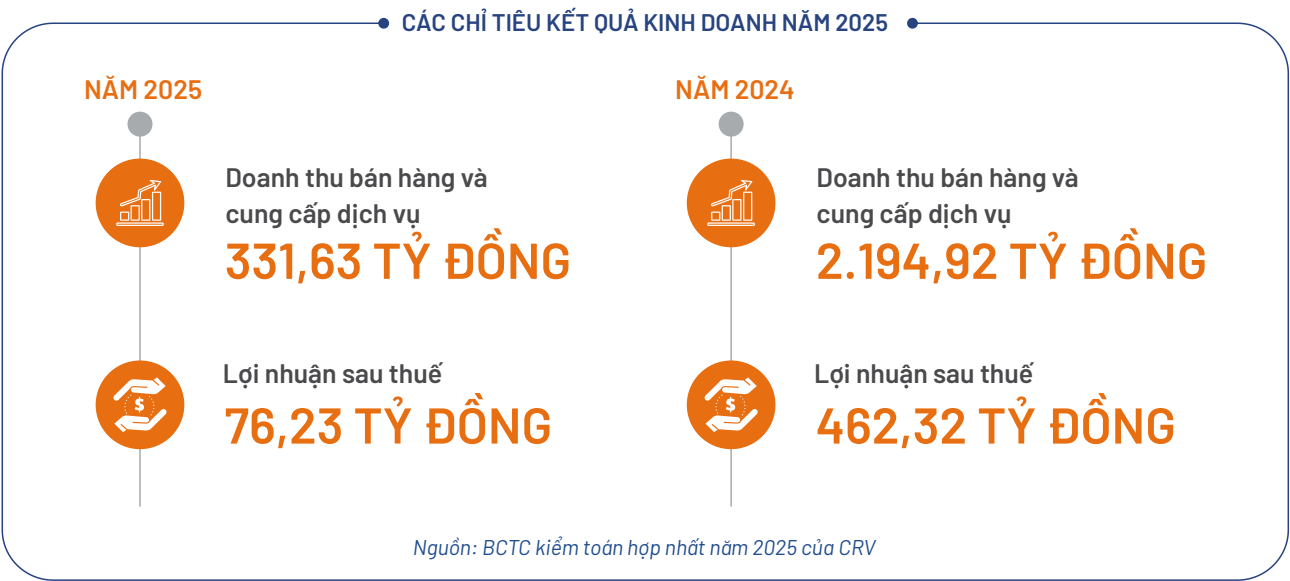
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH	20
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	22
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	26
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	27
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	29
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN TỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI	31

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CRV HOẠT ĐỘNG TRONG LĨNH VỰC CHÍNH LÀ ĐẦU TƯ, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, CÔNG TY ĐÃ TỪNG BƯỚC TĂNG CƯỜNG ĐẦU TƯ TRONG THỜI GIAN QUA.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2025

KẾT QUẢ KINH DOANH



 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

BAN ĐIỀU HÀNH

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	NGÀY BỔ NHIỆM/ MIỄN NHIỆM	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC				
1	Bà Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 04/06/2026	0,00052%
2	Ông Trần Ngọc Bình	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30/12/2020	0,00039%
3	Bà Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/12/2023	0,00007%
KẾ TOÁN TRƯỞNG				
4	Bà Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 18/01/2025	0%

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH



BÀ PHẠM THỊ THU HUYỀN
Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: **Cử nhân Kinh tế**
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: **Không có**
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: **3.570 cổ phiếu (0,00052% vốn điều lệ)**
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 01/2000 - 05/2014
Nhân viên kế toán/Phó phòng kế toán/Kế toán trưởng CTCP đầu tư thương mại và XDGT1 – CIENCO1 (Bộ Giao thông vận tải).
- 06/2014 - 06/2016
Phó phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty vận tải thủy (Bộ Giao thông vận tải), kiêm Kế toán trưởng Cảng Hà Nội.
- 06/2016 - 12/2020
Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV.
- 06/2016 - 03/2022
Kế toán trưởng tại CTCP Quản lý nhà CRV.
- 12/2020 - nay
Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV.

ÔNG TRẦN NGỌC BÌNH

Phó Tổng giám đốc

- Trình độ chuyên môn:
Kỹ sư Cầu hầm
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
Phó Giám đốc CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
2.652 cổ phiếu (0,00039% vốn điều lệ)
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 7/1998 - 5/2003
Kỹ sư tại Tổng công ty Xây dựng Cầu Thăng Long
- 6/2003 - 6/2007
Kỹ sư/ Trợ lý P.TGĐ Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam – Trưởng Ban, Ban QLDA Thủy Điện Sơn La
- 4/2007 - 5/2013
Trưởng Khối Kỹ thuật CTCP Vinapol
- 6/2013 - 10/2017
Phó GD khối Kỹ thuật Kế hoạch CTCP TM Việt Hưng
- 11/2017 - 12/2020
Trợ Lý Tổng Giám đốc – CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV
- 12/2020 - nay
Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV
- 2021 - nay
Phó Giám đốc CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc

BÀ NGUYỄN THỊ THÙY DƯƠNG

Phó Tổng giám đốc

- Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
Không có
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
510 cổ phiếu (0,00007% vốn điều lệ)
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 07/2015 - 05/2018
Nhân viên văn phòng tại Công ty TNHH Đăng Giang
- 06/2018 - 08/2018
Nhân viên văn phòng tại Công ty TNHH Xây lắp cơ điện Việt Nhật
- 09/2018 - 10/2020
Kế toán tại CTCP Xây dựng Thịnh Hiệp
- 11/2020 - 10/2021
Kế toán tại CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
- 11/2021 - 2024
Kế toán tại CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
- 12/2023 - Nay
Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

BÀ NGUYỄN KIM QUYÊN

Kế toán trưởng

- Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
Không có
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
0 cổ phiếu (0% vốn điều lệ)
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

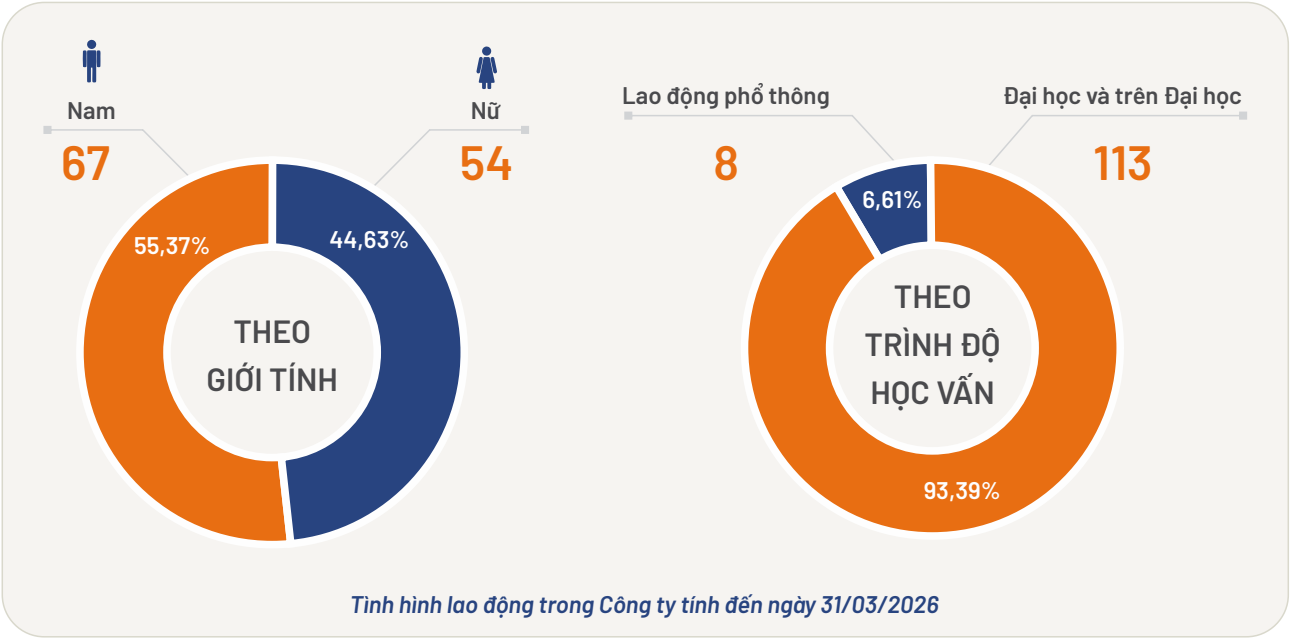
- 06/2004 - 05/2005
Nhân viên kế toán Công ty TNHH TM Phú Tiến
- 06/2005 - 05/2013
Nhân viên kế toán CN CTCP Quốc tế Minh Việt tại HN
- 06/2013 - 10/2016
Nhân viên kế toán Công ty 36.67 – CN Tổng Công ty 36
- 11/2015 - 06/2016
Nhân viên kế toán Tổng Công ty 36
- 07/2016 - 05/2021
Kế toán trưởng Công ty 36.64 – CN Tổng Công ty 36
- 11/2021 - 01/2022
Phó trưởng Ban Tài chính Kế toán CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV
- 01/2022 - nay
Kế toán trưởng tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

Công ty không có bất kỳ thay đổi nào về thành viên ban Điều hành trong năm tài chính 2025.

CƠ CẤU NHÂN SỰ

Tính đến thời điểm 31/03/2026, tổng số cán bộ, nhân viên của Công ty mẹ là 121 người.



TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

CHẾ ĐỘ LÀM VIỆC

Thời gian làm việc của lao động: 48 giờ trong tuần, 08 giờ một ngày.

Người lao động được làm việc trong một môi trường ổn định, chuyên nghiệp, thân thiện, nhân văn, cơ hội thăng tiến cao; chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc; mức lương, thưởng cạnh tranh.

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được Ban Lãnh đạo Công ty chú trọng và đưa ra yêu cầu cao. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển lực lượng nhân sự (1) khát vọng vươn lên (2) chính trực trong đạo đức kinh doanh (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và phục vụ khách hàng và (4) nhân văn trong giao tiếp và ứng xử.

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của CRV và coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Công ty, đào tạo là phương thức hỗ trợ CBNV phát triển nghề nghiệp.

Những khoá đào tạo cơ bản được thực hiện nội bộ và thường xuyên tại CRV:

- ✓ Kỹ năng thuyết phục, thương lượng và đàm phán khách hàng
- ✓ Kỹ năng bán hàng bất động sản
- ✓ Kỹ năng khai thác chuyên sâu trên môi trường online/offline
- ✓ Kỹ năng quản lý nhóm, chiến lược kinh doanh hiệu quả
- ✓ Kỹ năng chăm sóc khách hàng trước, trong và sau bán hàng
- ✓ Kỹ năng phát triển khách hàng theo hệ thống
- ✓ Pháp lý bất động sản
- ✓ Đào tạo chuyên môn theo từng phòng ban chức năng

CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỞNG

Thu nhập bình quân của cán bộ nhân viên (CBNV) tại CRV luôn được đảm bảo cạnh tranh với thị trường, tương xứng với năng lực và vị trí công việc.

Tại CRV, chế độ khen thưởng cho nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc, hiệu quả quản trị mục tiêu. Công ty luôn có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, Công ty cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp hoặc thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển Công ty.

Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu, Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của Luật lao động. Tất cả các cán bộ nhân viên chính thức của CRV đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra cán bộ nhân viên của Công ty còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp Lễ, Tết, lương tháng 13; được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao.

CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH KHÁC ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty thực hiện chế độ phúc lợi cho người lao động như: chế độ trợ cấp CBCNV có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn; tổ chức thăm hỏi động viên người lao động hoặc thân nhân người lao động bị ốm đau, bệnh tật, tử tuất...

CÔNG TÁC AN TOÀN MÔI TRƯỜNG

Công ty đã thực hiện nghiêm chỉnh các quy chế về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ.

THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty không có thay đổi trong chính sách đối với người lao động trong năm 2025.

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, chúng tôi đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người, CRV không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

- ✓ Giao tiếp cởi mở và tôn trọng;
- ✓ Công việc thách thức và sáng tạo;
- ✓ Thu nhập cạnh tranh và công bằng;
- ✓ Cơ hội học tập / thăng tiến rõ ràng và không giới hạn;
- ✓ Thành tích được đánh giá khách quan và khoa học;
- ✓ Công việc ổn định và được chăm sóc chu đáo.

CRV luôn chú tâm duy trì không khí thoải mái, vui vẻ khi làm việc. Các hoạt động thường xuyên được tổ chức như: các giải thể thao, văn nghệ, tổ chức sinh nhật cho CBNV và các hoạt động sinh hoạt như dự các ngày lễ truyền thống của đất nước và Công ty, các hoạt động chung vì cộng đồng...



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

DỰ ÁN HOÀNG HUY NEW CITY – II		DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HỖN HỢP CAO TẦNG VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	
Địa điểm thực hiện:	Phường Thuỷ Nguyên Thành phố Hải Phòng	Địa điểm thực hiện:	Phường Thuỷ Nguyên Thành phố Hải Phòng
Quy mô sử dụng đất:	50 ha	Quy mô sử dụng đất:	32.488,83 m2 (khoảng 3,25 ha)
Tổng mức đầu tư:	15.076,26 tỷ đồng	Tổng mức đầu tư:	4.897,4 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất)
Tiến độ dự án:	Dự án đang trong giai đoạn cao điểm thi công xây dựng	Tiến độ dự án:	Hiện đang ở giai đoạn hoàn tất các thủ tục pháp lý giao đất và chuẩn bị triển khai hạ tầng đầu tư

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐẠI THỊNH VƯỢNG

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng là chủ đầu tư của Dự án Hoàng Huy – Sở Dầu tại số 2A Sở Dầu, phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng. Đến nay, dự án đã hoàn thành bàn giao và đi vào sử dụng.

Tại thời điểm 31/03/2026, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng có vốn điều lệ thực góp **159,72 tỷ đồng**, tổng tài sản là **227,4 tỷ đồng**. Trong đó nợ phải trả là **15,5 tỷ đồng**, vốn chủ sở hữu **211,9 tỷ đồng**. Công ty áp dụng kỳ kế toán từ ngày 01/04 hàng năm đến ngày 31/03 của năm tiếp theo. Năm tài chính 2024, Công ty đạt lợi nhuận sau thuế là **6,6 tỷ đồng**. Năm tài chính 2025, Công ty đạt lợi nhuận sau thuế là **5,2 tỷ đồng**.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẠI LỘC

CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV hiện sở hữu 99,99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, 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. Mỗi tòa gồm 36 tầng nổi và 3 tầng hầm, với hàng nghìn căn hộ và các tiện ích đồng bộ. Đến nay, dự án đã hoàn thành bàn giao và đi vào sử dụng.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang chuẩn bị đầu tư 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 Cấm tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng. Dự án có quy mô sử dụng đất: 32.488,83 m2 (khoảng 3,25 ha) với tổng mức đầu tư khoảng **6.223,3 tỷ đồng** (đã bao gồm tiền sử dụng đất).

Tại thời điểm 31/03/2026, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc có vốn điều lệ thực góp **1.820,1 tỷ đồng**, tổng tài sản là **2.389,7 tỷ đồng**. Trong đó nợ phải trả là **302,1 tỷ đồng**, vốn chủ sở hữu **2.087,6 tỷ đồng**. Công ty áp dụng kỳ kế toán từ ngày 01/04 hàng năm đến ngày 31/03 của năm tiếp theo. Năm tài chính 2024, mức lợi nhuận sau thuế Công ty đạt được là **709,4 tỷ đồng**. Năm tài chính 2025, Công ty đạt lợi nhuận sau thuế là **130,3 tỷ đồng**.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 31/03/2026, tổng giá trị tài sản của CRV duy trì ở mức **11.987,01 tỷ đồng**, tăng 34,47% so với thời điểm kết thúc năm tài chính 2024. Vốn điều lệ của Công ty vào ngày 31/03/2026 là **6.873.998.750.000 đồng**.

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2025	NĂM 2024
1	Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	11.987,01	8.914,11
2	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	331,63	2.194,92
3	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	Tỷ đồng	119,00	647,60
4	Lợi nhuận (lỗ) khác	Tỷ đồng	(5,94)	(35,11)
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	113,05	612,49
6	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	76,23	462,32
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	-	184,71

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giai đoạn 2024 – 2025
(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2025 của CRV)

Tính đến hết năm tài chính 2025, tổng tài sản của Công ty ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng 34,47% so với cùng kỳ năm 2024. Sự dịch chuyển quy mô tài sản này phần lớn bắt nguồn từ việc giá trị hàng tồn kho tăng mạnh, phản ánh giai đoạn cao điểm khi Công ty tập trung nguồn lực đẩy mạnh thi công và triển khai dự án trọng điểm Hoàng Huy New City – II.

Mặc dù kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2025 ghi nhận mức giảm đáng kể so với năm trước do ảnh hưởng từ chu kỳ bàn giao dự án và bối cảnh thị trường chung, nhưng Công ty vẫn duy trì nền tảng tài chính ổn định và tiếp tục theo đuổi chiến lược phát triển bền vững. Doanh thu thuần đạt 331,63 tỷ đồng, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 76,23 tỷ đồng – mức đáng ghi nhận trong bối cảnh nguồn thu từ các dự án lớn như

Hoang Huy Commerce đã được phản ánh phần lớn trong năm 2024. Tuy nhiên, Công ty đang chủ động tái phân bổ nguồn lực để tập trung triển khai dự án trọng điểm Hoàng Huy New City – II, hứa hẹn mang lại động lực tăng trưởng trong các năm tới.



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2024	NĂM 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	7,17	2,38
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,66	0,62
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	15,68	36,78
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	18,59	58,17
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay Hàng tồn kho	Lần	0,21	0,03
Vòng quay Tổng tài sản	Lần	0,24	0,03
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	21,06	22,99
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	6,16	1,01
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	5,06	0,73
Tỷ lệ lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	29,50	35,88

Các chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2024 – 2025
(Nguồn: CRV)

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán ngắn hạn năm qua giảm so với năm trước do Công ty tập trung dòng vốn đẩy mạnh đầu tư vào các dự án mới, song bức tranh tài chính của doanh nghiệp vẫn duy trì sự ổn định cần thiết. Việc suy giảm cục bộ này chỉ mang tính thời điểm phục vụ cho mục tiêu tăng trưởng dài hạn. Hiện tại, các chỉ số thanh toán của Công ty vẫn nằm trong ngưỡng an toàn, đảm bảo năng lực thực hiện đầy đủ và kịp thời các nghĩa vụ nợ ngắn hạn.

Trong năm 2025, các chỉ số phản ánh năng lực hoạt động của Công ty ghi nhận sự sụt giảm đáng kể, chịu tác động trực tiếp bởi yếu tố chu kỳ của các dự án bất động sản. Cụ thể, do doanh thu từ các dự án trọng điểm là dự án Hoang Huy Commerce – Tòa H1 đã được ghi nhận phần lớn vào các năm trước, dẫn đến quy mô doanh thu thuần và giá

vốn hàng bán năm nay đồng loạt giảm mạnh. Sự biến động này đã trực tiếp kéo giảm chỉ số vòng quay hàng tồn kho. Mặt khác, việc doanh thu sụt giảm trong bối cảnh tổng tài sản tiếp tục mở rộng để phục vụ hoạt động đầu tư vào các dự án mới đã cấu thành nguyên nhân chính khiến vòng quay tổng tài sản giảm so với cùng kỳ.

