CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 46/2026/CV-PW	*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: **Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

- Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí**

- Mã chứng khoán: **PWA**

- Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, phố Thành Công, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Điện thoại: 0243.7474.510 Fax: 0243.843.1942

- Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí công bố thời gian, địa điểm và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 như sau:

- **Thời gian họp:** bắt đầu từ 8h00 ngày 10 tháng 04 năm 2026

- **Địa điểm:** Hội trường tầng 5B, Công ty CP Bất động sản Dầu khí, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội.

- **Tài liệu họp:** Được đăng tải trên mục Quan hệ cổ đông/Thông báo – Website của Công ty CP Bất động sản Dầu khí: www.petrowaco.vn

Các tài liệu gửi kèm văn bản công bố thông tin này, gồm:

1. Chương trình, Quy chế làm việc của Đại hội;
2. Giấy xác nhận/ủy quyền tham dự Đại Hội;
3. Báo cáo kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026 của Tổng giám đốc;
4. Báo cáo hoạt động nhiệm kỳ 2021-2026 của Hội đồng quản trị;
5. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát;
6. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
7. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc quyết toán và phê duyệt phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và 2026;
8. Tờ trình của Hội đồng quản trị về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025;
9. Tờ trình của Ban Kiểm soát về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;
10. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc thay đổi ngành, nghề đăng ký kinh doanh và thông qua tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty;
11. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
Ký ngày: 20/3/2026 18:01:01

12. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;

13. Tờ trình của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty;

14. Tờ trình của Ban Kiểm soát về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty;

15. Tờ trình về cơ cấu nhân sự Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2026-2031;

16. Mẫu Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết;

17. Giấy đề cử, ứng cử ứng viên HĐQT, BKS; Mẫu Sơ yếu lý lịch;

18. Hướng dẫn đề cử, ứng cử ứng viên HĐQT, BKS;

19. Quy chế bầu cử thành viên HĐQT, BKS Công ty nhiệm kỳ 2026-2031;

20. Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí vào ngày 20/03/2026 tại đường dẫn: www.petrowaco.vn/Quan hệ cổ đông/Thông báo.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Đại diện tổ chức
Người được UQ CBTT



Đương Thị Lệ

Tài liệu đính kèm:
Như nêu trong văn bản.

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNGTHƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thời gian: Từ 8h00' ngày 10 tháng 4 năm 2026.

Địa điểm: Hội trường tầng 5B, Công ty CP Bất động sản Dầu khí, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội.

TT	Thời gian	Nội dung
1	8h00'-8h30'	Tiếp đón đại biểu và kiểm tra tư cách cổ đông.
2	8h30'-8h40'	- Chào cờ, tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu. - Thông qua Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông về dự họp; - Thông qua danh sách Đoàn chủ tịch chủ trì cuộc họp ĐHĐ cổ đông;
3	8h40'-8h55'	- Giới thiệu cử Ban thư ký; - Thông qua danh sách Ban kiểm phiếu. - Thông qua chương trình và Quy chế làm việc của ĐHĐ cổ đông.
4	8h55'-9h10'	Nội dung 1: Báo cáo kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Tổng giám đốc.
5	9h10'- 9h25'	Nội dung 2: Báo cáo hoạt động nhiệm kỳ 2021-2026 của HĐQT.
6	9h25'-9h30'	Nội dung 3: Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.
7	9h30'-9h45'	Nội dung 4: Trình Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
		Nội dung 5: Trình quyết toán và phê duyệt phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và 2026.
		Nội dung 6: Trình phân phối lợi nhuận năm 2025.
8	9h45'- 9h50'	Nội dung 7: Trình lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026.
9	9h50'-9h55'	Nội dung 8: Trình thay đổi ngành, nghề đăng ký kinh doanh và thông qua tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa của Công ty.
10	9h55'-10h	Nội dung 9: Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.
11	10h-10h05'	Nội dung 10: Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

TT	Thời gian	Nội dung
12	10h05'-10h10'	Nội dung 11: Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty.
13	10h10'-10h15'	Nội dung 12: Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty.
14	10h15'-10h20'	Nội dung 13: Tờ trình về cơ cấu nhân sự Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2026-2031
15	10h20'-10h35'	Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung 1 đến nội dung 13.
16	10h35'-10h50'	NGHỈ GIẢI LAO
17	10h50'-10h55'	Báo cáo kết quả biểu quyết các nội dung 1 đến nội dung 13
18	10h55'-11h15'	Nội dung 14: Bầu cử thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031 - Thông qua Quy chế bầu cử; danh sách Ban kiểm phiếu bầu cử (Ban Bầu cử); - Thông qua danh sách ứng viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031; - Bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS nhiệm kỳ 2026-2031;
19	11h15'-11h35'	- Kiểm phiếu bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031. - Thông qua kết quả bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031. - Thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031 ra mắt.
20	11h35'-11h45'	Thông qua Biên bản và Nghị quyết của ĐHĐ cổ đông.
21	11h45'	Bế mạc cuộc họp ĐHĐ cổ đông.