Xét về cơ cấu vốn, hoạt động kinh doanh được tài trợ chủ yếu bằng nguồn vốn chủ sở hữu. Việc duy trì tỷ trọng vốn chủ cao giúp giảm thiểu rủi ro tài chính, đồng thời hạn chế tác động từ chi phí lãi vay và biến động tỷ giá trong bối cảnh lãi suất có nhiều biến động trong thời gian qua. Bên cạnh đó, nhờ nỗ lực tối ưu hóa chi phí trong quá trình vận hành, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đã có những cải thiện tích cực.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	687.399.875 cổ phần
Cổ phiếu phổ thông	687.399.875 cổ phần
Cổ phiếu quỹ	0 cổ phần
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	687.399.875 cổ phần
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phần
Cổ phiếu giao dịch tại nước ngoài	0 cổ phần

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại CRV là 50% theo công văn số 363/UBCK-PTTT ngày 19/01/2022.

STT	NHÓM CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU (CỔ PHẦN)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
I	Tỷ lệ sở hữu			
1	Cổ đông lớn	4	614.227.325	89,36%
2	Cổ đông nhỏ	295	73.172.550	10,64%
	TỔNG CỘNG	299	687.399.875	100%
II	Đối tượng sở hữu			
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-
2	Cổ đông trong nước	298	687.399.873	99,9999997%
	Tổ chức	5	614.239.745	89,36%
	Cá nhân	293	73.160.128	10,64%
3	Cổ đông nước ngoài	1	2	0,0000003%
	Tổ chức	-	-	-
	Cá nhân	1	2	0,0000003%
	TỔNG CỘNG	299	687.399.875	100%

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 29/06/2026
(Nguồn: Danh sách cổ đông của CRV chốt tại ngày 29/06/2026)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập của Công ty:

LẦN	THỜI GIAN HOÀN THÀNH ĐỢT PHÁT HÀNH	VỐN ĐIỀU LỆ TĂNG THÊM (ĐỒNG)	VỐN ĐIỀU LỆ SAU PHÁT HÀNH (ĐỒNG)	HÌNH THỨC PHÁT HÀNH	ĐƠN VỊ PHÊ DUYỆT
	Thành lập Công ty: tháng 07/2006	5.000.000.000	5.000.000.000		Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
1	Tăng vốn lần 1: tháng 06/2007	155.000.000.000	160.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
2	Tăng vốn lần 2: tháng 03/2016	200.000.000.000	360.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
3	Tăng vốn lần 3: tháng 04/2016	640.000.000.000	1.000.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
4	Tăng vốn lần 4: tháng 03/2020	90.000.000.000	1.090.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
5	Tăng vốn lần 5: tháng 05/2020	436.000.000.000	1.526.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
6	Tăng vốn lần 6: tháng 07/2020	1.220.800.000.000	2.746.800.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
7	Tăng vốn lần 7: tháng 09/2020	1.648.080.000.000	4.394.880.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
8	Tăng vốn lần 8: tháng 11/2020	878.976.000.000	5.273.856.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
9	Tăng vốn lần 9: tháng 12/2020	1.318.464.000.000	6.592.320.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
10	Tăng vốn lần 10: tháng 04/2022	131.846.400.000	6.724.166.400.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	Ủy ban chứng khoán Nhà nước
11	Tăng vốn lần 11: tháng 01/2026	149.832.350.000	6.873.998.750.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	Ủy ban chứng khoán Nhà nước

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu.
Trong năm Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm: Không có.

Số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán): Không có.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN TỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:

- CRV là doanh nghiệp có các hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh CRV không sản sinh nhiều lượng khí thải nhà kính cũng như gây ra các tác động đáng kể đến môi trường.

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính:

- Công ty khuyến khích khi Công ty và các đơn vị thành viên đầu tư dự án bất động sản ưu tiên các khoảng đất trồng cây xanh khi xây dựng dự án và ưu tiên các nhà thầu sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng khi tiến hành đấu thầu thi công dự án.

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm

- Khi đầu tư Bất động sản, hoạt động đầu tư của Công ty thực hiện trực tiếp và thông qua các công ty con và các nhà thầu. Các nhà thầu là đơn vị đầu mối có trách nhiệm tính toán tổng lượng nguyên vật liệu sử dụng và báo cáo theo yêu cầu của cơ quan quản lý.

Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức

- Công ty hoạt động trong lĩnh vực thương mại là đầu tư và phát triển bất động sản trực tiếp và thông qua đầu tư vào các đơn vị khác nên không sử dụng nguyên vật liệu sản xuất vì vậy không diễn ra hoạt động tái chế nguyên vật liệu sử dụng sản xuất.





TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp

- CRV là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản, do vậy CRV không tiêu thụ nhiều năng lượng.
- CRV sử dụng **123.706 kWh** điện năm 2025.

Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả

- Công ty và các đơn vị thành viên khi đầu tư dự án bất động sản luôn khuyến khích ưu tiên sử dụng năng lượng phụ thuộc hoàn toàn vào khách hàng mua sản phẩm nên Công ty không tính toán được số liệu năng lượng tiết kiệm cụ thể.

Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo)

- Công ty khuyến khích các đơn vị thành viên khi đầu tư dự án bất động sản ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo cho các công trình và ưu tiên các nhà thầu sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng khi tiến hành đấu thầu thi công dự án.

TIÊU THỤ NƯỚC

Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

- CRV là doanh nghiệp có các hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh CRV không tiêu thụ nhiều nước.
- CRV sử dụng **2.050 m³** nước năm 2025.

Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng

- Công ty không thực hiện tái chế và tái sử dụng nước.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường

- Không bị xử phạt.

Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường

- Không bị xử phạt.



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

- Tổng số lượng lao động của toàn Công ty (bao gồm cả các Công ty con) tại ngày 31/03/2026 của Công ty là **151 người**.
- Mức lương trung bình năm 2025 đối với người lao động: **23.586.751 đồng/tháng**.

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

- Công ty luôn chăm lo đời sống cho người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ lương, đóng bảo hiểm xã hội, thưởng các ngày lễ trong năm, sinh nhật, sinh hoạt tập thể nhằm gắn kết người lao động, tạo sức mạnh tập thể để hoàn thành toàn diện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty luôn là đơn vị tiên phong trong các hoạt động cộng đồng. Trong năm Công ty đã tổ chức một số chương trình đến ơn, đáp nghĩa, giúp đỡ những hoàn cảnh neo đơn, những người có công với cách mạng. Vào các dịp lễ tết Công ty cũng trao tặng những phần quà nhỏ cho các gia đình khó khăn tại địa phương, qua đó góp phần xây dựng xã hội giàu tinh thần nhân văn, nhân ái.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH *Không có.*

Hoạt động đào tạo người lao động

Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên:

- Mỗi nhân viên làm việc tại công ty được đào tạo chuyên môn trung bình mỗi năm là 50 giờ, không phân biệt lãnh đạo hoặc nhân viên.

Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp:

- Công ty tìm kiếm các chương trình đào tạo cần thiết, ví dụ như những khoá học bán hàng, khoá học nâng cao kỹ thuật, để phát triển kỹ năng cho người lao động từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty. Các chương trình đào tạo là bắt buộc đối với người lao động cũng như lãnh đạo Công ty.





CHƯƠNG III

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 36

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 37

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ 39

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI 39

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN 41

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG
VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY 41



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

PHÂN TÍCH TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY SO VỚI KẾ HOẠCH VÀ CÁC KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRƯỚC ĐÂY

Đơn vị: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	TH 2025	KH 2025	% TH 2025/ KH 2025	TH 2024
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	331,63	4.000,00	8,29%	2.194,92
2	Lợi nhuận sau thuế	76,23	1.600,00	4,76%	462,32

Các chỉ tiêu kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025 so với kế hoạch và năm 2024
(Nguồn: CRV)

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng, thanh khoản mua bán suy giảm và môi trường lãi suất vẫn duy trì ở mức cao dẫn đến tiến độ triển khai và tiêu thụ các dự án bị chậm lại, nguồn vốn cho hoạt động đầu tư phát triển cũng trở nên hạn chế hơn. Tuy nhiên Công ty vẫn duy trì được kết quả hoạt động kinh doanh tích cực nhờ chiến lược tập trung vào phân khúc nhà ở thực và năng lực triển khai dự án hiệu quả. Theo đó, kết thúc năm 2025, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm tài chính 2025 lần lượt đạt 331,63 tỷ đồng và 76,23 tỷ đồng, tương đương 8,29% và 4,76% so với kế hoạch đề ra cho năm 2025.



NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Trong năm tài chính 2025, Công ty tiếp tục tập trung đẩy nhanh tiến độ thi công đồng bộ các hạng mục thuộc dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II. Đầu tháng 04 năm 2026, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Công ty con của CRV, 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/CTHH-01 trong khu đô thị mới Bắc sông Cẩm tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng có diện tích 3,2ha, 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). Công ty nhận định đây là một dự án có tiềm năng, dự kiến mang lại nhiều lợi ích khi thực hiện đầu tư.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2025	NĂM 2024	% TĂNG GIẢM
A	Tài sản ngắn hạn	10.342,81	7.572,64	36,58%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	298,48	346,69	(13,91%)
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.401,79	808,10	73,47%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	676,20	517,59	30,64%
4	Hàng tồn kho	7.645,83	5.819,08	31,39%
5	Tài sản ngắn hạn khác	320,51	81,19	294,78%
B	Tài sản dài hạn	1.644,19	1.341,47	22,57%
1	Tài sản cố định	305,99	295,34	3,60%
2	Bất động sản đầu tư	912,52	937,16	(2,63%)
3	Tài sản dở dang dài hạn	198,12	0,35	56.575,83%
4	Đầu tư tài chính dài hạn	95,97	-	100,00%
5	Tài sản dài hạn khác	131,60	108,61	21,17%
	Tổng tài sản	11.987,00	8.914,11	34,47%

Tài sản của Công ty
(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất tài chính 2025 của CRV)

Tính đến cuối năm 2025, tổng tài sản của Công ty đạt 11.987,00 tỷ đồng, tăng 3.072,90 tỷ đồng (tương đương 34,47%). Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ tài sản ngắn hạn, tăng từ 7.572,64 tỷ đồng lên 10.342,81 tỷ đồng. Trong đó, hàng tồn kho – chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tài sản – tăng mạnh 1.826,75 tỷ đồng, từ 5.819,08 tỷ đồng lên 7.645,83 tỷ đồng, phản ánh dòng vốn đang được tập trung giải ngân vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II.

Song song với xu hướng trên, các khoản mục tài sản lưu động khác cũng ghi nhận diễn biến tích cực. Cụ thể, đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh 73,47%, nâng số dư từ 808,10 tỷ đồng lên 1.401,79 tỷ đồng; đồng thời, các khoản phải thu ngắn hạn cũng tăng 30,64%, từ 517,59 tỷ đồng lên 676,20 tỷ đồng. Ổ mảng tài sản dài hạn, quy mô danh mục này mở rộng từ 1.341,47 tỷ đồng lên 1.644,19 tỷ đồng (tương ứng mức tăng

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2025	NĂM 2024	% TĂNG GIẢM
I	Phải thu ngắn hạn	676,20	517,59	30,64%
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	155,11	357,80	(56,65%)
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	213,97	139,77	53,09%
3	Phải thu ngắn hạn khác	307,11	20,02	1.434,16%
II	Phải thu dài hạn	-	-	0,00%
Tổng các khoản phải thu		676,20	517,59	30,64%

Các khoản phải thu của Công ty
(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2025 của CRV)

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Tình hình nợ hiện tại biến động lớn về các khoản nợ

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2025	NĂM 2024	% TĂNG GIẢM
I	Nợ ngắn hạn	4.352,29	1.056,00	312,15%
1	Phải trả người bán ngắn hạn	195,53	179,31	9,05%
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.960,34	140,59	2.716,93%
3	Thuế và các khoản nộp Nhà nước	3,51	75,31	(95,34%)
4	Phải trả người lao động	0,01	-	100,00%
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	28,80	188,08	(84,69%)
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9,24	10,95	(15,64%)
7	Phải trả ngắn hạn khác	154,86	145,26	6,61%
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	316,50	(100,00%)
II	Nợ dài hạn	56,07	341,42	(83,58%)
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18,87	-	100,00%
2	Phải trả dài hạn khác	13,00	16,41	(20,82%)
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	296,16	(100,00%)
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24,21	28,85	(16,10%)
Tổng các khoản phải trả		4.408,37	1.397,43	215,46%

Các khoản phải trả của Công ty
(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2025 của CRV)

Tính đến cuối năm 2025, tổng nợ phải trả của Công ty đạt 4.408,37 tỷ đồng, tăng mạnh so với mức 1.397,43 tỷ đồng của năm 2024, chủ yếu do nợ ngắn hạn mở rộng từ 1.056,00 tỷ đồng lên 4.352,29 tỷ đồng. Trong đó, biến động lớn nhất thuộc về khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn khi tăng vọt từ 140,59 tỷ đồng lên 3.960,34 tỷ đồng. Sự gia tăng đột biến này phản ánh kết quả bán hàng khả quan cùng dòng tiền ứng trước từ khách hàng dịch chuyển tích cực theo tiến độ hợp đồng. Đây là nguồn vốn nội sinh tối ưu giúp doanh nghiệp chủ động tài trợ trực tiếp cho các hoạt động triển khai dự án mà không bị áp lực chi phí lãi vay.

Quy mô nợ phải trả gia tăng chủ yếu từ khoản mục trả trước của khách hàng là minh chứng cho sức hút mạnh mẽ và tỷ lệ hấp thụ cao của thị trường đối với các dòng sản phẩm nhà ở do Công ty phát triển. Cơ cấu vốn này được đánh giá là tương đối lành mạnh do không chịu áp lực từ chi phí lãi vay ngắn hạn. Nhằm hiện thực hóa nguồn lực này, Công ty luôn chủ động quản trị sát sao tiến độ dự án để bảo đảm thực hiện đúng các cam kết bàn giao, từ đó thuận lợi chuyển hóa nguồn lực tài chính này thành doanh thu chính thức trong các giai đoạn tiếp theo.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Công ty không có thêm cập nhật nào trong năm tài chính 2025.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

CÁC MỤC TIÊU TỔNG QUÁT CỦA CÔNG TY

Năm 2026 được Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV xác định là cột mốc bản lề trong chiến lược phát triển trung hạn. Với nền tảng tài chính ổn định, quỹ đất dồi dào đã tích lũy và kinh nghiệm triển khai nhiều dự án quy mô lớn, CRV đang đẩy mạnh thi công đồng bộ các dự án trọng điểm. Trong năm, Công ty đặt mục tiêu đạt doanh thu **4.500 tỷ đồng** và lợi nhuận sau thuế **1.700 tỷ đồng**.

Động lực chính để hiện thực hóa các chỉ tiêu này đến từ Dự án Hoàng Huy New City –II, một trong những dự án chiến lược giai đoạn 2026 – 2028. Đây là dự án quy mô lớn, tọa lạc tại vị trí đắc địa, quy hoạch bài bản và đã thu hút sự quan tâm mạnh mẽ từ thị trường ngay từ giai đoạn chuẩn bị ra mắt.

Song song với hoạt động phát triển dự án, uy tín thương hiệu và tiềm lực tài chính vững vàng tiếp tục là nền tảng giúp CRV triển khai các chiến lược kinh doanh mang tính đột phá. Với sự đồng hành của các cổ đông và đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, CRV hướng đến mục tiêu phát triển hiệu quả và bền vững trong năm 2026.



PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ CỤ THỂ NĂM 2026

Ban Tổng Giám đốc Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026 trên cơ sở tính toán kỹ lưỡng tới những yếu tố tăng trưởng do những yếu tố khách quan của năm 2025. Năm 2026, Công ty tiếp tục khai thác các dự án đã đi vào sử dụng, bên cạnh đó các dự án bất động sản đang triển khai tại các công ty con sẽ tiếp tục khai thác trong năm 2026 đem lại khoản lợi nhuận chính cho Công ty . Do vậy, công ty đặt kế hoạch ở mức hợp lý. Ngoài ra, Công ty sẽ tận dụng các thời cơ để có sự tăng trưởng cao hơn phù hợp với tình hình chung của nền kinh tế, của thị trường.

STT	CÁC CHỈ TIÊU HỢP NHẤT	ĐƠN VỊ	2026
1	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	4.500
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.700
3	Tỷ lệ cổ tức	%	25%

Kế hoạch kinh doanh năm tài chính 2026

NHIỆM VỤ CỤ THỂ NĂM TÀI CHÍNH 2026

Đẩy mạnh đầu tư và phát triển thương hiệu bất động sản của công ty thông qua các dự án đã triển khai và đang xúc tiến triển khai, qua đó nâng cao tỷ trọng đóng góp từ lĩnh vực bất động sản với kết quả chung của công ty.

Xây dựng các giải pháp thực hiện kế hoạch kinh doanh nhằm đạt được mục tiêu năm 2026, cụ thể:

- Phát huy sức cạnh tranh của Công ty trên thị trường bằng lợi thế về mặt chất lượng sản phẩm, trình độ công nghệ và giá cả cạnh tranh.
- Chủ động trước nhu cầu thị trường bằng cách mở rộng nghiên cứu thị trường tiêu thụ, nhu cầu cũng như thị hiếu người tiêu dùng.
- Nâng tầm thương hiệu Công ty trên toàn quốc. Kết nối hình ảnh doanh nghiệp với phương tiện thông tin đại chúng để sản phẩm của Công ty đến gần hơn với người tiêu dùng.
- Nghiên cứu và ban hành các quy chế khuyến khích thu nhập cho người lao động, trích thưởng cho cá nhân, tập thể có thành tích trong công việc.



GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN

Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình (Tại Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026, ý kiến của kiểm toán là chấp nhận toàn phần).

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Công ty luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường. Trong năm 2025:

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Năm 2025, Công ty luôn chăm lo đời sống cho Người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ thưởng các ngày lễ trong năm, sinh nhật, sinh hoạt tập thể nhằm gắn kết Người lao động tạo sức mạnh to lớn để hoàn thành toàn diện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Bên cạnh ý thức thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường hướng đến sự phát triển bền vững. Công ty còn là đơn vị điển hình tích cực tài trợ các hoạt động nhân đạo, từ thiện, đền ơn đáp nghĩa như tham gia các hoạt động thiện nguyện, tri ân các gia đình chính sách, người có công với cách mạng, tặng quà Tết cho các hộ nghèo trên địa bàn thành phố.