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG
CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2026

DỰ THẢO

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CỦA CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

Mục tiêu của Quy chế:

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

Ban Tổ chức xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI

1.1 Cổ đông khi vào phòng đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban Tổ chức đại hội hướng dẫn, tuân thủ việc sắp xếp vị trí chỗ ngồi của Ban Tổ chức.

1.2 Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc để chế độ không để chuông.

1.3 Các cổ đông/đại diện cổ đông có trách nhiệm tham dự Đại hội đồng cổ đông từ khi bắt đầu đại hội cho đến khi kết thúc đại hội và thực hiện quyền/nghĩa vụ biểu quyết đối với tất cả các nội dung trình Đại hội thông qua. Trong trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông nào vì lý do bất khả kháng phải rời khỏi cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội thì cổ đông/đại diện cổ đông đó có trách nhiệm liên hệ với Ban Tổ chức để gửi ý kiến bằng văn bản của mình về những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội. Trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông rời cuộc họp trước khi kết thúc Đại hội mà không thông báo với Ban Tổ chức hoặc không gửi lại phiếu biểu quyết về các nội dung của Đại hội thì cổ đông/đại diện cổ đông đó được coi là đã không thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội (đối với những nội dung mà cổ đông/đại diện cổ đông đó không thực hiện biểu quyết).

II. ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG

2.1 Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện cho trên 50% Tổng số phiếu biểu quyết của Công ty.

2.2 Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

2.3 Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

III. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

3.1 Đối tượng được tham gia biểu quyết

Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập tại Ngày đăng ký cuối cùng 16/03/2026) tham dự ĐHĐCĐ.

3.2 Nguyên tắc biểu quyết

3.2.1 Các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách biểu quyết tại Đại hội. Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết trong đó ghi Mã số tham dự, số phiếu biểu quyết của cổ đông và có đóng dấu của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

3.2.2 Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trong trường hợp sau đây:

a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b) Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử.

3.3 Cách thức biểu quyết

3.3.1 Cổ đông/đại diện cổ đông biểu quyết từng vấn đề bằng cách biểu quyết trực tiếp tại Đại hội theo điều khiển của Chủ tọa bằng hình thức **giơ Thẻ biểu quyết** (đối với các vấn đề nêu tại mục 3.3.2 dưới đây) **hoặc ghi Phiếu biểu quyết quyết** (đối với các vấn đề nêu tại mục 3.3.3 dưới đây).

3.3.2 Biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết

a) Thẻ biểu quyết được dùng để thông qua các vấn đề sau:

- Thông qua Đoàn Chủ tịch;
- Thông qua Ban kiểm phiếu;
- Thông qua Chương trình của Đại hội đồng cổ đông;
- Thông qua Quy chế tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- Khi có ý kiến phát biểu và thông qua ý kiến phát biểu của các cổ đông (nếu có);
- Thông qua Quy chế bầu cử, danh sách Ban Bầu cử;
- Thông qua Danh sách ứng viên bầu thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ 2026-2031;
- Thông qua nội dung Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và thông qua các vấn đề khác theo yêu cầu của Chủ tọa.

b) Cổ đông/đại diện cổ đông biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết (Tán thành/Không tán thành/Không có ý kiến) cho từng nội dung. Khi biểu quyết, cổ đông/đại diện cổ đông giơ cao Thẻ biểu quyết của mình lên khi được Chủ tọa hỏi. Theo sự điều hành của Chủ tọa, cổ đông/đại diện cổ đông "Tán thành" sẽ giơ Thẻ biểu quyết lên trước, tiếp sau đó cổ đông/đại diện cổ đông "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến" sẽ lần lượt giơ Thẻ biểu quyết.

3.3.3 Biểu quyết bằng phương thức ghi Phiếu biểu quyết:

a) Đại hội sẽ tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung chính của Đại hội theo phương thức ghi Phiếu biểu quyết gồm:

- Thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026 của Tổng giám đốc;

- Thông qua Báo cáo hoạt động nhiệm kỳ 2021-2026 của Hội đồng quản trị;
- Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát;
- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
- Thông qua Tờ trình quyết toán và phê duyệt phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và 2026;
- Thông qua Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2025;
- Thông qua Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;
- Thông qua Tờ trình thay đổi ngành, nghề đăng ký kinh doanh và thông qua tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa của Công ty;
- Thông qua Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- Thông qua Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;
- Thông qua Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty;
- Thông qua Tờ trình sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty;
- Thông qua Tờ trình về cơ cấu nhân sự Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2026-2031;
- Thông qua các nội dung khác trình ĐHĐCĐ (nếu có).

b) Mỗi nội dung tại Phiếu biểu quyết có 03 ô để cổ đông lựa chọn ý kiến biểu quyết bao gồm:

☐ Ô biểu quyết "Tán thành";

☐ Ô biểu quyết "Không tán thành";

☐ Ô biểu quyết "Không có ý kiến".