CHƯƠNG IV

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	44
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY	45
CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	45



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Năm 2025 mặc dù là một năm có dấu hiệu hồi phục của thị trường bất động sản nhưng khó khăn vẫn còn hiện hữu khi nhu cầu từ người dân vẫn còn ở mức thấp. Với sự đoàn kết của cán bộ công nhân viên cùng với sự phối hợp tích cực giữa Hội đồng Quản trị và Ban điều hành trong việc đưa ra các giải pháp linh hoạt với sự thay đổi của môi trường kinh doanh, tối ưu hóa chi phí, hoạt động của Công ty trong năm 2025 không bị ảnh hưởng quá tiêu cực. các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của CRV tiếp tục duy trì ổn định, đảm bảo công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên.

Kết thúc năm tài chính 2025, Công ty ghi nhận tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất đạt 331,63 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 76,23 tỷ đồng. Về thực hiện kế hoạch kinh doanh, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất đạt 8,29% chỉ tiêu kế hoạch, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 4,76% so với con số kế hoạch năm 2025.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Bộ máy tổ chức nhân sự của Công ty hoạt động ổn định, không bị biến động trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế.

ĐÁNH GIÁ TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Năm 2025 tiếp tục là một năm Công ty khẳng định sự trách nhiệm của mình đối với môi trường và xã hội:

- Công ty luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, không để xảy ra trường hợp bị xử lý vi phạm liên quan đến luật pháp và quy định về bảo vệ môi trường;
- Công ty luôn là đơn vị tiên phong trong các hoạt động cộng đồng địa phương.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng quản trị đánh giá trong năm 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:

- Chú trọng và thường xuyên theo dõi, kiểm tra và đánh giá chất lượng, hiệu quả từng dự án.
- Lập kế hoạch và triển khai nhiều giải pháp tốt trong đầu tư quy mô lớn các dự án bất động sản của Công ty.
- Phát huy vị thế của doanh nghiệp trên thị trường trong nước và quốc tế trong lĩnh vực kinh doanh trọng yếu là bất động sản. Hợp tác, liên kết với các đối tác, tổ chức tài chính thực hiện các chương trình huy động các nguồn vốn để mở rộng phát triển hoạt động kinh doanh.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HDQT 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:

MỤC TIÊU TỔNG QUÁT

Công ty xác định năm 2026 với những diễn biến phức tạp từ các cuộc xung đột, chiến tranh đang diễn ra trên toàn cầu vẫn đang tiếp diễn cũng như tình hình lạm phát tăng cao và việc lãi suất ngân hàng biến động lớn. Công ty xác định đây tiếp tục là năm có nhiều thách thức và biến động đối với tình hình kinh tế trong và ngoài nước. Tuy nhiên, với vị thế của Công ty đã có kinh nghiệm lâu năm và tiềm lực mạnh Công ty sẽ đảm bảo duy trì tính ổn định, tăng trưởng bền vững trong dài hạn.

Phương châm kinh doanh cho năm 2026 và các năm tiếp theo là an toàn – hiệu quả – bền vững.

ĐỊNH HƯỚNG VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ SẢN PHẨM, DỊCH VỤ

Tập trung vào lĩnh vực bất động sản, đẩy mạnh đầu tư và thực hiện 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.

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.

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.



CHƯƠNG V QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 48

BAN KIỂM SOÁT 53

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI
ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT 55

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của CRV gồm 05 thành viên, cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện tại như sau:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BỔ NHIỆM/ MIỄN NHIỆM	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
1	Ông Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%9%
2	Ông Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0,00074%
3	Ông Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%0%
4	Ông Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%0%
5	Ông Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%0%

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

ÔNG ĐỖ HỮU HẬU

Thành viên HĐQT

- Năng lực chuyên môn:
Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy**
 - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
5.100 cổ phiếu (0,00074% vốn điều lệ)
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 06/2007 – 12/2020
Tổng Giám đốc tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV
- 2008 – nay
Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
- 2015 – nay
Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
- 2015 – nay
Thành viên HĐQT CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

ÔNG NGUYỄN VĂN THU

Thành viên độc lập HĐQT

- Năng lực chuyên môn:
Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Kế toán trưởng CTCP Thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phiếu (0% vốn điều lệ)
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 1991 – 1995
Kế toán /Chỉ huy đội công trình 15/XN QL&SC Cầu đường bộ Bắc Thái
- 1995 – 2001
Kế toán tổng hợp Công ty dịch vụ vận tải TW Bộ GTVT (Vinafco)
- 2001 – 2012
Kế toán trưởng Công ty TNHH Tiếp vận Vinafco
- 2012 – 2015
Thành viên HĐQT/ Kế toán trưởng CTCP Thương mại và Vận tải Hà Nam
- 2015 – 2021
Trưởng phòng tổng hợp CTCP Thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
- 2021 – nay
Kế toán trưởng CTCP Thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
- 07/2021 – nay
Thành viên độc lập HĐQT CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

ÔNG ĐỖ HỮU HẠ

Chủ tịch HĐQT

- Năng lực chuyên môn:
Quản lý
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy**
 - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Prukسا Việt Nam**
 - Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng**
 - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP HH Finance**
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phiếu (0% vốn điều lệ)
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 1995 – 2007
Giám đốc Công ty TNHH TM Hoàng Huy
- 2005 – 2009
Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh TNHH Thái Nghiệp
- 2007 đến nay
Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV
- 2008 đến nay
Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy
- 2015 đến nay
Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Prukسا Việt Nam
- 2020 đến nay
Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Đại Thịnh Vượng
- 06/2025 – nay
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP HH Finance

● **ÔNG ĐẶNG TUẤN VŨ**

Thành viên độc lập HĐQT

- Năng lực chuyên môn:
Cử nhân Kiến trúc
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Giám đốc Điều hành, Giám đốc Thiết kế tại CTCP Kiến trúc và Nội thất Solux
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phiếu (0% vốn điều lệ)
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 03/2011 – 01/2013
Kiến trúc sư thiết kế tại CTCP XYZ
- 02/2013 – 09/2015
Kiến trúc sư thiết kế tại CTCP Nội thất Avalo
- 05/2016 – nay
Giám đốc Điều hành, Giám đốc Thiết kế tại CTCP Kiến trúc và Nội thất Solux
- 07/2021 – nay
Thành viên HĐQT độc lập CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

● **ÔNG LÊ DUY PHI**

Thành viên độc lập HĐQT

- Năng lực chuyên môn:
Kỹ sư Cầu đường
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Không có
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phiếu (0% vốn điều lệ)
- Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: **Không có**

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

- 2019 – 2021
Phó Chủ tịch CTCP Con Đường Xanh Holdings
- 2022 – 2023
Quản lý chuỗi cafe Splus thuộc Công ty TNHH CAFE'S PLUS tại Hà Nội
- 2020 – nay
Sáng lập kiêm quản lý GreenHub Coffee & Tea
- 07/2021 – nay
Thành viên HĐQT độc lập CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nhằm hỗ trợ Hội đồng quản trị trong việc tăng cường khả năng giám sát, tính khách quan và độc lập trong các quyết định, Hội đồng quản trị CRV tiếp tục duy trì hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ.

STT	THÀNH VIÊN BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ	CHỨC VỤ
1	Nguyễn Văn Thu	Trưởng ban
2	Phạm Duy Phương	Thành viên

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị cũng như kế hoạch công tác năm 2025. Hội đồng Quản trị đã duy trì hoạt động với số lượng thành viên là 05 (năm) thành viên. Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý và các cuộc họp bất thường được triệu tập khi có yêu cầu. Tất cả các cuộc họp của Hội đồng Quản trị đều có sự tham dự của Ban Kiểm soát với tư cách quan sát viên.

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 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.

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP
1	Ông Đỗ Hữu Hạ	16/16	100%
2	Ông Đỗ Hữu Hậu	16/16	100%
3	Ông Nguyễn Văn Thu	16/16	100%
4	Ông Đặng Tuấn Vũ	16/16	100%
5	Ông Lê Duy Phi	16/16	100%

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm tài chính 2025

Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp

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 16 Nghị quyết. Tất cả các thành viên của HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

STT	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 cho bán	100%
6	09/2025/NQ-HĐQT	21/07/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký cho 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 toạ 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%

Tiếp trang trước

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
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 thực hiện quyền mua cổ phiếu	100%
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%

Nội dung và kết quả các cuộc họp HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT TRONG NĂM

Công ty hiện có 03 thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong năm như sau:

STT	THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT	HOẠT ĐỘNG CỦA TỪNG TV ĐỘC LẬP HĐQT TRONG NĂM 2025
1	Ông Nguyễn Văn Thu	Hoàn thành các hoạt động theo chức năng và phân công của HĐQT trong việc phụ trách và hỗ trợ tốt cho HĐQT về công tác thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính; công tác kiểm toán nội bộ.
2	Ông Đặng Tuấn Vũ	Phụ trách và hỗ trợ tốt cho HĐQT công tác về tuân thủ các nghĩa vụ công bố thông tin của Công ty theo quy định.
3	Ông Lê Duy Phi	Phụ trách công tác về tài liệu cuộc họp của HĐQT; công tác giám sát đầy đủ các hoạt động của HĐQT liên quan tới các phát sinh để đảm bảo không xảy ra xung đột lợi ích, tạo điều kiện thuận lợi cho mọi mặt hoạt động của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, Ban kiểm toán nội bộ triển khai các công việc và hoàn thành nhiệm vụ theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định đối với Ban kiểm toán nội bộ, cụ thể:

- Kiểm toán các báo cáo tài chính định kỳ hàng quý;
- Kiểm toán việc lưu trữ sổ sách, chứng từ kế toán định kỳ hàng quý của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con;
- Kiểm toán việc ghi nhận doanh thu, giá vốn, hàng tồn kho định kỳ hàng quý của toàn bộ khối CRV bao gồm công ty mẹ và các công ty con.

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản trị và đáp ứng các xu hướng quản trị hiện đại, các thành viên Hội đồng quản trị CRV luôn chủ động trong việc nâng cao kiến thức, kỹ năng và kinh nghiệm thông qua công việc hàng ngày, cũng như nghiên cứu các xu hướng mới trong quản trị doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản, quy định của pháp luật về quản trị công ty, với sự tham gia của các thành viên Hội đồng quản trị, bao gồm cả thành viên độc lập.



BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

STT	THÀNH VIÊN BKS	CHỨC VỤ	NGÀY BỔ NHIỆM/ MIỄN NHIỆM	TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN
1	Ông Phạm Anh Tú	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 02/07/2022	0%
2	Bà Chu Thị Lụa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/07/2021	0%
3	Ông Vũ Văn Hoàng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02/07/2022	0%

Thành viên Ban Kiểm soát

TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT VÀ CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC DO CÔNG TY PHÁT HÀNH

● ÔNG PHẠM ANH TÚ Trưởng Ban Kiểm soát Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng CTCP HighDream Technology Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần (0% vốn điều lệ) Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: Không có <td> QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC 07/2016 – 11/2020 Nhân viên Kế toán tại CTCP Giống cây trồng Hà Tây 03/2021 – 02/2023 Nhân viên Kế toán tại CTCP ĐT Con Đường Xanh 07/2021 – 07/2022 Thành viên Ban Kiểm soát tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV 08/2023 – nay Kế toán trưởng CTCP HighDream Technology 07/2022 – nay Trưởng Ban kiểm soát tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV </td>	QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC 07/2016 – 11/2020 Nhân viên Kế toán tại CTCP Giống cây trồng Hà Tây 03/2021 – 02/2023 Nhân viên Kế toán tại CTCP ĐT Con Đường Xanh 07/2021 – 07/2022 Thành viên Ban Kiểm soát tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV 08/2023 – nay Kế toán trưởng CTCP HighDream Technology 07/2022 – nay Trưởng Ban kiểm soát tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV
● ÔNG VŨ VĂN HOÀNG Thành viên Ban Kiểm soát Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần (0% vốn điều lệ) Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: Không có <td> QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC 07/2016 – 11/2020 Cán bộ dự án tại Công ty TNHH MTV Viễn thông quốc tế FPT 03/2021 – 02/2023 Chuyên viên PTĐT tại CTCP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng và Giao thông 07/2022 – nay Thành viên Ban kiểm soát tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV </td>	QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC 07/2016 – 11/2020 Cán bộ dự án tại Công ty TNHH MTV Viễn thông quốc tế FPT 03/2021 – 02/2023 Chuyên viên PTĐT tại CTCP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng và Giao thông 07/2022 – nay Thành viên Ban kiểm soát tại CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

BÀ CHU THỊ LỰA

Thành viên Ban Kiểm soát

Năng lực chuyên môn:
Cử nhân Tài chính – Kế toán

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
Chuyên viên tư vấn tại CTCP Bất động sản Hoà Bình

Số lượng cổ phiếu nắm giữ:
0 cổ phần (0% vốn điều lệ)

Số lượng chứng khoán khác do Công ty phát hành nắm giữ: Không có

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

2013 – 2014

Chuyên viên Kế toán tại Chi nhánh Công ty TNHH Đất Mộng tại Hà Nội

2015 – 2021

Chuyên viên Kế toán tại CTCP Logistics Con Đường Xanh

03/2021 – 04/2022

Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Logistics Con Đường Xanh

07/2016 – 05/2023

Trưởng ban Kiểm soát tại CTCP Chứng khoán Pinetree

05/2022 – nay

Chuyên viên tư vấn tại CTCP Bất động sản Hòa Bình

07/2021 – nay

Thành viên Ban kiểm soát CTCP Tập đoàn Bất động sản CRV

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

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 2 cuộc họp. Tất cả các thành viên Ban Kiểm soát đều tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT với tỷ lệ 100%.

STT	THÀNH VIÊN BKS	SỐ BUỔI HỌP HĐQT THAM DỰ	TỶ LỆ THAM DỰ HỌP
1	Phạm Anh Tú	02/02	100%
2	Chu Thị Lựa	02/02	100%
3	Vũ Văn Hoàng	02/02	100%

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát trong năm tài chính 2025

Đánh giá các hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 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 cần 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.

STT	SỐ BIÊN BẢN	NGÀY	NỘI DUNG	TỶ LỆ THÔNG QUA
1	01/2025/BB-BKS	23/06/2025	Họp định kỳ Ban kiểm soát Công ty 6 tháng đầu năm 2025	100%
2	02/2025/BB-BKS	21/11/2025	Họp định kỳ Ban kiểm soát Công ty 6 tháng cuối năm 2025	100%

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát trong năm tài chính 2025



CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP NĂM 2025 (ĐỒNG/NGƯỜI/NĂM)
I	Thù lao của Hội đồng Quản trị		
1	Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
2	Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000
3	Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000
4	Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000
5	Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000
II	Thù lao của Ban kiểm soát		
1	Phạm Anh Tú	Trưởng BKS	48.000.000
2	Chu Thị Lựa	Thành viên BKS	36.000.000
3	Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS	36.000.000
III	Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác		
1	Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	1.294.985.923
2	Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	855.426.438
3	Nguyễn Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	399.000.000
4	Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	504.019.567

Tổng hợp lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích trong năm tài chính 2025

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Công ty không có bất kỳ giao dịch nào của cổ đông nội bộ.

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

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 của 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 của 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 của 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 của 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

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

CRV luôn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán, hệ thống quản trị của Công ty được kiểm soát chặt chẽ, các hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị, điều hành của Ban Tổng Giám đốc luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng. Ngoài ra với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh bất động sản, đội ngũ quản trị của Công ty luôn nỗ lực hạn chế tối đa các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



CHƯƠNG VI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



Ý KIẾN KIỂM TOÁN

ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

- Địa chỉ: Số 1 Phố Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội

- Điện thoại: 024 3824 1991

- Website: <https://aasc.com.vn/>

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Kính mời Quý cổ đông xem chi tiết tại website Công ty: <https://www.crvgroup.vn/bao-cai-tai-chinh/>

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
BẤT
ĐỘNG
SẢN CRV

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT
ĐỘNG SẢN CRV
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.
1=MST:0102003419
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.07.15
09:27:36
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.2.1

Hà Nội, ngày 14 tháng 7 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Thu Huyền



CRV REAL ESTATE

Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam



0247.306.1886



info@crvgroup.vn



www.crvgroup.vn



CRV REAL ESTATE

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

ANNUAL REPORT 2025

FOCUS TO BREAK THROUGH



TABLE OF CONTENTS

● **MESSAGE FROM THE CHAIRMAN
OF THE BOARD OF DIRECTORS** 04

● **CHAPTER I - OVERVIEW** 06

- GENERAL INFORMATION
- BUSINESS LINES AND LOCATIONS
- INFORMATION ON GOVERNANCE MODEL, BUSINESS ORGANIZATION, AND MANAGEMENT APPARATUS
- DEVELOPMENT ORIENTATION
- RISKS

● **CHAPTER II - BUSINESS PERFORMANCE IN 2025** 18

- PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES
- ORGANIZATION AND PERSONNEL
- INVESTMENT AND PROJECT IMPLEMENTATION SITUATION
- FINANCIAL PERFORMANCE
- SHAREHOLDER STRUCTURE, CHANGES IN OWNER'S EQUITY
- REPORT ON ENVIRONMENTAL AND SOCIAL IMPACTS

● **CHAPTER III - REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD
OF MANAGEMENT** 34

- ASSESSMENT OF BUSINESS PERFORMANCE
- FINANCIAL SITUATION
- IMPROVEMENTS IN ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES, AND MANAGEMENT
- FUTURE DEVELOPMENT PLANS
- EXPLANATION OF THE BOARD OF MANAGEMENT REGARDING AUDITORS' OPINIONS
- ASSESSMENT REPORT RELATED TO THE COMPANY'S ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESPONSIBILITY

● **CHAPTER IV - BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF
COMPANY OPERATIONS** 42

- BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S OPERATIONAL ASPECTS
- BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S BOARD OF MANAGEMENT'S OPERATIONS
- BOARD OF DIRECTORS' PLANS AND ORIENTATIONS

● **CHAPTER V - CORPORATE GOVERNANCE** 46

- BOARD OF DIRECTORS
- SUPERVISORY BOARD
- TRANSACTIONS, REMUNERATION AND BENEFITS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND THE SUPERVISORY BOARD

● **CHAPTER VI - CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** 47

- AUDITOR'S OPINION
- CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS





MESSAGE FROM THE CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

Chairman of the Board of Directors
DO HUU HA

“
FOCUS TO BREAK THROUGH
”

Dear Shareholders, Customers, and Partners,

On behalf of the Board of Directors of CRV Real Estate Group Joint Stock Company, I would like to extend my sincere gratitude to our valued Shareholders, Customers, and Partners for your continued trust, support, and companionship throughout 2025—a year marked by numerous challenges, yet also one that demonstrated resilience and presented opportunities to redefine our development strategy.

In 2025, the global and domestic economic landscape continued to face numerous difficulties and challenges. Geopolitical conflicts in several regions of the world remained prolonged, leading to heightened volatility in international trade, supply chains, financing costs, and market sentiment. In addition, prudent monetary policies adopted by many major economies, together with the uneven recovery of consumption and investment, continued

to affect the global business environment. The real estate market, given its sensitivity and close connection to macroeconomic factors, was not immune to these impacts. CRV has also faced and continues to face various challenges, requiring decisive transformation in both mindset and action.