c) Khi biểu quyết từng nội dung, cổ đông/người đại diện của cổ đông dự họp thể hiện ý kiến biểu quyết ("Tán thành" hoặc "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến") bằng cách đánh dấu "X" hoặc "√" vào 01 trong 03 ô biểu quyết của nội dung biểu quyết, ký và ghi rõ họ tên vào Phiếu biểu quyết để nộp cho Ban Kiểm phiếu. Nội dung phiếu biểu quyết không hợp lệ là nội dung mà cổ đông/người đại diện của cổ đông không đánh dấu vào ô biểu quyết nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một ô biểu quyết đối với cùng 1 nội dung biểu quyết. Nếu Phiếu biểu quyết hợp lệ có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì các nội dung hợp lệ còn lại vẫn được tính vào kết quả biểu quyết đối với nội dung hợp lệ đó.

d) Việc bỏ phiếu Phiếu biểu quyết được bắt đầu từ khi có hiệu lệnh của Chủ tọa đại hội hoặc đại diện Ban Kiểm phiếu và kết thúc khi Ban Kiểm phiếu thu hết Phiếu biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông dự họp hoặc sau 15 (mười lăm) phút kể từ thời điểm Chủ tọa tuyên bố bắt đầu thời gian bỏ phiếu, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước.

e) Trường hợp cổ đông/đại diện cổ đông có yêu cầu đổi lại Phiếu biểu quyết do bị rách, nát, sơ suất viết thêm các ký hiệu lên Phiếu biểu quyết, nếu cổ đông/đại diện cổ đông chưa bỏ phiếu biểu quyết và chưa hết thời gian bỏ phiếu, thì cổ đông/đại diện cổ đông được quyền gặp trực tiếp Ban Kiểm phiếu trả lại Phiếu biểu quyết đã nhận để đổi lại Phiếu biểu quyết mới nhằm đảm bảo quyền lợi cho cổ đông/đại diện cổ đông. Ban Kiểm phiếu tập hợp các Phiếu biểu quyết cũ và gửi lại Chủ tọa đại hội.

f) Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm thu Phiếu biểu quyết, kiểm Phiếu biểu quyết, lập Biên bản kết quả kiểm phiếu và báo cáo trước Đại hội. Mọi khiếu nại về kết quả biểu quyết sẽ được Ban Kiểm phiếu xem xét và giải quyết ngay tại Đại hội.

3.4 Các trường hợp biểu quyết được coi là không hợp lệ:

3.4.1 Các trường hợp việc biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông được coi là không hợp lệ:

a) Cổ đông/đại diện cổ đông không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết "Tán

thành", "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến" của cùng một vấn đề.

b) Cổ đông/đại diện cổ đông giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn 01 lần khi biểu quyết một vấn đề.

3.4.2 Các trường hợp việc biểu quyết bằng ghi Phiếu biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông được coi là không hợp lệ:

a) Phiếu biểu quyết không theo mẫu quy định của công ty hoặc không có dấu của Công ty.

b) Phiếu biểu quyết bị tẩy xóa làm cho không thể xác định được một cách rõ ràng về ý định biểu quyết của cổ đông/đại diện cổ đông đối với nội dung được biểu quyết tương ứng.

c) Phiếu biểu quyết không có chữ ký của cổ đông/đại diện cổ đông.

d) Phiếu biểu quyết không ghi các thông tin về cổ đông/đại diện cổ đông.

e) Trường hợp một nội dung biểu quyết có từ hai phương án biểu quyết trở lên mà cổ đông/đại diện cổ đông lựa chọn tán thành vào cả hai hoặc nhiều hơn hai phương án biểu quyết.

f) Một nội dung biểu quyết có ghi từ 02 ý kiến biểu quyết khác nhau ("Tán thành", "Không tán thành" hoặc "Không có ý kiến") hoặc không có lựa chọn ý kiến biểu quyết nào thì phần biểu quyết đối với nội dung đó bị coi là không hợp lệ.

g) Trường hợp Phiếu biểu quyết có nhiều nội dung biểu quyết, nếu có một hoặc một số nội dung biểu quyết không hợp lệ thì chỉ nội dung biểu quyết đó sẽ được tính là không hợp lệ và không ảnh hưởng tới tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác trong Phiếu biểu quyết đó.

IV. ĐIỀU KIỆN THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN CỔ ĐÔNG TẠI ĐẠI HỘI

4.1 Mỗi cổ phần của cổ đông/đại diện cổ đông dự họp và thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội sẽ có một phiếu biểu quyết.

4.2 Ngoại trừ các vấn đề quy định tại mục 4.3 dưới đây, quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ tại cuộc họp ĐHĐCĐ được thông qua tại cuộc họp khi được số cổ đông (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện trên 50% Tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

4.3 Đối với quyết định của Đại hội đồng cổ đông về (i) loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; (ii) thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; (iii) thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty; (iv) dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty; (v) tổ chức lại, giải thể công ty; và (iv) sửa đổi Điều lệ của Công ty: thì được thông qua tại cuộc họp khi được số cổ đông (trực tiếp hoặc thông qua ủy quyền) đại diện từ 65% Tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông/đại diện cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

V. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

5.1 Nguyên tắc:

Cổ đông/đại diện cổ đông tham dự Đại hội có ý định phát biểu ý kiến thảo luận phải tiến hành đăng ký nội dung phát biểu theo mẫu Phiếu đăng ký phát biểu của Ban Tổ chức hoặc giơ cao Thẻ Biểu quyết đề nghị phát biểu và được sự đồng ý của Chủ tọa. Mẫu đăng ký phát biểu sẽ được phát cho từng cổ đông/đại diện cổ đông khi đến dự Đại hội. Cổ đông/đại diện cổ đông nộp Phiếu đăng ký phát biểu tại Ban Thư ký Đại hội trong quá trình Đại hội hoặc trong giờ nghỉ giải lao. Để đảm bảo trật tự của Đại hội khi thảo luận, những cổ đông/đại diện cổ đông đăng ký phát biểu theo Mẫu đăng ký sẽ được ưu tiên phát biểu trước, sau đó lần lượt các cổ đông/đại diện cổ đông giơ Thẻ Biểu quyết sẽ phát biểu theo sự sắp xếp của Chủ tọa.

5.2 Cách thức phát biểu:

Cổ đông/đại diện cổ đông phát biểu phải đảm bảo:

a) Phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Trường hợp ý kiến đề xuất phức tạp, cần nhiều thời gian để trình bày thì cổ đông có thể gửi bằng văn bản đến Ban Tổ chức 02 ngày trước ngày diễn ra Đại hội.

b) Không trình bày lại những vấn đề đã được đề cập trước.

c) Không đề xuất các vấn đề thuộc quyền hạn của Hội đồng quản trị.

d) Không đề xuất các vấn đề không đúng thẩm quyền hoặc nằm ngoài nội dung Chương trình Đại hội đã được phê duyệt.

e) Nội dung đề xuất không được vi phạm Pháp luật, liên quan đến vấn đề cá nhân hoặc vượt quá quyền hạn doanh nghiệp để thực hiện hữu hiệu.

f) Chủ tọa sẽ sắp xếp cho cổ đông/đại diện cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông/đại diện cổ đông. Chủ tọa Đại hội có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông/đại diện cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

VI. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA

6.1 Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.

6.2 Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

6.3 Chủ toạ có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông/đại diện cổ đông dự họp.

6.4 Chủ toạ có quyền:

a) Yêu cầu tất cả cổ đông/đại diện cổ đông dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác;

b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những cổ đông/đại diện cổ đông không tuân thủ quyền điều hành của Chủ toạ, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

6.5 Chủ toạ có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số cổ đông/đại diện cổ đông đăng ký dự họp theo quy định đến một thời điểm khác hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả cổ đông/đại diện cổ đông dự họp.

b) Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông/đại diện cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.

c) Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

Thời gian hoãn tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

6.6 Giải quyết các vấn đề nảy sinh khác trong suốt quá trình Đại hội.

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA THƯ KÝ ĐẠI HỘI

7.1 Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được Đại hội thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.

7.2 Soạn thảo Biên bản họp Đại hội và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VIII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU

8.1 Tham gia đón tiếp và hướng dẫn bố trí chỗ ngồi cho cổ đông.

8.2 Xác định kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.

8.3 Nhanh chóng thông báo cho Ban Thư ký kết quả biểu quyết.

8.4 Tổ chức kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu biểu quyết và công bố kết quả biểu quyết của Đại hội.

8.5 Xem xét và báo cáo với Đại hội quyết định những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn từ khiếu nại về việc biểu quyết tại Đại hội.

IX. BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

9.1 Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.

9.2 Biên bản và Nghị quyết cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là toàn bộ Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua.

T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA

Thân Thế Sơn
Chủ tịch HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ..... tháng ... năm 2026

GIẤY XÁC NHẬN / ỦY QUYỀN
Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Bất động sản Dầu khí

Kính gửi: Công ty CP Bất động sản Dầu khí

Cổ đông: .....
Địa chỉ: .....
Số CCCD/HC/ĐKKD: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....
Số cổ phần sở hữu: .....
(Bằng chữ: .....)

Xác nhận việc tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Bất động sản Dầu khí như sau *(đánh dấu vào ☐ thích hợp)*:

1. ☐ Trực tiếp tham dự Đại hội đồng cổ đông.
2. ☐ Ủy quyền thay mặt tôi tham dự, biểu quyết và thực hiện mọi quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Bất động sản Dầu khí liên quan đến số cổ phần được ủy quyền. Người được ủy quyền là:

   Ông/Bà có tên dưới đây:

   Họ và tên: .....
   Địa chỉ: .....
   Số CCCD/HC/ĐKKD: ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....
   Số cổ phần ủy quyền: .....