Nevertheless, with a spirit of unity, determination, and continuous innovation, the Board of Directors, the Management, and all employees of CRV made every effort to overcome these challenges, gradually adapting to the new realities through flexible decision-making, innovative management strategies, and effective actions implemented across every project and construction site. Through the synchronized implementation of decisive and innovative management solutions, while maintaining a solid financial foundation, the Company continued to sustain stable business operations and ensure stable employment for its employees.

Looking ahead to 2026, CRV is committed to a clear path of sustainable development built on our core values, with customer satisfaction and shareholder investment efficiency serving as guiding principles for all our endeavors. We remain steadfast in pursuing our mission to become "a professional real estate product developer, delivering superior quality of life, comprehensive amenities, and sustainable value to the community."

The projects CRV is currently implementing are all large-scale, strategically located, and possess clear exploitation potential within the next 3–5 years. In the coming period, the company will focus on optimizing investment efficiency in existing projects while expanding our development strategy through acquisitions, investment cooperation, and participation in bidding and auctions for potential real estate projects. This will enable us to build a diverse product portfolio, enhance our competitiveness, and create real value for the market.

Once again, on behalf of the Board of Directors, I would like to express my sincere gratitude to our Shareholders, Customers, and Partners – those who continue to trust, share, and accompany CRV on our journey to create value for society and the community. We are confident that with your invaluable partnership, CRV will continue to advance steadily and conquer new heights in 2026 and beyond.

Sincerely,

Hanoi, July 14th, 2026
**ON BEHALF OF THE BOARD OF
DIRECTORS CHAIRMAN**

DO HUU HA



CHAPTER I
OVERVIEW

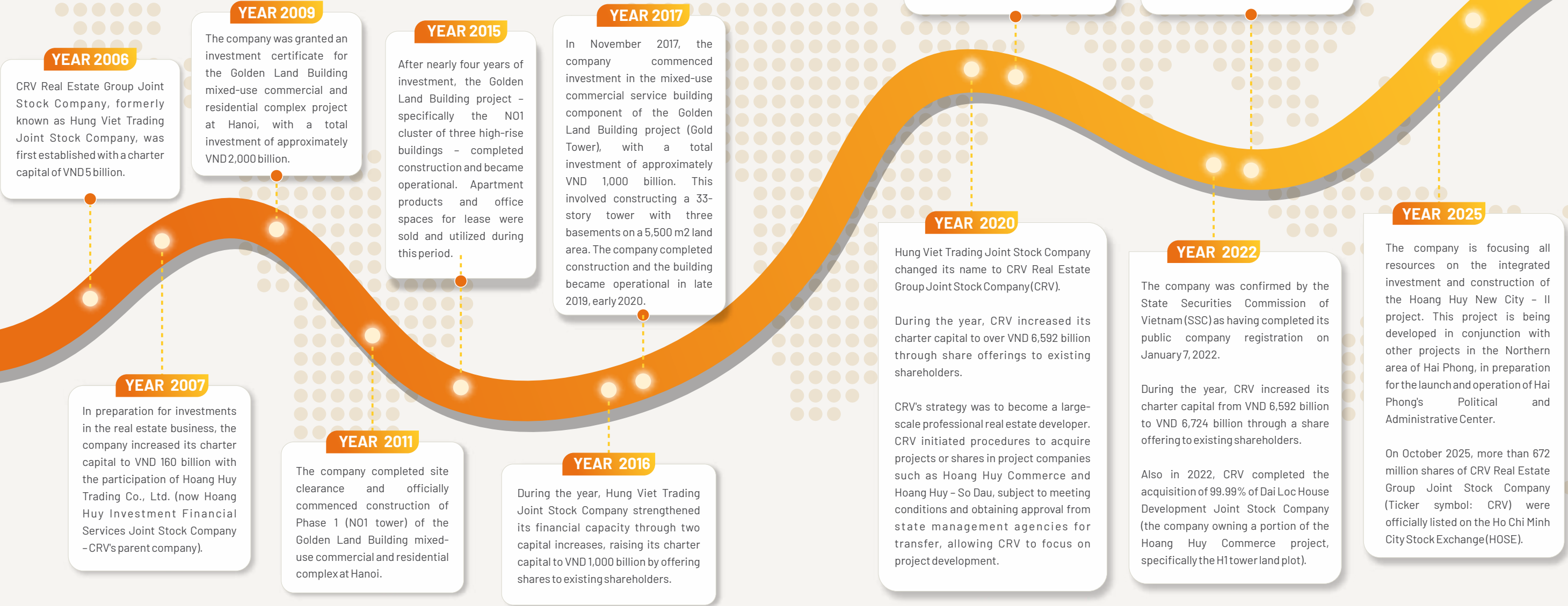


GENERAL INFORMATION	08
BUSINESS LINES AND LOCATIONS	10
INFORMATION ON GOVERNANCE MODEL, BUSINESS ORGANIZATION, AND MANAGEMENT APPARATUS	11
DEVELOPMENT ORIENTATION	12
RISKS	13

GENERAL INFORMATION

Trade Name	CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY
Business Registration Certificate	No. 0102003419, first issued on July 21, 2006 by the Hanoi Department of Planning and Investment (now the Hanoi Department of Finance); 18th amendment registered on January 27, 2026
Charter capital (as of 31/03/2026)	6,873,998,750,000 VND
Owner's Equity (as of March 31, 2026)	7,578,640,067,658 VND
Address	4th Floor, No. 183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City
Phone Number	024 7306 1886
Website	www.crvgroup.vn
Stock code	CRV
Fiscal year	From April 1 each year to March 31 of the following year. The information in this 2025 Annual Report pertains to the accounting period from April 1, 2025, to March 31, 2026.

FORMATION AND DEVELOPMENT PROCESS



BUSINESS LINES AND LOCATIONS

PRINCIPAL BUSINESS LINES



REAL ESTATE BUSINESS, INCLUDING LAND USE RIGHTS OWNED, HELD, OR LEASED



CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL BUILDINGS



CONSTRUCTION OF NON-RESIDENTIAL BUILDINGS.



COMPLETION OF CONSTRUCTION WORKS

BUSINESS LOCATIONS



HA NOI

HAI PHONG

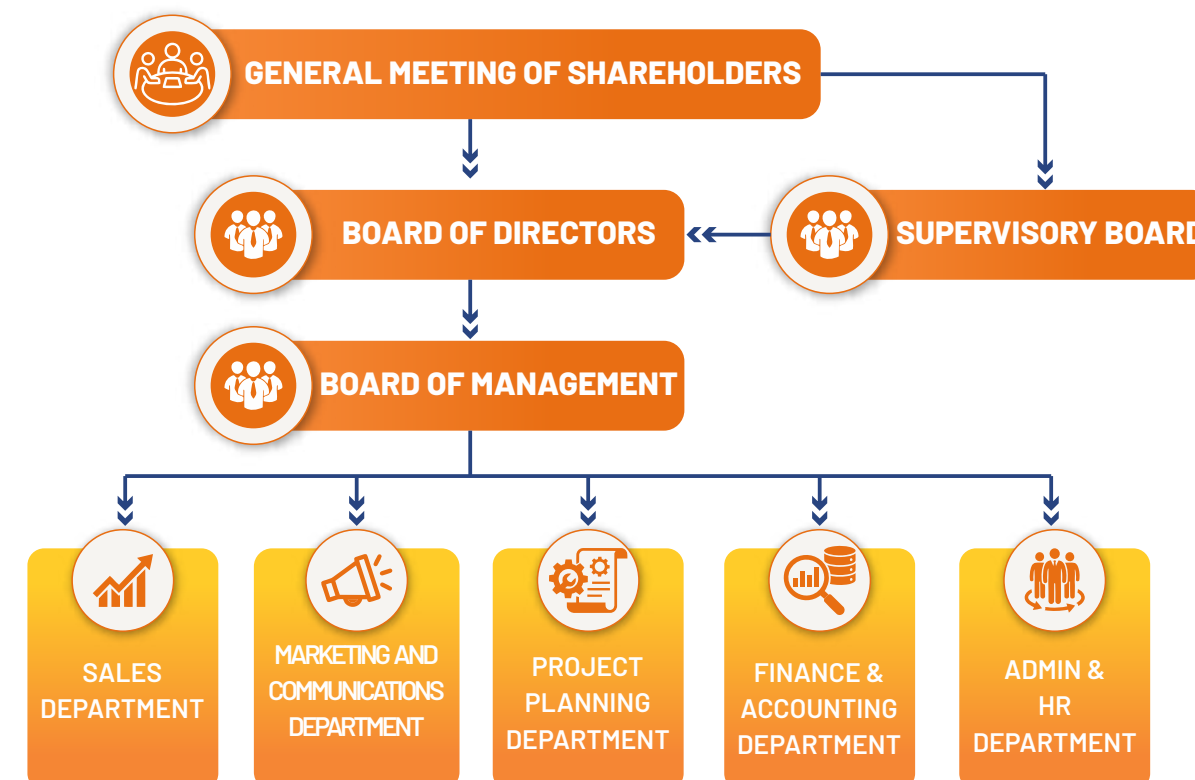
Islands Hoang Sa

Islands Truong Sa

INFORMATION ON GOVERNANCE MODEL, BUSINESS ORGANIZATION, AND MANAGEMENT APPARATUS

GOVERNANCE MODEL

The company operates under the governance model stipulated in Article 137 of the Enterprise Law 2020, which includes: the General Meeting of Shareholders, the Board of Directors, the Supervisory Board, and the Board of Management.



02 SUBSIDIARIES AND NO ASSOCIATES



DAI THINH VUONG CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City

Main Business lines:
Real Estate Business

Contributed Charter Capital (VND) at 31/03/2026
159.72 billion VND

Ownership Ratio (%)
99.99%



DAI LOC HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City

Main Business lines:
Real Estate Business

Contributed Charter Capital (VND) at 31/03/2026
1,820.10 billion VND

Ownership Ratio (%)
99.99%

DEVELOPMENT ORIENTATION

KEY OBJECTIVES OF THE COMPANY



Focus resources to simultaneously invest in real estate projects in Hanoi City and Hai Phong City.



MID- AND LONG-TERM DEVELOPMENT STRATEGY



The company will concentrate its resources on real estate investment, development, and distribution.



Company Objectives for Environment, Society, and Community



Comply with regulations regarding environmental protection, occupational safety, fire prevention and control, and ensure employment and welfare benefits for employees



COMPANY'S SHORT-TERM AND MID-TERM SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (ENVIRONMENT, SOCIETY, AND COMMUNITY) AND KEY RELATED PROGRAMS



The company consistently links its growth and development with environmental protection and social responsibility. In this regard, business development is the most crucial objective; achieving it is a necessary condition for fulfilling social and environmental goals.



Integrating business development with social responsibility and environmental protection aims to ensure a balance between the interests of stakeholders in current and future operations, thereby securing the company's long-term and sustainable development strategy.



The company periodically organizes training sessions for its employees on regulations related to environmental protection, occupational safety, and fire prevention and control. Throughout its operations, the company consistently fulfills its obligations to the State and society, ensuring that there are no outstanding tax debts and fully pays social insurance and welfare benefits to employees.

RISKS

The economic environment, with fundamental factors such as the economic growth rate, inflation index, and interest rates, is an objective factor that directly impacts the development of all production and service sectors, as well as every business. Each company's business operations also have distinct characteristics. Therefore, the company's business results and development prospects may be affected by the risk factors discussed below.

ECONOMIC RISKS

Economic risk is a form of systemic risk that stems from fluctuations in macroeconomic factors, such as the economic growth rate, inflation rate, and interest rates. These factors can directly or indirectly affect a company's production and business activities. Due to the strong and rapid influence of macroeconomic factors, it's essential to analyze the macroeconomic environment to forecast the extent of risk impact, support the development of growth strategies, and ensure stability in the company's business operations.



ECONOMIC GROWTH RISKS

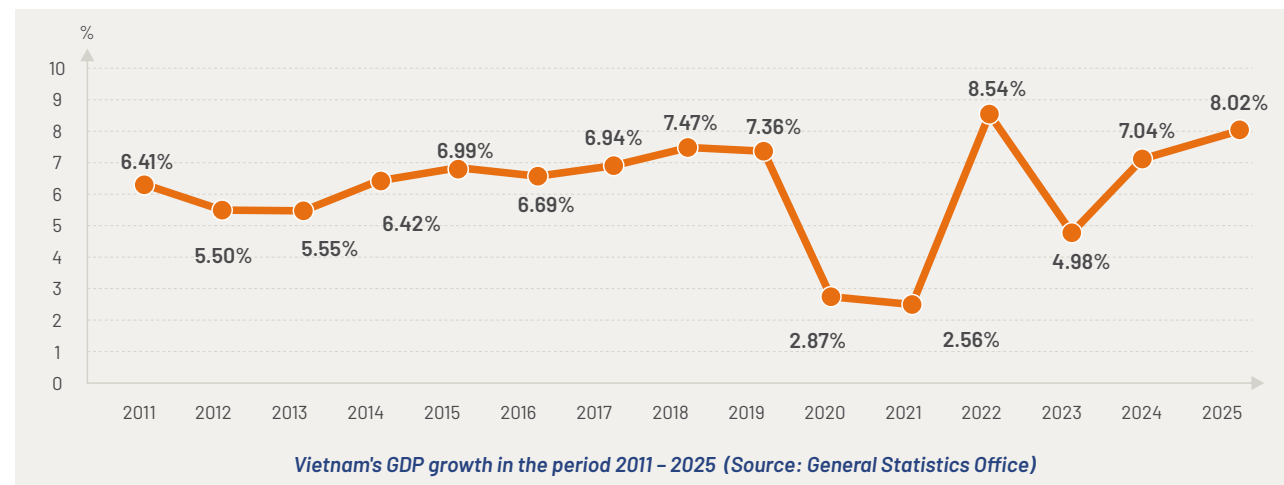
The economic growth rate is a crucial factor affecting the development of most industries and sectors within an economy. As the economy expands, societal consumer demand also increases, leading to an increase in industrial output. This creates favorable conditions for businesses to expand markets and sell products more effectively.

In recent years, Vietnam's economy has experienced impressive growth; however, it still faces inherent risks typical of an emerging economy.

By 2024, the global situation remained complex and unpredictable, with numerous risks and uncertain factors. Vietnam, in particular, was significantly affected by natural disasters and climate change. Nevertheless, thanks to the flexible and effective leadership and management of the Government and the Prime Minister, as well as the collective efforts of businesses and citizens, Vietnam's economy continued its recovery momentum with a GDP growth rate of 7.09%, exceeding the target set by the National Assembly. The economy's scale reached approximately USD 476.3

billion, ranking 33rd globally, with per capita income reaching USD 4,700. Thus, in 2024, Vietnam's GDP reached USD 476.3 billion, with over 7% growth, ranking 33rd globally; per capita income was USD 4,700.

Entering 2025, the global economy continued to face numerous challenges stemming from geopolitical instability, trade protectionism trends, and fluctuations in international financial markets. In this context, thanks to the Government's drastic and flexible management along with the recovery of domestic production, export, and consumption activities, Vietnam's economy maintained its positive growth momentum. According to data from the General Statistics Office (GSO), Vietnam's 2025 GDP grew by 8.02% year-on-year, marking the second-highest growth rate in the 2011-2025 period, only behind the 8.12% growth recorded in 2022. Specifically, the service sector expanded by 8.62%, contributing 51.08% to the overall growth; the industry and construction sector rose by 8.95%, contributing 43.62%; and the agriculture, forestry, and fishery sector increased by 3.78%, contributing 5.30%.



The scale of the economy in 2025 reached approximately 514 billion USD, an increase of about 38 billion USD compared to 2024, allowing Vietnam to further consolidate its position among the region's fastest-growing economies. These outcomes reflect the adaptability and resilience of Vietnam's economy against external shocks, while creating a favorable foundation for the development process in the following years.

CRV Real Estate Group Joint Stock Company primarily operates in real estate investment, development, and distribution in Vietnam; thus, its business performance heavily depends on the growth of the Vietnamese economy.

INTEREST

Interest rates play a crucial role in the development of all sectors within the economy. Fluctuations in interest rates can directly impact a company's cost of capital, which in turn affects consumer purchasing power and spending. Low and stable interest rates create favorable conditions for businesses to access capital at lower costs, thereby reducing expenses and enhancing business efficiency.

Interest rate risk arises when a company must borrow from banks at increasing interest rates, resulting in higher borrowing costs and reduced profits. In 2025, the State Bank of Vietnam (SBV) continued to manage monetary policy in a flexible manner, contributing to maintaining a relatively stable interest rate environment to support economic growth as well as production and business activities. This move aims to provide long-term liquidity to the banking system and reduce capital costs in the

Although the Vietnamese economy is showing positive signs, the economic situation still contains certain risks due to challenges related to tariffs and foreign monetary policies. The economic growth rate can directly affect consumer demand for housing or office rentals, thereby impacting the company's revenue, cash flow, inventory, and ultimately its profitability and operations. To manage these factors, CRV emphasizes thorough preparation and contingency planning for changes in the economic and market environment, enhancing financial resilience, and fostering sustainable relationships with customers, financial institutions, and credit organizations both domestically and internationally.



interbank market, while encouraging credit institutions to lower lending rates, thereby supporting businesses and individuals amidst ongoing economic challenges.

With the current favorable interest rate developments, CRV will have the opportunity to stabilize its financial costs, improve liquidity, and increase access to credit, which will positively impact the company's business results.

INFLATION

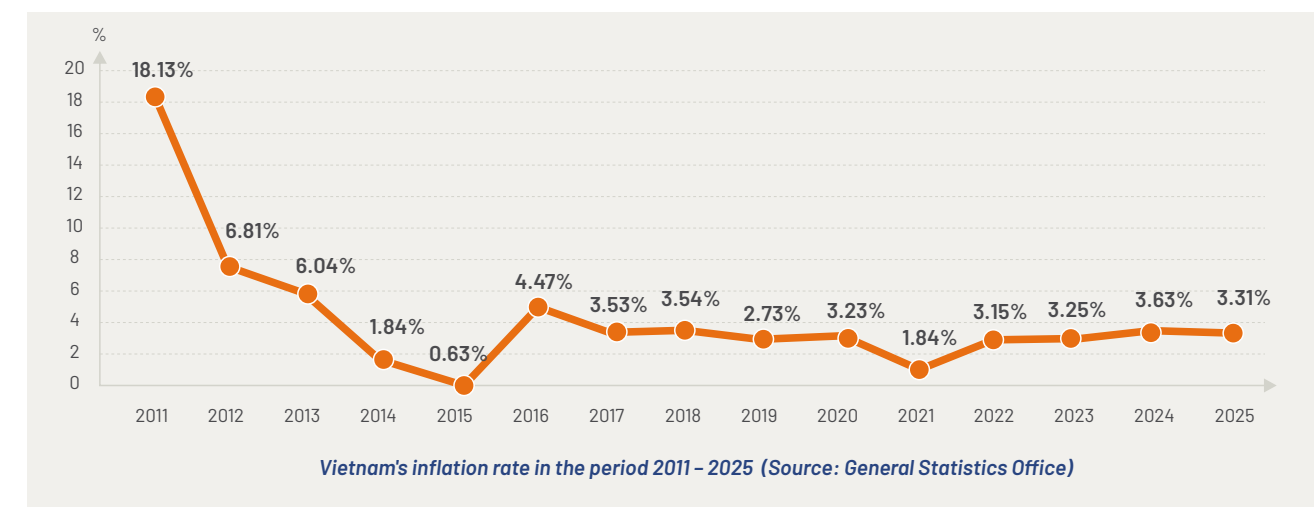
From 2011 to 2016, the State Bank of Vietnam (SBV) proactively and flexibly managed monetary policy tools, coordinating closely with fiscal policy to control inflation. As a result, the high inflation rate of 23% in August 2011 was successfully brought down to 2.79% in 2019, lower than the National Assembly's target and the lowest level in the preceding three years.