Tôi/Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và Điều lệ Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN	**CỔ ĐÔNG / NGƯỜI ỦY QUYỀN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	(Ký, ghi rõ họ tên; đóng dấu nếu là tổ chức)

Ghi chú: Người được ủy quyền là cá nhân không được ủy quyền lại cho người khác. Khi đến dự Đại hội, người được ủy quyền mang bản gốc Giấy ủy quyền kèm theo bản sao chứng thực CCCD/Hộ chiếu của người ủy quyền để làm thủ tục đăng ký vào Đại hội.

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Số: 45/2026/BC-PW

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO
KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026**

Thực hiện Điều lệ tổ chức & hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (PETROWACO) ,thay mặt Ban điều hành, Tổng giám đốc công ty xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

PHẦN I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

Năm 2025 là một năm tiếp tục có nhiều khó khăn, thách thức đối với Công ty, bên cạnh những yếu tố nội tại, nhiều hạn chế chưa được khắc phục thì công tác hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng chịu ảnh hưởng rất lớn từ những nguyên nhân khách quan chính: Việc giải quyết, tháo gỡ vướng mắc của cấp có thẩm quyền trong quá trình triển khai thực hiện công việc tại các dự án chưa đáp ứng được tiến độ; Các đối tác hợp tác đầu tư với Công ty thì gặp nhiều khó khăn trong việc bố trí nguồn tài chính…Trong bối cảnh đó, với sự nỗ lực của Ban điều hành cùng toàn thể CBNV công ty tập trung mọi nguồn lực để triển khai nhiệm vụ SXKD, kết quả chung về công tác SXKD năm 2025 cụ thể như sau:

I. Tổng hợp các chỉ tiêu thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2025:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)
I	**Chỉ tiêu đầu tư phát triển**	**9.500**	**930**	**10**
II	**Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác**	**27.358**	**28.104**	**97**
III	**Tổng lợi nhuận trước thuế**	**8.284**	**8.596**	**104**
IV	**Thuế TNDN**	**1.657**	-	
V	**Lợi nhuận sau thuế**	**6.627**	**8.596**	**130**
1	Lợi nhuận phân chia cho bên liên danh Tổng công ty CP Vinaconex	4.591	4.740	103
2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	2.036	3.856	189
VI	**Cổ tức**	-	-	

II. Kết quả thực hiện theo các lĩnh vực, công tác SXKD cụ thể:

1. Lĩnh vực triển khai các dự án đầu tư:

1.1. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ, phường Đống Đa, Hà Nội:

- Hoàn thành công tác bàn giao (hồ sơ, công tác quản lý vận hành, thiết bị, diện tích chung riêng, kinh phí bảo trì) cho Ban Quản trị Tòa nhà theo quy định.

- Công tác quản lý sau đầu tư:

+ Chỉ đạo, giám sát và phối hợp với đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà thực hiện công tác quản lý sau đầu tư (khai thác kinh doanh trông giữ xe ô tô tại hầm B2, B3 và 130m2 bãi đỗ xe ngoài trời tại tầng 1) đảm bảo hiệu quả, an toàn;

+ Tiếp tục vận động thu tiền thuê đất hàng năm đối với các chủ sở hữu tại dự án;

- Công tác bàn giao diện tích 629 m2 cho thành phố: Trong năm 2025, công ty đã và vẫn thường xuyên bám sát, gặp gỡ, đôn đốc, giải trình, trao đổi từ cấp chuyên viên đến lãnh đạo tuy nhiên việc giải quyết tháo gỡ còn rất chậm. Sở Xây dựng thay mặt liên ngành đã có văn bản báo cáo UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương để Công ty Petrowaco bàn giao lại diện tích văn phòng tại tầng 7 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ cho Thành phố quản lý theo quy định. Tuy nhiên, đến nay UBND Thành phố Hà Nội vẫn chưa có quyết định chính thức về nội dung này.

- Triển khai công tác làm sổ đỏ các hộ dân tái định cư (TĐC), Sàn VP- Thương mại.

- Thực hiện công tác quyết toán vốn đầu tư của Dự án.

1.2. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, Hà Nội:

- Điều chỉnh phương án kiến trúc và tổng mặt bằng: Hoàn chỉnh và nộp hồ sơ phương án điều chỉnh đến UBND phường Láng để xin điều chỉnh theo trình tự thủ tục. Hiện đang làm việc với các cơ quan có thẩm quyền và các đơn vị có liên quan để sớm được chấp thuận theo quy định trong Quý II/2026.

1.3. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, phường Phú Mỹ, TP.Hồ Chí Minh:

- Bàn giao hạ tầng kỹ thuật : Năm 2025 chưa thực hiện được do việc sát nhập địa giới hành chính, chính quyền hai cấp và chờ hướng dẫn của Tp Hồ Chí Minh theo quy định mới.