In 2020, the average Consumer Price Index (CPI) increased by 3.2% compared to 2019, while in 2021, the inflation rate only increased by 1.84% year-on-year, the lowest since 2016. By 2022, according to the General Statistics Office, the average annual CPI increased by 3.15% compared to 2021, meeting the target set by the National Assembly. This achievement was due to government support policies such as a reduction in Value Added Tax from 10% to 8% for certain goods and services, a 50% reduction in environmental protection tax for jet fuel, a cut in 37 fees and charges, and measures to reduce environmental protection tax on petrol and oil. However, external factors such as rising raw material prices

in the global market, the strengthening of the US Dollar, and escalating food prices have created pressure and could lead to increased inflation in the future.

In 2025, the average Consumer Price Index (CPI) increased compared to 2024, reflecting the recovery trend of economic activities and domestic consumption demand. The growth in CPI was mainly driven by price fluctuations in essential groups of goods and services, such as food, foodstuffs, housing, and construction materials, along with the scheduled price adjustments of certain public services. Additionally, price movements of energy and raw materials in the international market also exerted a certain amount of pressure on the domestic price level.

For companies operating in the real estate sector, such as CRV, high inflation would impact operations through increased input costs, particularly for raw materials, construction, and labor.





LEGAL RISKS

As a joint-stock company operating in the real estate sector, CRV consistently ensures compliance with relevant state legal regulations, primarily the Enterprise Law, Land Law, Real Estate Business Law, Tax Laws, and other applicable legal documents related to the company's operating sectors. Upon becoming a public company and listing on the stock exchange, the company will be subject to the Law on Securities and its guiding legal documents.

To control legal risks, the company consistently updates itself on changes in the legal environment related to its operations, thereby developing appropriate business development plans. Simultaneously, to prevent negative developments from risks, the company has established a standardized internal governance system and adheres to legal regulations. Additionally, the company regularly plans training and knowledge updates for all employees regarding legal regulations and compliance awareness.

SPECIFIC RISKS

RISKS FROM ADVERSE DEVELOPMENTS OF THE REAL ESTATE MARKET IN VIETNAM

The company's real estate business activities are primarily focused on the Vietnamese market. Therefore, the company's operations are highly dependent on the performance of this real estate market.

Demand for residential and commercial real estate depends on various factors, such as economic growth rates, citizen income, accessibility to credit, interest rate levels, State management policies, as well as legal regulations related to investment, land, and real estate business. Although the real estate market in 2025 recorded positive signs of recovery thanks to a stable macroeconomic environment, reasonably maintained interest rates, and a gradually improved legal framework, the market still possesses

certain potential volatile factors. This could adversely affect the Company's revenue, cash flow, and business efficiency. Therefore, the Company regularly monitors market movements and proactively adjusts its business strategies and product mix to mitigate negative impacts from real estate market fluctuations.



COMPETITION RISK

Competition in business is always an issue for every enterprise, and CRV Real Estate Group Joint Stock Company is no exception. In a competitive environment, advantages belong to companies with strong reputations for product and service quality, which provide tangible benefits to customers and earn their trust. Additionally, large-scale companies with strong financial potential are well-positioned to invest boldly and continuously improve product and service quality for long-term benefits.

The main competitive threats CRV may face include: Direct competition from other developers investing in and developing real estate projects, and competition from substitute services, stemming from developers organizing

their own distribution networks. To mitigate these risks, the company has developed an effective competitive strategy by selecting strategic locations that bring value to both investors and residents. This approach focuses on providing high-class internal services and amenities to ensure residents' peace of mind, while also combining these with suitable sales policies that offer significant value to customers. The company remains cautious about competition risk by regularly monitoring market developments, staying updated on changes in customer needs and preferences, and continuously innovating service quality to remain a pioneer in the company's real estate business and development sector.

OTHER RISKS

Some force majeure risks are unlikely to occur; however, if they do, they would have a severe impact on the company's operations, including war, natural disasters (such as droughts, floods, and storms), epidemics, and fires. These could seriously disrupt the company's production, reduce profits, and cause instability in potential markets. To mitigate these risks, the company regularly inspects, maintains, and ensures the effectiveness of fire prevention and fighting measures, and purchases insurance for its employees and assets.





CHAPTER II
BUSINESS PERFORMANCE IN 2025



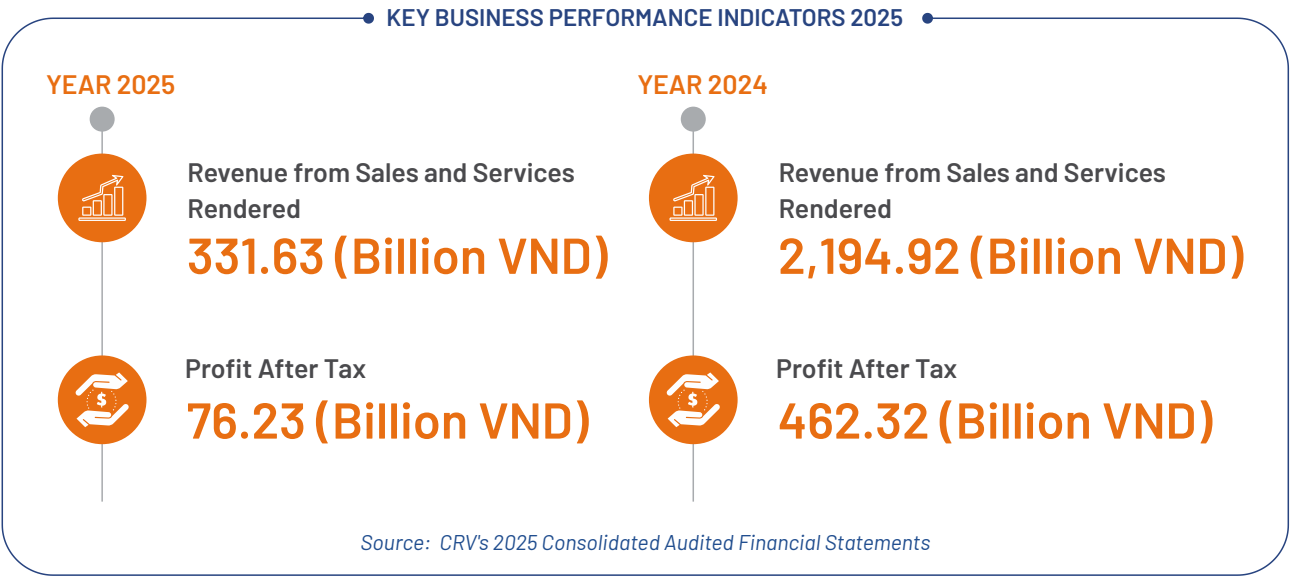
PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES	20
ORGANIZATION AND PERSONNEL	22
INVESTMENT AND PROJECT IMPLEMENTATION SITUATION	26
FINANCIAL PERFORMANCE	27
SHAREHOLDER STRUCTURE, CHANGES IN OWNER'S EQUITY	29
REPORT ON ENVIRONMENTAL AND SOCIAL IMPACTS	31

PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES

CRV OPERATES PRIMARILY IN REAL ESTATE INVESTMENT AND BUSINESS, AND THE COMPANY HAS STEADILY INCREASED ITS INVESTMENTS OVER TIME.

BUSINESS PERFORMANCE IN 2025

BUSINESS RESULTS



In 2025, amid a stagnant real estate market characterized by declining liquidity, and a sustained high-interest-rate environment that slowed down the implementation and sales progress of real estate projects, capital sources for development and investment activities also became more constrained. However, the Company maintained positive business performance thanks to its strategy of focusing on the real-demand housing segment and its efficient project execution capabilities. Accordingly, by the end of 2025, the Company recorded a revenue of VND 331.63 billion, a 84.89% decrease compared to 2024, and a post-tax profit of VND 76.23 billion, down 83.51% year-on-year. The primary reason for the decline in revenue was that the Hoang Huy Commerce - H1 Tower project, the Hoang Huy Grand Tower (Hoang Huy - So Dau) project in Hai Phong City, and the Gold Tower project in Hanoi had been completed. Most of the residential products from these projects had already been handed over to customers and recognized in previous years;

therefore, the revenue generated from housing sales from these projects in 2025 was negligible. Meanwhile, the Company focused its resources on researching and developing new projects, including the ongoing implementation of its key project—the Hoang Huy New City—II new urban area in Hai Phong City—leading to a sharp decrease in revenue from real estate investment activities compared to 2024.



COST STRUCTURE

During the 2024–2025 period, the cost of goods sold (COGS) continued to account for the largest proportion of the Company's total operating expenses over the two years, reaching VND 1,326.94 billion in 2024 and VND 174.73 billion in 2025. This reflects the inherent nature of high construction and investment costs in residential project development, which include expenses for construction, technical infrastructure, and legal procedures. This was followed by current corporate income tax expense, which accounted for 20.47% of total operating expenses in 2025, amounting to VND 78.56 billion.

Overall, the Company's total operating expenses in 2025 decreased by approximately 78.72% compared to 2024. This reduction was primarily driven by cost-containment and optimization measures implemented to adapt to actual market conditions, aiming to maintain operational efficiency during a challenging period.

Unit: Billion VND

INDICATORS	YEAR 2025		YEAR 2024	
	Value (billion VND)	Proportion (%)	Value (billion VND)	Proportion (%)
Cost of goods sold	174.73	45.52%	1,326.94	73.58%
Financial Expenses	5.49	1.43%	24.49	1.36%
Selling Expenses	69.30	18.05%	176.58	9.79%
General & Administrative Expenses	44.72	11.65%	61.66	3.42%
Other expenses	11.06	2.88%	38.60	2.14%
Current Corporate Income Tax Expense	78.56	20.47%	175.21	9.71%
Total Expenses	383.85	100%	1,803.47	100%

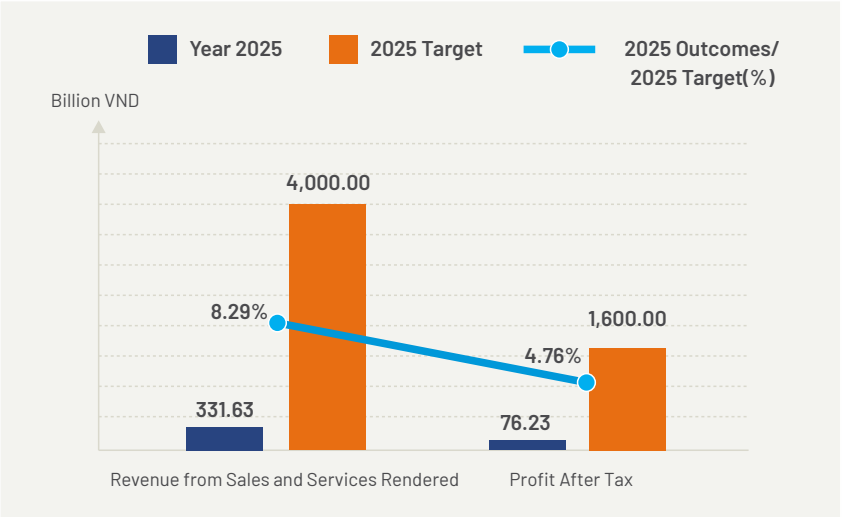
Operating Cost Structure 2024 – 2025
(Source: CRV's 2025 Consolidated Audited Financial Statements)

MARKET, PRODUCTS, SUPPLY

The company currently operates primarily in Real estate investment and business. Within this sector, the company's main business markets are Hai Phong and Hanoi, with core products being Apartments and Commercial Space. The company implements real estate project investments directly and indirectly through its subsidiaries.

PERFORMANCE AGAINST PLAN

Although the net revenue of VND 331.63 billion and post-tax profit of VND 76.23 billion represented a low completion rate against the 2025 annual plan, the Company's business results still demonstrated positive and healthy financial signals, highlighted by an impressive net profit margin of nearly 23%. This indicator proves that the enterprise effectively optimized its operating expenses, maintained a stable cash flow, and well-controlled its debt pressure, thereby establishing a solid foundation to prepare for upcoming pipeline projects.



ORGANIZATION AND PERSONNEL

LIST OF BOARD OF MANAGEMENT

BOARD OF MANAGEMENT

NO.	FULL NAME	POSITION	APPOINTMENT/ DISMISSAL DATE	SHAREHOLDING PERCENTAGE (%)
BOARD OF MANAGEMENT				
1	Ms. Pham Thi Thu Huyen	General Director	Re-appointed on 04/06/2026	0.00052%
2	Mr. Tran Ngoc Binh	Deputy General Director	Appointed on 30/12/2020	0.00039%
3	Ms. Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director	Appointed on 22/12/2023	0.00007%
CHIEF ACCOUNTANT				
4	Ms. Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant	Appointed on 18/01/2025	0%

DETAILS OF THE BOARD OF MANAGEMENT MEMBERS:



MS. PHAM THI THU HUYEN

General Director

- Qualification: **Bachelor of Economics**
- Position currently held at another organization: **None**
- Number of shares held: **3,570 shares (0.00052% ownership)**
- Other securities issued by the Company held: **None**

PROFESSIONAL EXPERIENCE

- 01/2000 – 05/2014
Accountant / Deputy Head of Accounting Department / Chief Accountant at Investment, Trading and Construction JSC No.1 – CIENC01(Ministry of Transport)
- 06/2014 – 06/2016
Deputy Head of Finance and Accounting Department at Vietnam Waterway Transport Corporation (Ministry of Transport), concurrently Chief Accountant of Hanoi Port
- 06/2016 – 12/2020
Chief Accountant at CRV Real Estate Group JSC
- 06/2016 – 03/2022
Chief Accountant at CRV Housing Management JSC
- 12/2020 – present
General Director of CRV Real Estate Group JSC

MR. TRAN NGOC BINH

Deputy General Director

- Qualification:
Tunnel Bridge Engineer
- Position currently held at another organization:
Deputy Director of Dai Loc House Development JSC
- Number of shares held:
2,652 shares (0.00039% ownership)
- Other securities issued by the Company held: **None**

PROFESSIONAL EXPERIENCE

- 7/1998 – 5/2003
Engineer at Thang Long Bridge Construction Corporation
- 6/2003 – 6/2007
Engineer / Assistant to General Director, Electricity of Vietnam (EVN) – Head of Son La Hydropower Project Management Board
- 4/2007 – 5/2013
Head of Technical Division at Vinapol JSC
- 6/2013 – 10/2017
Deputy Director of Technical & Planning Division at Viet Hung Trading JSC
- 11/2017 – 12/2020
Assistant to General Director at CRV Real Estate Group JSC
- 12/2020 – present
Deputy General Director at CRV Real Estate Group JSC
- 2021 – present
Deputy Director at Dai Loc House Development JSC

MS. NGUYEN THI THUY DUONG

Bachelor of Accounting

- Qualification:
Deputy General Director
- Position currently held at another organization:
None
- Number of shares held:
510 shares (0.00007% ownership)
- Other securities issued by the Company held: **None**

PROFESSIONAL EXPERIENCE

- 07/2015 – 05/2018
Office Staff at Dang Giang Co., Ltd.
- 06/2018 – 08/2018
Office Staff at Viet Nhat M&E Construction Co., Ltd.
- 09/2018 – 10/2020
Accountant at Thinh Hiep Construction JSC
- 11/2020 – 10/2021
Accountant at Hoang Huy Investment Services JSC
- 11/2021 – 2024
Accountant at Dai Thinh Vuong Construction JSC
- 12/2023 – Present
Deputy General Director at CRV Real Estate Group JSC

MS. NGUYEN KIM QUYEN

Chief Accountant

- Qualification:
Bachelor of Economics
- Position currently held at another organization: **None**
- Number of shares held:
0 shares (0% ownership)
- Other securities issued by the Company held: **None**

PROFESSIONAL EXPERIENCE

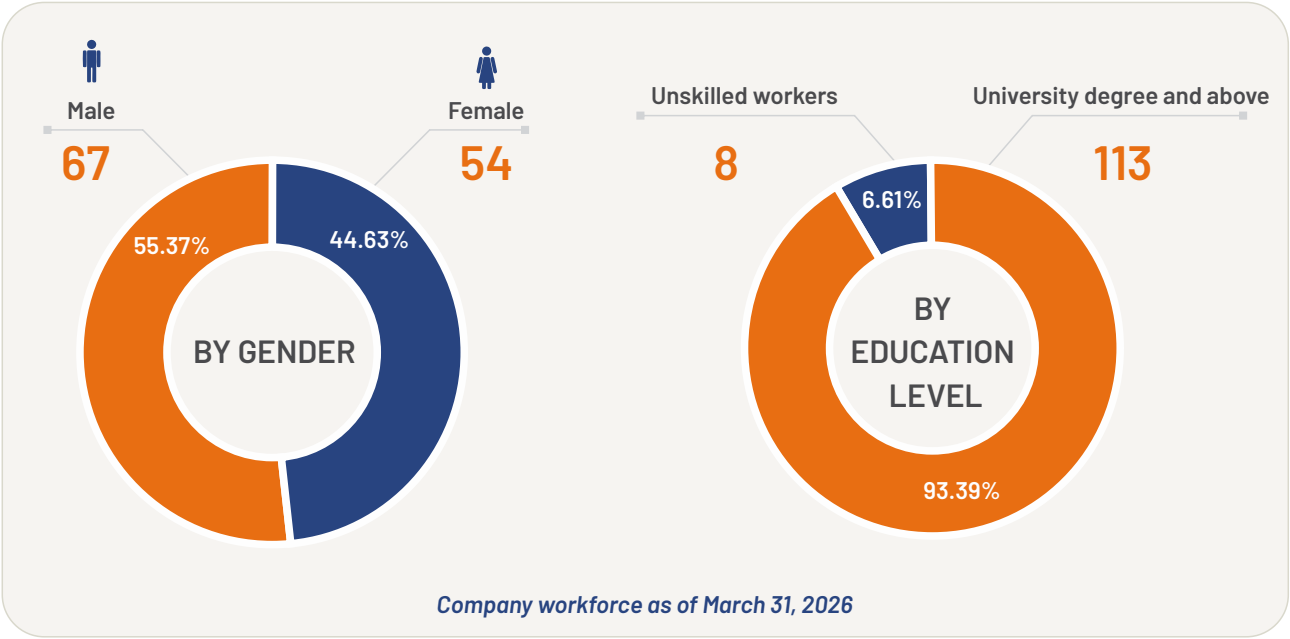
- 06/2004 – 05/2005
Accountant at Phu Tien Trading Co., Ltd.
- 06/2005 – 05/2013
Accountant at Minh Viet International JSC – Hanoi Branch
- 06/2013 – 10/2016
Accountant at Company 36.67 – Branch of General Corporation 36
- 11/2015 – 06/2016
Accountant at General Corporation 36
- 07/2016 – 05/2021
Chief Accountant at Company 36.64 – Branch of General Corporation 36
- 11/2021 – 01/2022
Deputy Head of Finance and Accounting Department at CRV Real Estate Group JSC
- 01/2022 – present
Chief Accountant at CRV Real Estate Group JSC

CHANGES IN THE BOARD OF MANAGEMENT IN 2025

The company did not have any changes in the members of the Board of Management during the 2025 financial year.