- Làm việc với Tổng Công ty PVFCCo :

+ Tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp mà PVFCCo thuộc trách nhiệm phải nộp năm 2025;

+ Nghiên cứu và xây dựng phương án quản lý khai thác đối với việc bàn giao lô đất TDTT, Trạm Y tế cho Tcty PVFCCo tại Biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/03/2008 đảm bảo đúng quy định và hài hòa lợi ích của các bên;

- Làm việc với Thuế cơ sở 22 và thuế Tp Hồ Chí Minh về việc xác định và thông báo tiền thuê đất hàng năm theo quy định.

1.4. Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, phường Giảng Võ, Hà Nội:

- Thanh toán tiền tạm cư của Dự án: Nội dung này đã kéo dài nhiều năm và hiện UBND Thành phố Hà Nội vẫn chưa có quyết định cuối cùng, mặc dù Tháng 08/2025 UBND Thành phố đã có văn bản 12994/VP-ĐT giao Sở Xây Dựng kiểm tra xử lý việc thuê nhà tạm cư tại Dự án C1 Thành Công.

- Triển khai thực hiện xin cấp sổ đỏ cho các khách hàng và hộ dân tái định cư.

- Công tác quản lý sau đầu tư: Phối hợp cùng liên danh đầu tư triển khai công tác khai thác kinh doanh sau đầu tư tại dự án đảm bảo hiệu quả .

2. Công tác kinh doanh các sản phẩm còn lại tại các dự án:

2.1. Lô đất TTTM- Nhà hàng, Văn phòng (4.600m2)- Dự án Khu nhà ở Dầu khí, Phú Mỹ, TP.Hồ Chí Minh: Chưa kinh doanh khai thác được trong năm 2025

- Công ty đã triển khai công tác kêu gọi các đối tác tham gia hợp tác đầu tư, khai thác (trên các kênh thông tin, trang web, các công ty môi giới tại địa bàn…) tuy nhiên không có nhiều nhà đầu tư quan tâm do thị trường về văn phòng , nhà hàng- TTTM trong khuôn viên dự án chưa có tính hấp dẫn, khả năng kinh doanh chưa hiệu quả so với mặt bằng hạ tầng xã hội tại khu vực hiện nay .

2.2. Diện tích thương mại dịch vụ tại Hầm B1 –Dự án 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội: Chưa kinh doanh khai thác được trong năm 2025

- Công ty đã triển khai công tác tìm kiếm, marketing (trên các kênh thông tin, trang web, các công ty môi giới), tuy nhiên không có nhiều nhà đầu tư quan tâm do tính khả thi, tiện ích không cao trong việc khai thác kinh doanh, một số khách hàng đã đến nghiên cứu, xem mặt bằng nhưng không thấy phản hồi .

2.3. Sàn văn phòng tầng 18 và sàn thương mại tầng 1 tại dự án C1 Thành Công, Giảng Võ, Hà Nội: Chưa thực hiện kinh doanh do Liên danh đầu tư chưa thống nhất bán/chuyển nhượng sản phẩm trong năm 2025

4. Công tác thu hồi công nợ:

4.1 Công nợ tại Dự án Hòa Bình - Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình

- Năm 2025 không thu hồi thêm được công nợ. Nợ phải thu tại Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tính đến ngày 31/12/2025 là 8.089.647.994 đồng *(Trong đó có 1.597.916.667 đồng tiền lãi phạt chậm trả tạm tính của khoản tiền lợi thế dự án).*

- Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình chưa phát sinh doanh thu vì vậy chưa có cơ sở để thu hồi khoản công nợ 80% chi phí Công ty Petrowaco đã đầu tư vào dự án với số tiền 6.491.731.327 đồng (theo nội dung của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011).

- Đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả của tiền lợi thế dự án 1.597.916.667 đồng, tại các cuộc họp Công ty đã nhiều lần yêu cầu bà Lương Hoàng Lan thu xếp chi trả theo các Biên bản xác nhận ký giữa hai bên trong năm 2025, nhưng đến nay Công ty vẫn chưa thu hồi được khoản công nợ này.

4.2. Công nợ tại Dự án Chợ Giang - Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc:

- Năm 2025 không thu hồi thêm được công nợ. Nợ phải thu tại Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đến ngày 31/12/2025 là 11.703.543.489 đồng.

5. Đánh giá về kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2025:

- Các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận của năm 2025 đã hoàn thành và vượt kế hoạch năm 2025; Lợi nhuận sau thuế đạt 8.596 tỷ đồng/6,627 tỷ đồng kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế của Công ty Petrowaco là 3,856 tỷ đồng.