PERSONNEL STRUCTURE

As of March 31, 2026, the total number of employees at the parent company is 121.



SUMMARY OF POLICIES AND CHANGES IN POLICIES FOR EMPLOYEES

WORKING REGIME

Working hours: 48 hours per week, 8 hours per day.

Employees work in a stable, professional, friendly, and humane environment with high opportunities for advancement and compensation commensurate with their professional competence and work performance; competitive salaries and bonuses.

TRAINING POLICY

Training and employee development are a key focus and high priority for the company's Board of Management. The objective is to build and develop a workforce that is: (1) aspiring to excel, (2) ethical in business conduct, (3) professional in work style and customer service, and (4) humane in communication and behavior.

Employee training and development is a top priority for CRV, and training policy is highly valued during each period of the company's development, as a method to support employees' career growth.

Basic training courses conducted internally and regularly at CRV include:

- ✓ Persuasion, negotiation, and customer bargaining skills
- ✓ Real estate sales skills
- ✓ In-depth online/offline prospecting skills
- ✓ Team management and effective business strategy skills
- ✓ Customer care skills before, during, and after sales
- ✓ Systematic customer development skills
- ✓ Real estate legal knowledge
- ✓ Specialized training for each functional department

REMUNERATION AND BONUS POLICY

The average income of CRV employees is always ensured to be competitive with the market, commensurate with their capabilities and job position..

At CRV, employee rewards are based on work performance and effective goal management. The company always has a policy of cash bonuses based on quarterly and annual performance evaluations, considering work tenure, high efficiency, and outstanding achievements. Additionally, the company also has a policy of extraordinary bonuses for individuals and teams with significant contributions or outstanding achievements in implementing the company's policies, or with creative ideas and solutions that bring efficiency to the company's development.

The company prioritizes the material and spiritual well-being of its employees, ensuring that benefits and policies meet or exceed the requirements of Vietnam's Labor Law. All official CRV employees are guaranteed to receive benefits consistent with Vietnamese Labor Law. Furthermore, company employees also receive welfare benefits according to the company's Collective Labor Agreement, which is adjusted annually, and includes benefits such as: bonuses for holidays and Tet, 13th-month salary; participation in Union activities, cultural, arts, and sports activities.

OTHER POLICIES FOR EMPLOYEES:

The company provides welfare benefits for employees, such as allowances for employees with exceptionally difficult circumstances, organizing visits, and encouragement for employees or their family members who are ill, sick, or deceased.

ENVIRONMENTAL SAFETY

The company has strictly implemented regulations on occupational safety, environmental hygiene, and fire prevention and control.

CHANGES IN POLICIES FOR EMPLOYEES

The company did not have any changes in policies for employees in 2025.

With the motto "People are the core factor of competitiveness," we are striving towards a modern and professional working environment that truly honors talent and human values, CRV continuously builds a working environment characterized by:

- ✓ Open and respectful communication;
- ✓ Challenging and creative work;
- ✓ Competitive and fair income;
- ✓ Clear and unlimited learning/advancement opportunities;
- ✓ Objective and scientific performance evaluation;
- ✓ Stable employment and comprehensive care.

CRV always focuses on maintaining a comfortable and pleasant working atmosphere. Regular activities are organized, such as sports competitions, cultural performances, birthday celebrations for employees, and community activities like attending national and company traditional holidays, and joint community events.



INVESTMENT AND PROJECT IMPLEMENTATION SITUATION

MAJOR INVESTMENTS

HOANG HUY NEW CITY – II PROJECT		INVESTMENT AND CONSTRUCTION PROJECT	
Location:	Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City	Location:	Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City
Land use scale:	50 hectares	Land use scale:	32,488.83 m ² (approximately 3.25 hectares)
Total investment:	15,076.26 billion VND	Total investment:	4,897.4 billion VND (excluding land use fees)
Project progress	The project is in the peak construction phase	Project progress	Currently in the phase of finalizing legal procedures for land allocation and preparing for infrastructure development

SUBSIDIARIES AND AFFILIATES

DAI THINH VUONG CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company is the developer of the Hoang Huy – So Dau Project, located at No. 2A So Dau, Hong Bang Ward, Hai Phong City. To date, the Project has been completed, handed over and put into operation.

As at 31 March 2026, Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company had a contributed charter capital of VND 159.72 billion and total assets of VND 227.4 billion, of which total liabilities amounted to VND 15.5 billion and owners' equity amounted to VND 211.9 billion. The Company applies an accounting period from 1 April each year to 31 March of the following year. In fiscal year 2024, the Company recorded profit after tax of VND 6.6 billion. In fiscal year 2025, the Company recorded profit after tax of VND 5.2 billion.

DAI LOC HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

CRV Real Estate Group Joint Stock Company currently holds 99.99% of the charter capital of Dai Loc Housing Development Joint Stock Company, which is responsible for developing a portion of the Hoang Huy Commerce Project (corresponding to the H1 Tower land plot), comprising three flower-shaped towers. Each tower consists of 36 above-ground floors and three basement levels, with thousands of apartments and integrated amenities. To date, the Project has been completed, handed over and put into operation.

Dai Loc Housing Development Joint Stock Company is currently preparing for the investment in the High-rise Mixed-use and Commercial Service Development Project at Plot I.14/CTHH-01 in the Bac Song Cam New Urban Area, Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City. The Project has a land area of 32,488.83 m² (approximately 3.25 hectares), with a total investment capital of approximately VND 6,223.3 billion (including land use fees).

As at 31 March 2026, Dai Loc Housing Development Joint Stock Company had a contributed charter capital of VND 1,820.1 billion and total assets of VND 2,389.7 billion, of which total liabilities amounted to VND 302.1 billion and owners' equity amounted to VND 2,087.6 billion. The Company applies an accounting period from 1 April each year to 31 March of the following year. In fiscal year 2024, the Company recorded profit after tax of VND 709.4 billion. In fiscal year 2025, the Company recorded profit after tax of VND 130.3 billion.

FINANCIAL PERFORMANCE

FINANCIAL SITUATION

As of March 31, 2026, CRV's total asset value remained at **VND 11,987.01 billion**, representing a **34.47%** increase compared to the end of the 2024 fiscal year. The Company's charter capital as of March 31, 2026, stood at **VND 6,873,998,750,000**.

NO.	INDICATORS	UNIT	YEAR 2025	YEAR 2024
1	Total Asset	Billion VND	11,987.01	8,914.11
2	Net Revenue	Billion VND	331.63	2,194.92
3	Net Profit from business activities	Billion VND	119.00	647.60
4	Other Profits (Losses)	Billion VND	(5.94)	(35.11)
5	Profit before tax	Billion VND	113.05	612.49
6	Profit after tax	Billion VND	76.23	462.32
7	Dividend Payout Ratio	%	-	184.71

Consolidated business results for the period 2024 – 2025
(Source: CRV's 2025 Consolidated Audited Financial Statements)

By the end of the 2025 fiscal year, the Company's total assets recorded an impressive growth of 34.47% year-on-year compared to 2024. This shift in asset scale was largely driven by a sharp increase in inventory value, reflecting a peak period during which the Company concentrated its resources on accelerating construction and implementing its key project, Hoang Huy New City – II.

Although the Company's business results in 2025 recorded a significant decrease compared to the previous year due to the project handover cycle and the general market context, the Company still maintained a stable financial foundation and continued to pursue its sustainable development strategy. Net revenue reached VND 331.63 billion, while post-tax profit stood at VND 76.23 billion – a noteworthy performance given that revenue from major projects like

Hoang Huy Commerce had been largely recognized in 2024. Nevertheless, the Company is proactively reallocating its resources to focus on the execution of its key project, Hoang Huy New City – II, which promises to drive growth momentum in the coming years.



MAJOR FINANCIAL RATIOS

INDICATORS	UNIT	YEAR 2024	YEAR 2025
Liquidity Ratios			
Current Ratio	Times	7.17	2.38
Quick Ratio	Times	1.66	0.62
Capital Structure Ratios			
Debt/Total Assets Ratio	%	15.68	36.78
Debt/Equity Ratio	%	18.59	58.17
Operating Efficiency Ratios			
Inventory Turnover	Times	0.21	0.03
Total Asset Turnover	Times	0.24	0.03
Profitability Ratios			
Net Profit After Tax/Net Revenue (ROS)	%	21.06	22.99
Net Profit After Tax/Owner's Equity (ROE)	%	6.16	1.01
Net Profit After Tax/Total Assets (ROA)	%	5.06	0.73
Profit from Business Activities/Net Revenue	%	29.50	35.88

Key Financial Ratios 2024 - 2025
(Source: CRV)

The current ratio decreased year-on-year as the Company concentrated its cash flow on accelerating investment in new projects; however, the enterprise's financial picture maintained the necessary stability. This localized decline is merely temporary, serving long-term growth objectives. Currently, the Company's liquidity ratios remain within safe thresholds, ensuring the capacity to fully and timely settle short-term debt obligations.

In 2025, the indicators reflecting the Company's operational capacity recorded a significant decline, directly impacted by the cyclical nature of real estate projects. Specifically, because revenue from key projects, such as the Hoang Huy Commerce - H1 Tower project, had been largely recognized in previous years, both net revenue and cost of goods sold (COGS) dropped sharply

this year. This fluctuation directly dragged down the inventory turnover ratio. On the other hand, the decrease in revenue—amid continuous expansion of total assets to serve investment activities in new projects—constituted the primary reason for the decline in total asset turnover compared to the same period last year.

In terms of capital structure, business operations were funded primarily by equity. Maintaining a high proportion of equity helps minimize financial risks, while limiting the impacts of interest expenses and exchange rate fluctuations amid volatile interest rates in recent times. Additionally, thanks to efforts to optimize costs during operations, capital structure indicators showed positive improvements.



SHAREHOLDER STRUCTURE, CHANGES IN OWNER'S EQUITY

SHAREHOLDER STRUCTURE

SHARES

Total outstanding shares	687,399,875 shares
Common shares	687,399,875 shares
Treasury shares	0 shares
Number of freely transferable shares	687,399,875 shares
Number of restricted shares	0 shares
Stocks traded on foreign exchanges	0 shares

SHAREHOLDER STRUCTURE

The maximum foreign ownership rate in CRV is 50% according to Official Letter No. 363/UBCK-PTTT dated January 19, 2022.

NO.	SHAREHOLDER GROUP	NUMBER OF SHAREHOLDERS	NUMBER OF SHARES HELD	OWNERSHIP RATIO (%)
I	Ownership Ratio			
1	Major shareholders	4	614,227,325	89.36%
2	Minor Shareholders	295	73,172,550	10.64%
	TOTAL	299	687,399,875	100%
II	Owner Type			
1	State Shareholders	-	-	-
2	Domestic shareholders	298	687,399,873	99.9999997%
	Institutional	5	614,239,745	89.36%
	Individual	293	73,160,128	10.64%
3	Foreign shareholders	1	2	0.0000003%
	Institutional	-	-	-
	Individual	1	2	0.0000003%
	TOTAL	299	687,399,875	100%

Shareholder structure as of 29/06/2026
(Source: CRV shareholder list as of June 29, 2026)

CHANGES IN THE OWNER'S INVESTMENT CAPITAL

Capital increase rounds since the establishment of CRV:

ROUND	COMPLETION DATE OF ISSUANCE	INCREASED CHARTER CAPITAL (VND)	CHARTER CAPITAL AFTER ISSUANCE (VND)	ISSUANCE METHOD	APPROVING AUTHORITY
	Company establishment: 07/2006	5,000,000,000	5,000,000,000		Hanoi Department of Planning and Investment
1	1st capital increase: 06/2007	155,000,000,000	160,000,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
2	2nd capital increase: 03/2016	200,000,000,000	360,000,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
3	3rd capital increase: 04/2016	640,000,000,000	1,000,000,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
4	4th capital increase: 03/2020	90,000,000,000	1,090,000,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
5	5th capital increase: 05/2020	436,000,000,000	1,526,000,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
6	6th capital increase: 07/2020	1,220,800,000,000	2,746,800,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
7	7th capital increase: 09/2020	1,648,080,000,000	4,394,880,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
8	8th capital increase: 11/2020	878,976,000,000	5,273,856,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
9	9th capital increase: 12/2020	1,318,464,000,000	6,592,320,000,000	Offering shares to existing shareholders	Hanoi Department of Planning and Investment
10	10th capital increase: 04/2022	131,846,400,000	6,724,166,400,000	Public offering of shares to existing shareholders	State Securities Commission
11	11th capital increase: 01/2026	149.832.350.000	6.873.998.750.000	Public offering of shares to existing shareholders	State Securities Commission

TREASURY STOCK TRANSACTIONS

Current number of treasury shares: 0 shares.
The company did not conduct any treasury stock transactions during the year.

OTHER SECURITIES

Other security issues carried out during the year: None.

Number, characteristics of other types of securities currently outstanding, and unfulfilled commitments of the company with other individuals/organizations(including employees, company management)related to security issuance: None.



REPORT ON ENVIRONMENTAL AND SOCIAL IMPACTS



ENVIRONMENTAL IMPACTS

Total direct and indirect greenhouse gas (GHG) emissions:

- As a real estate business, CRV's operations do not generate a significant amount of greenhouse gas emissions, nor do they cause substantial environmental impacts.

Initiatives and measures to reduce greenhouse gas emissions:

- The company encourages its member units' real estate investment projects to prioritize green spaces during project development and to favor contractors that use environmentally friendly and energy-efficient materials during the project bidding process.



RAW MATERIAL MANAGEMENT

Total amount of raw materials used for the production and packaging of the organization's main products and services during the year:

- When investing in real estate, the company's investment activities are carried out directly and through its subsidiaries and contractors. Contractors are the primary entities responsible for calculating the total amount of raw materials used and reporting as required by regulatory authorities.

Report on the percentage of recycled raw materials used for the production of the organization's main products and services:

- The company operates in the commercial sector, focusing on direct real estate investment and development, and through investments in other entities. Therefore, it does not use raw materials for manufacturing, and thus, there is no recycling of raw materials used in production.



ENERGY CONSUMPTION

Direct and indirect energy consumption

- As a real estate business, CRV does not consume a large amount of energy.
- CRV consumed **123,706 kWh** of electricity in 2025.

Energy saved through energy efficiency initiatives

- The company and its member units, when investing in real estate projects, always encourage the priority use of renewable energy for construction works. Energy consumption is entirely dependent on the customers who purchase the products, so the company cannot precisely calculate specific energy savings.

Reports on energy-saving initiatives (providing energy-saving products and services or using renewable energy):

- The company encourages its member units, when investing in real estate projects, to prioritize the use of renewable energy for their constructions and to favor contractors that use environmentally friendly and energy-efficient materials during the project bidding process.

WATER CONSUMPTION

Water supply and water use

- As a real estate business, CRV's operations do not consume a large amount of water.
- CRV consumed **2,050 m³** of water in 2025.

Percentage and total amount of recycled and reused water

- The company does not engage in water recycling or reuse.

COMPLIANCE WITH ENVIRONMENTAL PROTECTION LAWS

Number of environmental violations penalized for non-compliance with laws and regulations:

- None.

Total amount of fines incurred for environmental violations due to non-compliance with laws and regulations:

- None.



EMPLOYEE-RELATED POLICIES

Number of employees, average monthly salary for employees

- As of March 31, 2026, the total number of employees of the Company (including subsidiaries) was **151 people**.
- The average monthly salary for employees in 2025 was **VND 23,586,751/month**.

Labor policies to ensure employee health, safety, and welfare

- The company always prioritizes the well-being of its employees, fully implementing salary policies, social insurance contributions, bonuses for holidays throughout the year, birthdays, and collective activities to foster employee cohesion and create collective strength to achieve all of the company's business objectives.

The report relates to the responsibility to the local community

The company consistently acts as a pioneer in community activities. During the year, the company organized several gratitude and appreciation programs, providing assistance to vulnerable individuals and those who contributed to the revolution. On holidays, the company also donated small gifts to disadvantaged families in local communities, thereby contributing to building a society rich in humanitarian spirit and compassion.

THE REPORT IS RELATED TO GREEN CAPITAL MARKET ACTIVITIES. None.

Employee training activities

Average training hours per year, by employee and by employee classification:

- Each employee working at the company receives an average of 50 hours of professional training per year, regardless of leadership or employee.

Skill development and continuous learning programs to support employee employability and career advancement:

- The company seeks out necessary training programs, such as sales courses and advanced technical courses, to develop employee skills and thereby enhance the company's competitiveness. These training programs are mandatory for both employees and company leadership.





CHAPTER - 3

REPORT AND ASSESSMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT



PRODUCTION AND BUSINESS ACTIVITIES	36
ORGANIZATION AND PERSONNEL	37
INVESTMENT AND PROJECT IMPLEMENTATION SITUATION	39
FINANCIAL PERFORMANCE	39
SHAREHOLDER STRUCTURE, CHANGES IN OWNER'S EQUITY	41
REPORT ON ENVIRONMENTAL AND SOCIAL IMPACTS	41

ASSESSMENT OF BUSINESS PERFORMANCE

OVERVIEW ANALYSIS OF COMPANY PERFORMANCE AGAINST PLAN AND PREVIOUS BUSINESS RESULTS

Unit: billion VND

NO.	INDICATORS	2025 OUTCOME	2025 TARGET	% 2025 OUTCOME /2025 TARGET	2024 OUTCOME
1	Revenue from Sales and Services Rendered	331,63	4.000,00	8,29%	2.194,92
2	Profit After Tax	76,23	1.600,00	4,76%	462,32

Consolidated business performance indicators for 2025 compared to the targets and for 2024
(Source: CRV)

In 2025, amid a stagnant real estate market characterized by declining liquidity and a sustained high interest rate environment that slowed down the implementation and sales progress of projects, capital sources for development and investment activities also became more constrained. However, the Company maintained positive business performance thanks to its strategy of focusing on the real-demand housing segment and its efficient project execution capabilities. Accordingly, by the end of 2025, consolidated revenue from the sale of goods and rendering of services and consolidated post-tax profit for the 2025 fiscal year reached VND 331.63 billion and VND 76.23 billion respectively, equivalent to 8.29% and 4.76% of the targets set out in the 2025 plan.



COMPANY PROGRESS ACHIEVED

During fiscal year 2025, the Company continued to focus on accelerating the synchronized construction progress of all components under the key Hoang Huy New City - II Project. In early April 2026, Dai Loc Housing Development Joint Stock Company, an subsidiary of CRV, successfully won the auction for the land use rights and became the developer of the High-rise Mixed-use and Commercial Service Development Project at Plot I.14/CTHH-01 in the Bac Song Cam New Urban Area, Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City. The Project has a land area of 3.2 hectares and is strategically located adjacent to the new administrative center of Hai Phong City in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City. The land plot has been approved by the Hai Phong City People's Committee for investment in the High-rise Mixed-use and Commercial Service Development Project, with an estimated total investment capital of approximately VND 6,223.3 billion (including land use fees). The Company believes that this is a project with strong potential and is expected to generate significant benefits upon implementation.



FINANCIAL SITUATION

ASSET SITUATION

Unit: billion VND

NO.	INDICATORS	YEAR 2025	YEAR 2024	% CHANGE
A	Short-term assets	10,342.81	7,572.64	36.58%
1	Cash and cash equivalents	298.48	346.69	(13.91%)
2	Short-term financial investment	1,401.79	808.10	73.47%
3	Short-term receivables	676.20	517.59	30.64%
4	Inventory	7,645.83	5,819.08	31.39%
5	Other short-term assets	320.51	81.19	294.78%
B	Long-term assets	1,644.19	1,341.47	22.57%
1	Fixed assets	305.99	295.34	3.60%
2	Investment property	912.52	937.16	(2.63%)
3	Non-current assets in progress	198.12	0.35	56.575.83%
4	Long-term financial investments	95.97	-	100.00%
5	Other non-current assets	131.60	108.61	21.17%
	Total Assets	11,987.00	8,914.11	34.47%

Company Assets
Unit: Billion VND

As of the end of 2025, the Company's total assets reached VND 11,987.00 billion, representing an increase of VND 3,072.90 billion (or 34.47%). This growth was primarily driven by current assets, which expanded from VND 7,572.64 billion to VND 10,342.81 billion. Within this category, inventories which accounted for the largest proportion of the asset structure surged by VND 1,826.75 billion, from VND 5,819.08 billion to VND 7,645.83 billion. This reflects that capital flows were heavily concentrated on disbursement into work-in-progress (WIP) production and business costs at the key project, Hoang Huy New City - II.

In tandem with the above trend, other current asset items also recorded positive developments. Specifically, short-term financial investments rose sharply by 73.47%, raising the balance from VND 808.10 billion to VND 1,401.79 billion. Concurrently, short-term receivables also increased by 30.64%, from VND 517.59 billion to VND 676.20 billion. In the non-current assets segment, the scale of this portfolio

expanded from VND 1,341.47 billion to VND 1,644.19 billion (corresponding to an increase of 22.57%). The growth momentum of non-current assets was largely driven by long-term assets in progress, which saw an incremental value of VND 197.77 billion.

Overall, the fluctuations in the asset structure clearly reflect a strategic and robust shift of cash flows toward investment and development activities of real estate projects. The significant increase in the inventory proportion mainly work-in-progress production and business costs indicates that the enterprise is maximizing its financial resources to accumulate land banks and accelerate construction progress, thereby preparing ready supply for subsequent business phases. Meanwhile, the synchronous growth of the long-term assets in progress portfolio reaffirms the orientation of channeling capital into key construction works, establishing a solid foundation for the goal of breaking through revenue in the future.

Unit: Billion VND

NO.	INDICATORS	YEAR 2025	YEAR 2024	% CHANGE
I	Short-term receivables	676.20	517.59	30.64%
1	Short-term Trade Receivables	155.11	357.80	(56.65%)
2	Short-term Advances to Suppliers	213.97	139.77	53.09%
3	Other short-term receivables	307.11	20.02	1,434.16%
II	Non-current receivables	-	-	0.00%
Total Receivables		676.20	517.59	30.64%

Company Receivables

(Source: CRV's 2025 consolidated audited financial statements)

LIABILITIES

The current liabilities situation shows significant fluctuations

NO.	INDICATORS	YEAR 2025	YEAR 2024	% CHANGE
I	Short-term trade payables	4,352.29	1,056.00	312.15%
1	Short-term advances from customers	195.53	179.31	9.05%
2	Taxes and amounts payable to the State	3,960.34	140.59	2,716.93%
3	Short-term trade payables	3.51	75.31	(95.34%)
4	Payables to employees	0.01	-	100.00%
5	Short-term accrued expenses	28.80	188.08	(84.69%)
6	Short-term unearned revenue	9.24	10.95	(15.64%)
7	Other short-term payables	154.86	145.26	6.61%
8	Short-term borrowings and financial lease liabilities	-	316.50	(100.00%)
II	Long-term trade liabilities	56.07	341.42	(83.58%)
1	Long-term unearned revenue	18.,87	-	100.00%
2	Other long-term payables	13.00	16.41	(20.82%)
3	Long-term borrowings and financial lease liabilities	-	296.16	(100.00%)
4	Deferred tax liabilities	24.21	28.85	(16.10%)
Total Liabilities		4,408.37	1,397.43	215.46%

Company Liabilities

(Source: CRV's 2025 consolidated audited financial statements)

As of the end of 2025, the Company's total liabilities reached VND 4,408.37 billion, a sharp increase compared to VND 1,397.43 billion in 2024, primarily driven by the expansion of current liabilities from VND 1,056.00 billion to VND 4,352.29 billion. Within this segment, the most significant fluctuation was observed in short-term advances from customers, which surged from VND 140.59 billion to VND 3,960.34 billion. This exponential growth reflects positive sales results and robust customer advances moving in line with contract milestones. This serves as an optimal source of internal capital, allowing the enterprise to proactively and directly fund project deployment activities without facing the pressure of interest expenses.

The increase in the scale of liabilities, driven mainly by customer advances, demonstrates the strong market appeal and high absorption rate for the residential segments developed by the Company. This capital structure is deemed relatively healthy since it is free from the pressure of short-term interest costs. To monetize this resource, the Company continuously and proactively manages project milestones strictly to ensure compliance with handover commitments, thereby smoothly converting this financial resource into official revenue in subsequent periods.



IMPROVEMENTS IN ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES, AND MANAGEMENT

The Company had no further updates in the fiscal year 2025.



FUTURE DEVELOPMENT PLANS

GENERAL OBJECTIVES OF THE COMPANY

The year 2026 has been identified by CRV Real Estate Group Joint Stock Company as a pivotal milestone in its medium-term development strategy. With a stable financial foundation, an extensive accumulated land bank, and experience in implementing numerous large-scale projects, CRV is accelerating the synchronized development of its key projects. During the year, the Company targets revenue of **VND 4,500 billion** and profit after tax of **VND 1,700 billion**.

The primary driver for achieving these targets is the Hoang Huy New City – II Project, one of the Company's strategic projects for the 2026–2028 period. This is a large-scale project located in a prime location, featuring a well-planned development scheme, and has attracted significant market interest since its pre-launch stage.

In parallel with project development activities, the Company's strong brand reputation and solid financial capacity continue to serve as the foundation for the implementation of breakthrough business strategies. With the support of its shareholders and a professional workforce, CRV aims to achieve efficient and sustainable growth in 2026.



SPECIFIC TASK ORIENTATION IN THE FISCAL YEAR 2026

The Board of Management has formulated the Company's business plan for 2026 based on careful consideration of the growth factors arising from the objective conditions of 2025. In 2026, the Company will continue to capitalize on the projects that have already been completed and put into operation. In addition, the real estate projects currently under development by its subsidiaries are expected to continue generating the Company's principal profits during 2026. Accordingly, the Company has set its business plan at a reasonable level. Furthermore, the Company will capitalize on emerging opportunities to achieve higher growth in alignment with the general economic and market conditions.

NO.	CONSOLIDATED INDICATORS	UNIT	2026
1	Total revenue from sales and services rendered	Billion VND	4,500
2	Profit after tax	Billion VND	1,700
3	Dividend Ratio	%	25%

Business plan for the fiscal year 2026

SPECIFIC TASKS IN THE FISCAL YEAR 2026:

Promote investment and develop the company's real estate brand through implemented and upcoming projects, thereby increasing the contribution of the real estate sector to the company's overall results.

Develop solutions to execute the business plan to achieve the 2026 objectives, specifically:

- Enhance the company's market competitiveness through advantages in product quality, technological expertise, and competitive pricing.
- Proactively address market demand by expanding market research on consumption, needs, and consumer preferences.
- Elevate the company's brand nationwide. Connect the corporate image with mass media to bring the company's products closer to consumers.
- Research and issue regulations to incentivize employee income and provide bonuses for individuals and teams with outstanding work performance.



EXPLANATION OF THE BOARD OF MANAGEMENT
REGARDING AUDITORS' OPINIONS

The Board of Management has no explanations to provide (In the financial statements for the fiscal year ended March 31, 2026, the auditor's opinion was unqualified).

ASSESSMENT REPORT RELATED TO THE COMPANY'S
ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESPONSIBILITY

Assessment related to environmental indicators (water consumption, energy, emissions, etc.)

The company consistently complies with environmental protection laws. In 2025:

- Number of environmental violations penalized for non-compliance with laws and regulations: None.
- Total amount of fines incurred for environmental violations due to non-compliance with laws and regulations: None.

Assessment related to employee issues

In 2025, the company consistently cared for the well-being of its employees, fully implementing bonus policies for holidays throughout the year, birthdays, and collective activities to foster employee cohesion, creating immense strength to comprehensively achieve the company's business objectives.

Assessment related to the responsibility of the business to the local community

In addition to strictly adhering to environmental protection requirements for sustainable development, the company is also a leading entity actively sponsoring humanitarian and charitable activities, such as participating in volunteer work, expressing gratitude to policy-beneficiary families and those who contributed to the revolution, and donating Tet gifts to impoverished households in the city.





CHAPTER IV

**BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT
OF COMPANY OPERATIONS**



BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S OPERATIONAL ASPECTS	44
BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S BOARD OF MANAGEMENT'S OPERATIONS	45
BOARD OF DIRECTORS' PLANS AND ORIENTATIONS	45

BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S OPERATIONAL ASPECTS

ASSESSMENT OF THE COMPANY'S OPERATIONAL SITUATION AND BUSINESS RESULTS

Although 2025 showed signs of recovery in the real estate market, challenges remained as market demand continued to be at a relatively low level. Through the unity and dedication of the Company's employees, together with the close coordination between the Board of Directors and the Board of Management in adopting flexible solutions in response to changes in the business environment and optimizing operating costs, the Company's operations in 2025 were not adversely affected to a significant extent.

CRV's core business segments continued to operate stably, ensuring stable employment for its employees.

At the end of fiscal year 2025, the Company recorded consolidated revenue from sales and services of VND 331.63 billion and consolidated profit after tax of VND 76.23 billion. In terms of business plan implementation, consolidated revenue from sales and services reached 8.29% of the annual target, while consolidated profit after tax reached 4.76% of the 2025 planned target

ASSESSMENT OF HUMAN RESOURCES ORGANIZATION

The company's human resources organizational structure remained stable, with no significant fluctuations amidst the challenging economic environment.

ASSESSMENT OF ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RESPONSIBILITY

2025 continued to be a year where the company affirmed its responsibility towards the environment and society:

- The company consistently complies with environmental protection laws, avoiding any violations related to environmental laws and regulations.
- The company consistently acts as a pioneer in local community activities.



BOARD OF DIRECTORS' ASSESSMENT OF THE COMPANY'S BOARD OF MANAGEMENT'S OPERATIONS

The Board of Directors assesses that in 2025, Ms. Pham Thi Thu Huyen, the General Director of the Company, has properly performed her responsibilities and powers in operating the Company according to the Charter. The Board of Management has worked with managers at all levels to make many efforts to implement the Company's business plan. The results of the implementation of the tasks directed by the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors are as follows:

- Emphasized and regularly monitored, inspected, and evaluated the quality and efficiency of each project.
- Planned and implemented many effective solutions for large-scale real estate project investments of the company.
- Enhanced the company's position in the domestic and international markets in the key real estate business sector. Collaborated and partnered with financial institutions and partners to implement capital mobilization programs to expand business development.

BOARD OF DIRECTORS' PLANS AND ORIENTATIONS

The Board of Directors will continue to strive to guide operations and provide close support to the Board of Management to achieve safe and effective business objectives, specifically:

OVERALL OBJECTIVE

The company identifies 2026 as a year with complex developments from ongoing global conflicts and wars, as well as rising inflation and significant fluctuations in bank interest rates. The company acknowledges that this will continue to be a challenging and volatile year for both domestic and international economic situations. However, with the company's long-standing experience and strong potential, it will ensure stability and sustainable long-term growth.

The business motto for 2026 and the following years is safety, efficiency and sustainability.

BUSINESS OPERATIONS, PRODUCT, AND SERVICE ORIENTATION

Focus on the real estate sector, accelerating investment and implementation of real estate projects, and effectively managing the post-sale operations of the company's projects in a synchronized manner. Affirm and elevate the company's real estate brand in the market.

SHAREHOLDER RELATIONS DEVELOPMENT

The company aims to build strong connections with shareholders to enhance its corporate image and professionalism.

Perform well activities related to shareholders.

ORGANIZATIONAL ACTIVITIES

Prioritize a lean and efficient organizational model. Strengthen the human resources team with excellent skills, professional expertise, high technical proficiency, and multilingual capabilities.

Provide training to enhance the quality and qualifications of management at all levels to foster long-term commitment to the company.

Organize practical programs and events for the entire company to build corporate culture and establish the company's unique brand identity.



CHAPTER V
CORPORATE GOVERNANCE



BOARD OF DIRECTORS	48
SUPERVISORY BOARD	53
TRANSACTIONS, REMUNERATION AND BENEFITS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND THE SUPERVISORY BOARD	55

 BOARD OF DIRECTORS

MEMBERS AND STRUCTURE OF THE BOARD OF DIRECTORS

CRV's Board of Directors consists of 05 members. The current structure of the company's Board of Directors is as follows:

NO.	BOARD MEMBER	POSITION	APPOINTMENT/ DISMISSAL DATE	SHARE OWNERSHIP
1	Mr. Do Huu Ha	Chairman of the BOD	Appointed on 28/07/2021	0%
2	Mr. Do Huu Hau	Member of the BOD	Appointed on 28/07/2021	0.00074%
3	Mr. Nguyen Van Thu	Independent Member of the BOD	Appointed on 28/07/2021	0%
4	Mr. Dang Tuan Vu	Independent Member of the BOD	Appointed on 28/07/2021	0%
5	Mr. Le Duy Phi	Independent Member of the BOD	Appointed on 28/07/2021	0%

List of members of the Board of Directors

DETAILS OF THE BOARD MEMBERS:

MR. DO HUU HA
Chairman of the Board of Directors

- Qualification:
Management
- Position currently held at another organization:
 - Chairman of the BOD at Hoang Huy Investment Financial Services JSC**
 - Chairman of the BOD at Hoang Huy Investment Services JSC**
 - Chairman of the Member Council at Pruksa Vietnam Co., Ltd**
 - Chairman of the BOD at Dai Thinh Vuong Construction JSC**
 - Chairman of the BOD vice General Director at HH Finance JSC**
- Number of shares held
0 shares (0% ownership)
- Other securities issued by the Company held:
None

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

- 1995 – 2007
Director of Hoang Huy Trading Company Limited
- 2005 – 2009
General Director at Thai Nghiep Joint Venture Company Limited
- 2007 – present
Chairman of the BOD at Hoang Huy Investment Financial Services JSC
Chairman of the BOD at CRV Real Estate Group JSC
- 2008 – present
Chairman of the BOD at Hoang Huy Investment Services JSC
- 2015 – present
Chairman of the Member Council at Pruksa Vietnam Co., Ltd
- 2020 – present
Chairman of the BOD at Dai Thinh Vuong Construction JSC
- 06/2025 – present
Chairman of the BOD vice General Directoe at HH Finance JSC

MR. DO HUU HAU
Member of the Board of Directors

- Qualification:
Bachelor of Economics
- Position currently held at another organization:
 - Deputy General Director at Hoang Huy Investment Financial Services JSC**
 - Member of the BOD at Hoang Huy Investment Services JSC**
- Number of shares held:
5,100 shares (0.00074% ownership)
- Other securities issued by the Company held:
None

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

- 06/2007 – 12/2020
General Director at CRV Real Estate Group JSC
- 2008 – present
Member of the BOD at Hoang Huy Investment Services JSC
- 2015 – present
Deputy General Director at Hoang Huy Investment Financial Services JSC
- 2015 – present
Member of the BOD at CRV Real Estate Group JSC

MR. NGUYEN VAN THU
Independent Member of the Board of Directors

- Qualification:
Bachelor of Economics
- Position currently held at another organization:
Kế toán trưởng CTCP Thương mại và Dịch vụ Sơn Hùng
- Number of shares held
0 shares (0% ownership)
- Other securities issued by the Company held:
None

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

- 1991 – 1995
Accountant / Construction Team Leader 15 / Road Bridge Management & Maintenance Enterprise Bac Thai
- 1995 – 2001
General accountant at Central Transport Service Company of the Ministry of Transport (Vinafco)
- 2001 – 2012
Chief Accountant at Vinafco Logistics Co., Ltd.
- 2012 – 2015
Member of the BOD/ Chief Accountant at Ha Nam Trading and Transport JSC
- 2015 – 2021
Head of General Department at Son Hung Trading and Services JSC
- 2021 – nay
Chief Accountant at Son Hung Trading and Service JSC
- 07/2021 – nay
Independent Member of the BOD at CRV Real Estate Group JSC

● **MR. DANG TUAN VU**
Thành viên độc lập HĐQT

- Qualification:
Bachelor of Architecture
- Position currently held at another organization:
Managing Director, Design Director at Solux Architecture and Interior JSC
- Number of shares held:
0 shares (0% ownership)
- Other securities issued by the Company held:
None

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

- 03/2011 – 01/2013
Design Architect at XYZ JSC
- 02/2013 – 09/2015
Design Architect at Avalo Furniture JSC
- 05/2016 – present
Managing Director, Design Director at Solux Architecture and Interior JSC
- 07/2021 – present
Independent Member of the BOD at CRV Real Estate Group JSC

● **MR. LE DUY PHI**
Independent Member of the Board of Directors

- Qualification:
Road and Bridge Engineer
- Position currently held at another organization:
None
- Number of shares held:
0 shares (0% ownership)
- Other securities issued by the Company held:
None

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

- 2019 – 2021
Vice Chairman at Green Road Holdings JSC
- 2022 – 2023
Manager at Splus Cafe chain under CAFE'S PLUS Co., Ltd. in Hanoi
- 2020 – nay
Founder & CEO at GreenHub Coffee & Tea
- 07/2021 – nay
Independent Member of the BOD at CRV Real Estate Group JSC

SUB-COMMITTEES UNDER THE BOARD OF DIRECTORS

To enhance oversight, objectivity, and independence in decision-making, CRV's Board of Directors maintains an Internal Audit Committee.

NO.	MEMBER OF THE INTERNAL AUDIT COMMITTEE	POSITION
1	Nguyen Van Thu	Head of Committee
2	Pham Duy Phuong	Member

BOARD OF DIRECTORS' ACTIVITIES IN 2025

Assessment of Board of Directors' Operations

In compliance with the provisions of the Company's Charter, the Regulations on the Organization and Operation of the Board of Directors, and the 2025 work plan, the Board of Directors maintained its operations with a total of five (05) members. During 2025, the Board of Directors convened its regular quarterly meetings as well as extraordinary meetings whenever required. All meetings of the Board of Directors were attended by the Supervisory Board in the capacity of observers.

Board members actively collaborated with and supported the Board of Management in the company's business activities. The Board of Directors closely monitored actual situations to make timely strategic decisions, providing clear direction and enabling the Board of Management to fulfill its duties. In 2025, the Board of Directors made prompt decisions regarding the company's strategy, development plans, and

NO.	BOARD MEMBER	MEETINGS ATTENDED	ATTENDANCE RATE
1	Mr. Do Huu Ha	16/16	100%
2	Mr. Do Huu Hau	16/16	100%
3	Mr. Nguyen Van Thu	16/16	100%
4	Mr. Dang Tuan Vu	16/16	100%
5	Mr. Le Duy Phi	16/16	100%

Board of Directors Meeting Attendance in the fiscal year 2025

business plan.

Number, Content, and Results of Board of Directors Meetings

The General Director regularly reported on the company's operational status and upcoming plans, allowing the Board of Directors to monitor and oversee management performance. Board meetings were held both in-person and online, with decisions made via direct ballots and email.

In the fiscal year 2025, the Board of Directors held 16 meetings and issued 16 Resolutions. All Board members achieved a 100% attendance rate.

NO.	RESOLUTION NO.	DATE	CONTENT	APPROVAL RATE
1	04/2025/NQ-HĐQT	13/05/2025	Approval of the internal audit plan for the fiscal year 2025	100%
2	05/2025/NQ-HĐQT	21/05/2025	Convening the Annual General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025	100%
3	06/2025/NQ-HĐQT	21/05/2025	Approval of related-party transactions	100%
4	07/2025/NQ-HĐQT	07/07/2025	Payment of the final cash dividend for the fiscal year 2024	100%
5	08/2025/NQ-HĐQT	21/07/2025	Approval of the implementation of the plan for the public offering of shares to existing shareholders in 2025 and the plan for the use of proceeds from the offering	100%
6	09/2025/NQ-HĐQT	21/07/2025	Approval of the registration dossier for the public offering of shares to existing shareholders in 2025	100%
7	10/2025/NQ-HĐQT	14/08/2025	Convening the first Extraordinary General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025	100%
8	11/2025/NQ-HĐQT	24/09/2025	Approval of the reference price on the first trading day on the Ho Chi Minh City Stock Exchange	100%
9	12/2025/NQ-HĐQT	02/10/2025	Election of the Chairperson of the General Meeting of Shareholders held on October 10, 2025	100%
10	13/2025/NQ-HĐQT	22/10/2025	Establishment of the Company's Branch in Hai Phong	100%

Continued from the previous page

NO.	RESOLUTION NO.	DATE	CONTENT	APPROVAL RATE
11	14/2025/NQ-HĐQT	27/10/2025	Update of the Company's Charter	100%
12	15/2025/NQ-HĐQT	24/11/2025	Public offering of shares and the record date for exercising the right to purchase shares	100%
13	01/2026/NQ-HĐQT	16/01/2026	Approved the plan for the disposal of fractional shares and unsubscribed shares arising from the 2025 public offering of additional shares to existing shareholders	100%
14	02/2026/NQ-HĐQT	20/01/2026	Approved the results of the 2025 public offering of additional shares	100%
15	03/2026/NQ-HĐQT	28/01/2026	Approved the investment policy for a real estate project	100%
16	04/2026/NQ-HĐQT	05/02/2026	Approved a transaction with a related party	100%

Content and Results of Board of Directors Meetings

ACTIVITIES OF INDEPENDENT BOARD MEMBERS

ACTIVITIES OF INDEPENDENT MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS IN THE YEAR

The company has three independent members of the Board of Directors. Their activities in 2025 included:

NO.	INDEPENDENT BOARD MEMBER	ACTIVITIES OF INDEPENDENT MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS IN 2025
1	Mr. Nguyen Van Thu	Fulfilled duties assigned by the Board, effectively assisting with the strict implementation of financial reporting and internal audit procedures.
2	Mr. Dang Tuan Vu	Supported the Board in ensuring the company's compliance with information disclosure obligations.
3	Mr. Le Duy Phi	Managed Board meeting documentation and comprehensively monitored all Board activities to prevent conflicts of interest, thereby facilitating all aspects of the company's operations.

ACTIVITIES OF SUB-COMMITTEES WITHIN THE BOARD OF DIRECTORS

In 2025, the Internal Audit Committee performed its duties as mandated, specifically:

- Conducted quarterly audits of financial statements.
- Audited the quarterly storage of accounting books and documents for the entire CRV group, including the parent company and its subsidiaries.
- Audited the quarterly recognition of revenue, cost of goods sold, and inventory for the entire CRV group.

CORPORATE GOVERNANCE TRAINING

To enhance governance effectiveness and keep pace with modern trends, CRV's Board of Directors members actively improve their knowledge, skills, and experience through daily work and by researching new developments in corporate governance. The company also regularly updates its corporate governance practices to reflect current legal documents and regulations, with the active participation of all Board members, including independent members.



SUPERVISORY BOARD

MEMBERS AND STRUCTURE OF THE SUPERVISORY BOARD

NO.	MEMBER OF THE SUPERVISORY BOARD	POSITION	APPOINTMENT/ DISMISSAL DATE	SHARE OWNERSHIP (%)
1	Mr. Pham Anh Tu	Head of the Supervisory Board	Appointed on 02/07/2022	0%
2	Ms. Chu Thi Lua	Member	Appointed on 28/07/2021	0%
3	Mr. Vu Van Hoang	Member	Appointed on 02/07/2022	0%

Members of the Supervisory Board

Mr. Pham Anh Tu

Head of the Supervisory Board

- Qualification:
Bachelor of Accounting
- Position currently held at another organization:
Chief Accountant of HighDream Technology JSC
- Number of shares held:
0 shares (0% ownership)
- Other securities issued by the Company held:
None

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

- 07/2016 – 11/2020
Accountant at Ha Tay Seed JSC
- 03/2021 – 02/2023
Accountant at Green Road Investment JSC
- 07/2021 – 07/2022
Member of the Supervisory Board at CRV Real Estate Group JSC
- 08/2023 – present
Chief Accountant at HighDream Technology JSC
- 07/2022 – present
Head of the Supervisory Board at CRV Real Estate Group JSC

MR. VU VAN HOANG

Member of the Supervisory Board

- Qualification:
Bachelor of Economics
- Position currently held at another organization:
None
- Number of shares held:
0 shares (0% ownership)
- Other securities issued by the Company held:
None

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

- 07/2016 – 11/2020
Project Officer at FPT International Telecommunications Company Limited
- 03/2021 – 02/2023
Investment Development Specialist at Infrastructure and Transport Construction Investment JSC
- 07/2022 – nay
Member of the Supervisory Board at CRV Real Estate Group JSC

●

MS. CHU THI LUA

Member of the Supervisory Board

●

Qualification:
Cử nhân Tài chính – Kế toán

●

Position currently held at another organization:
Consulting Specialist at Hoa Binh Real Estate JSC

●

Number of shares held:
0 shares (0% ownership)

●

Other securities issued by the Company held:
None

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

●

2013 – 2014
Accountant at Dat Mong Co., Ltd. Branch in Hanoi

●

2015 – 2021
Accountant at Green Road Logistics JSC

●

03/2021 – 04/2022
Chief Accountant at Green Road Logistics Co., Ltd.

●

07/2016 – 05/2023
Head of Supervisory Board at Pinetree Securities JSC

●

05/2022 – present
Consulting Specialist at Hoa Binh Real Estate JSC

●

07/2021 – present
Member of the Supervisory Board at CRV Real Estate Group JSC

ACTIVITIES OF THE SUPERVISORY BOARD

Summary of Supervisory Board Meetings

Periodically, the General Director reports and the Board of Directors informs the Supervisory Board about the company's operational status and upcoming plans, allowing the Supervisory Board to monitor and oversee the company's management. Supervisory Board meetings were held both in-person and online, with issues voted on via direct ballots and email.

In the fiscal year 2025, the Supervisory Board held 2 meetings. All members of the Supervisory Board fully participated in all meetings with a 100% attendance rate.

NO.	MEMBER OF THE SUPERVISORY BOARD	MEETINGS ATTENDED	ATTENDANCE RATE
1	Pham Anh Tu	02/02	100%
2	Chu Thi Lua	02/02	100%
3	Vu Van Hoang	02/02	100%

Supervisory Board Meetings in the fiscal year 2025

Assessment of the Supervisory Board's Activities

In 2025, the Supervisory Board carried out its activities in accordance with CRV's organizational and operational charter, as well as other legal regulations:

- Monitored operations and compliance with legal regulations and the company's Charter regarding the Board of Directors and the Board of Management's governance and operations..
- Conducted inspections on the reasonableness, legality, honesty, and prudence of management and business operations; and the systemic, consistent, and appropriate nature of accounting, statistics, and financial reporting.
- Participated in Board of Directors meetings and some meetings of CRV's management regarding annual business plans and reports on plan implementation.
- Continuously controlled CRV's capital utilization and monitored CRV's asset capital turnover.
- Appraised the completeness, legality, and honesty of the company's annual and semi-annual business reports and financial

statements, and the Board of Directors' management assessment report, submitting the appraisal report at the Annual General Meeting of Shareholders.

- Proposed the selection of an independent auditing firm (an auditing firm on the list approved by the State Securities Commission for auditing issuers, listed organizations, and securities trading organizations in 2025, and with experience and reputation in auditing listed companies).
- Controlled compliance with internal spending regulations within the company.
- Performed other duties as stipulated by the company's Charter.

NO.	MINUTES NO.	DATE	CONTENT	APPROVAL RATE
1	01/2025/BB-BKS	23/06/2025	Regular Meeting of the Supervisory Board for the First Six Months of 2025	100%
2	02/2025/BB-BKS	21/11/2025	Regular Meeting of the Supervisory Board for the Last Six Months of 2025	100%

Meetings of the Supervisory Board in the fiscal year 2025



TRANSACTIONS, REMUNERATION AND BENEFITS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND THE SUPERVISORY BOARD

SALARY, BONUSES, REMUNERATION, AND BENEFITS

NO.	FULL NAME	POSITION	2024 INCOME (VND/PERSON/YEAR)
I	Remuneration of the Board of Directors		
1	Do Huu Ha	Chairman of the Board of Directors	120,000,000
2	Do Huu Hau	Member of the Board of Directors	60,000,000
3	Nguyen Van Thu	Independent Member of the Board of Directors	60,000,000
4	Dang Tuan Vu	Independent Member of the Board of Directors	60,000,000
5	Le Duy Phi	Independent Member of the Board of Directors	60,000,000
II	Remuneration of the Supervisory Board		
1	Pham Anh Tu	Head of the Supervisory Board	48,000,000
2	Chu Thi Lua	Members of the Supervisory Board	36,000,000
3	Vu Van Hoang	Members of the Supervisory Board	36,000,000
III	Salaries, bonuses, and other benefits of the General Director and other key management personnel		
1	Pham Thi Thu Huyen	General Director	1,294,985,923
2	Tran Ngoc Binh	Deputy General Director	855,426,438
3	Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director	399,000,000
4	Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant	504,019,567

Summary of Salary, Bonuses, Remuneration, and Benefits in the fiscal year 2025

SHARE TRANSACTIONS BY INSIDERS

The company reported no share transactions by insiders during the period.

CONTRACTS OR TRANSACTIONS WITH INSIDERS

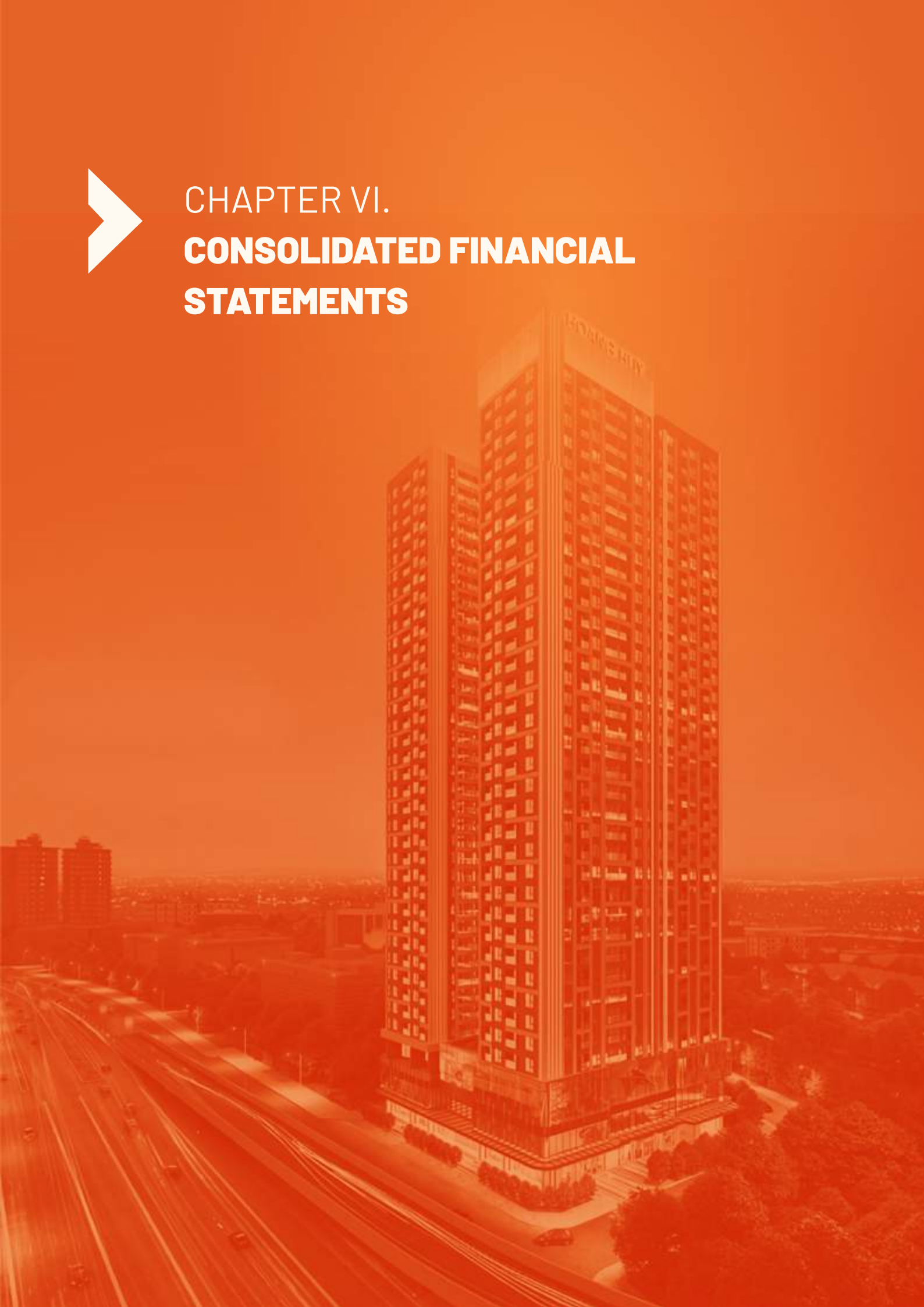
NO.	ORGANIZATION/ INDIVIDUAL NAME	RELATIONSHIP WITH COMPANY	CONTENT, QUANTITY, TOTAL TRANSACTION VALUE (VND)
1	Hoang Huy Investment Financial Services JSC (TCH)	Ultimate Parent Company	Leasing office premises from July 2025 to July 2026 from TCH with a total rental amount of VND 700,657,200, exclusive of VAT
2	Dai Loc House Development JSC	Subsidiaries	CRV received dividends from Dai Loc House in the amount of VND 473.174 billion
3	Hoang Huy Investment Financial Services JSC (TCH)	Ultimate Parent Company	Interest expense incurred on loans from TCH amounted to VND5.49 billion.
4	Dai Loc House Development JSC	Subsidiaries	Interest expense incurred on loans from House Dai Loc amounted to VND15.51 billion.
5	Dai Loc House Development JSC	Subsidiaries	CRV borrowed VND160 billion from Dai Loc House
6	Dai Loc House Development JSC	Subsidiaries	CRV repaid loans to Dai Loc House in the amount of VND761.65 billion
7	Hoang Huy Investment Financial Services JSC (TCH)	Ultimate Parent Company	CRV repaid loans to TCH in the amount of VND 316.5 billion
8	Hoang Huy Investment Financial Services JSC (TCH)	Ultimate Parent Company	CRV paid the final dividends for fiscal year 2024 to TCH in the amount of VND153.66 billion
9	Hoang Huy Investment Services JSC (HHS)	Parent Company	CRV paid the final dividends for fiscal year 2024 to HHS in the amount of VND141.88 billion
10	Hoang Giang Service Development JSC	Subsidiaries of Parent Company	CRV paid the final dividends for fiscal year 2024 to Hoang Giang in the amount of VND33.94 billion
11	HHS Capital JSC	Subsidiaries of Parent Company	CRV paid the final dividends for fiscal year 2024 to HHS Capital in the amount of VND30.06 billion

ASSESSMENT OF CORPORATE GOVERNANCE COMPLIANCE

CRV consistently complies with corporate governance regulations and fully meets its information disclosure obligations in the securities sector. The company's governance system is tightly controlled, and the governance activities of the Board of Directors and the executive management of the Board of Management are consistently transparent and carefully supervised. Furthermore, with extensive experience in real estate production and business, the company's management team continuously strives to minimize risks in the company's production and business operations.



CHAPTER VI.
CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS



AUDITOR'S OPINION

AUDIT FIRM: AASC AUDITING FIRM COMPANY LIMITED

- Address: No. 1 Le Phung Hieu Street, Hoan Kiem Ward, Hanoi
- Phone: +84 24 3824 1991
- Website: <https://aasc.com.vn/>

AUDITOR'S OPINION

"In our opinion, the Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the CRV Real Estate Group Joint Stock Company as at 31 March 2026, its operating results and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements."

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

We respectfully invite our shareholders to visit the Company's website for more details: <https://www.crvgroup.vn/bao-cai-tai-chinh/>

Hanoi, July 14th, 2026

CONFIRMATION OF THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR



PHAM THI THU HUYEN



CRV REAL ESTATE

4th Floor, 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam.



0247.306.1886



info@crvgroup.vn



www.crvgroup.vn