- Một số chỉ tiêu về giá trị đầu tư chưa đạt theo kế hoạch, nguyên nhân:

+ Công tác bàn giao hạ tầng kỹ thuật tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí, TP.Hồ Chí Minh chưa thực hiện, do việc sát nhập chính quyền 02 cấp, thay đổi điều chỉnh các chính sách về phân cấp thực hiện và quyết định hướng dẫn trình tự thủ tục;

+ Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng, Hà Nội đang trong giai đoạn xin điều chỉnh phương án kiến trúc và tổng mặt bằng, chưa triển khai được công tác GPMB và các nội dung liên quan nên đã ảnh hưởng đến giá trị đầu tư theo kế hoạch;

- Công tác công nợ không thu hồi được do các đối tác gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai dự án, nguồn tài chính dẫn đến không thanh toán được các khoản công nợ theo cam kết;

PHẦN II. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026:

Trên cơ sở công tác triển khai các dự án trong năm 2025, tình hình kinh tế xã hội, các chính sách mới của Chính phủ, Công ty định hướng năm 2026 sẽ kiểm soát chi phí, đẩy nhanh thủ tục pháp lý các dự án trọng điểm và tái cấu trúc nguồn thu để đảm bảo Công ty có sự tăng trưởng bền vững, trong đó tập trung các nội dung trọng tâm sau đây :

1. Tập trung cao độ cho việc thu hồi các nguồn tiền phải thu cho Công ty để đảm bảo nguồn vốn, dòng tiền phục vụ công tác SXKD và triển khai các dự án của Công ty (công tác thu hồi công nợ, công tác quyết toán tại các dự án đã hoàn thành).

2. Tiếp tục triển khai hai Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng, Hà Nội và Dự án Khu nhà ở Dầu khí, Tp. Hồ Chí Minh, trong đó tập trung đẩy nhanh tháo gỡ pháp lý :

- Hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch và công tác GPMB tại Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, Hà Nội;

- Bàn giao hệ thống HTKT và đầu tư/khai thác kinh doanh Lô đất TTTM-Văn phòng - Nhà hàng tại dự án Khu nhà ở Dầu khí, TP. Hồ Chí Minh;

3. Tăng cường công tác quản lý sau đầu tư, đẩy mạnh công tác kinh doanh/bán hàng đối với các sản phẩm còn lại tại các dự án: Dự án C1 Thành Công và Dự án 97-99 Láng Hạ, Hà Nội

I. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026
I	**Chỉ tiêu đầu tư phát triển**	**930**	**40.078**
II	**Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác**	**28.104**	**5.559**
III	**Tổng lợi nhuận trước thuế**	**8.596**	**131**
IV	**Thuế TNDN**	**0**	**0**
V	**Lợi nhuận sau thuế**	**8.596**	**131**
1	Lợi nhuận phân chia cho bên liên danh Tổng công ty CP Vinaconex	4.740	(382)
2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	3.856	513
VII	**Cổ tức**	-	-

III. Các giải pháp thực hiện:

1. Công tác thu hồi các nguồn tiền phải thu cho Công ty:

1.1.Công tác thu hồi công nợ: Xác định là một trong những nội dung trọng tâm của năm 2026 nhằm thu hồi nguồn tiền, phục vụ công tác SXKD của Công ty.

- Đối với công nợ tại Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình, Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc: Giao trách nhiệm cụ thể cho lãnh đạo đơn vị và cán bộ phụ trách thường xuyên nắm bắt thông tin, cập nhật tình hình hoạt động, kinh doanh tại dự án và tình hình tài chính của đối tác để kịp thời có biện pháp xử lý và xây dựng phương án thu hồi nợ ngay khi đủ điều kiện theo quy định.

- Triển khai công tác khởi kiện ra Tòa để đảm bảo quyền lợi của công ty theo quy định trong trường hợp các đối tác không trả nợ theo đúng các tiến độ đã cam kết.

1.2.Công tác quyết toán vốn đầu tư tại các dự án đã hoàn thành:

- Tập trung chỉ đạo và giao nhiệm vụ gắn với trách nhiệm cho lãnh đạo và cán bộ thực hiện, đồng thời phối hợp chặt chẽ với các bên trong liên danh đầu tư để hoàn thành

công tác quyết toán vốn đầu tư và tiến hành phân chia lợi nhuận tại Dự án 97-99 Láng Hạ và dự án C1 Thành Công, Hà nội.

1.3.Hoàn thành công tác cấp cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà & quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho các chủ sở hữu (căn hộ, văn phòng, dịch vụ thương mại) tại dự án 97-99 Láng Hạ và dự án C1 Thành Công, Hà Nội để nhanh chóng thu hồi giá trị hợp đồng còn lại (5% giá trị hợp đồng mua bán/chuyển nhượng)

2. Lĩnh vực triển khai các dự án đầu tư :

Một số nội dung chính, trọng tâm tại các Dự án

2.1.Dự án xây dựng lại Khu tập thể cũ 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng, Hà Nội

- Làm việc với các Sở Ngành và UBND thành phố Hà Nội :
+ Chấp thuận điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc;
+ Triển khai và hoàn thành công tác GPMB;
- Phấn đấu khởi công dự án trong Quí IV/2026

2.2. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, Tp.Hồ Chí Minh:

- Làm việc với UBND TP. Hồ Chí Minh và các Sở ngành liên quan để thực hiện công tác bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định.
- Tìm kiếm, nghiên cứu phương án đầu tư/khai thác kinh doanh lô đất TTTM, văn phòng, nhà hàng tại dự án.
- Làm việc với Tổng Công ty PVFCCo về phương án khai thác, quản lý đối với Lô đất: TDTT, Trạm Y tế đã bàn giao cho Tổng Công ty PVFCCo đảm bảo đúng quy định và hài hòa lợi ích của các bên

3. Công tác quản lý sau đầu tư và kinh doanh khai thác các sản phẩm còn lại tại các dự án:

- Tổ chức quản lý, xây dựng phương án kinh doanh, khai thác sau đầu tư đối với các sản phẩm tại các dự án đã hoàn thành, kết thúc đầu tư nhằm đạt hiệu quả doanh thu cao nhất: Dự án 97 - 99 Láng Hạ, Hà Nội *(Trông giữ xe ô tô tại tầng hầm B2-B3 và 130m2 bãi đỗ xe ngoài trời, Thương mại dịch vụ tại tầng hầm B1)*; Dự án C1 Thành Công, Hà Nội *(kinh doanh, khai thác phần diện tích chung của các Bên liên danh, tầng hầm trông giữ xe ô tô và các sản phẩm còn lại)*; Dự án Khu nhà ở Dầu khí, Tp.Hồ Chí Minh *(khai thác cho thuê/hợp tác đầu tư đối với Lô đất TTTM - Văn phòng)*

4. Về lĩnh vực tài chính:

4.1. Công tác đầu tư:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã chấp thuận chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC) và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ. Tuy nhiên, trong năm 2025 Công ty vẫn chưa thực hiện được công tác thoái vốn do giá trị cổ phiếu tại các đơn vị đó thấp và là các đơn vị được ít nhà đầu tư quan tâm.

- Năm 2026, Công ty CP Bất động sản Dầu khí kiến nghị Đại hội đồng cổ đông tiếp tục chấp thuận chủ trương thoái vốn và giao Hội đồng quản trị Công ty quyết định

phương án thoái vốn tại hai Công ty trên (Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC) và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ trên cơ sở tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành

5.2. Quản lý tài chính:

-Công ty tiếp tục chủ động đề ra các giải pháp tích cực đảm bảo cung cấp đủ, kịp thời nhu cầu vốn, sử dụng vốn hiệu quả phục vụ công tác SXKD của công ty.

- Tiếp tục thực hiện các giải pháp thực hành tiết kiệm, chống lãng phí; Tiết giảm chi phí quản lý, chi phí thường xuyên đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế, kế hoạch SXKD của Công ty.

6. Công tác chi trả cổ tức:

Đối với việc chi trả cổ tức còn lại của năm 2019, năm 2020: Công ty kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/05/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, chấp thuận chủ trương ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chi trả cổ tức còn lại của năm 2019 và cổ tức của năm 2020 khi đảm bảo nguồn tài chính và đủ điều kiện chi trả theo quy định.

7. Công tác tổ chức nhân sự:

- Tiếp tục sắp xếp hợp lý, hiệu quả nguồn nhân lực theo hướng tinh gọn đảm bảo phù hợp và đáp ứng với yêu cầu công việc, kế hoạch SXKD năm 2026 của Công ty.

- Thực hiện phương án trả lương, thưởng, gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc; Đánh giá kết quả hoàn thành công việc hàng tháng, hàng quý; Giao nhiệm vụ gắn với trách nhiệm và kết quả thực hiện từ lãnh đạo đến các cán bộ chủ chốt và CBNV trong toàn Công ty.

- Đảm bảo các quyền lợi về bảo hiểm, chế độ phúc lợi khác tốt nhất cho người lao động.

Trên đây là kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026, Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét, thông qua.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N:0102029250-C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ Q.BA ĐÌNH TP HÀ NỘI

Vũ Mạnh Hùng

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, TCKT, KH-ĐT.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 12/2026/BC-HĐQT	*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2021 – 2026

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Nền kinh tế toàn cầu giai đoạn 2021 - 2026 có đầy biến động, đất nước phải đối mặt với bối cảnh thế giới biến động phức tạp, bất định và khó lường. Đại dịch Covid - 19, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn, xung đột quân sự, bất ổn khu vực cùng với các chính sách thương mại của các nền kinh tế lớn đã tác động sâu rộng đến Việt Nam.

Ở trong nước, khó khăn và thách thức là chủ yếu khi nền kinh tế chịu tác động kép từ các yếu tố bất lợi bên ngoài và những vấn đề nội tại tích tụ nhiều năm, nhiều nhiệm kỳ. Thiên tai, bão lũ diễn biến phức tạp, gây thiệt hại nặng nề cho sản xuất và đời sống người dân.

Trong bối cảnh đó, Chính phủ đã bám sát sự lãnh đạo của Đảng, tập trung triển khai đồng bộ, quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp trên tất cả các lĩnh vực. Việc thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả đại dịch đã giúp nền kinh tế phục hồi nhanh. Ưu tiên thúc đẩy tăng trưởng gắn với giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh. Chính phủ tập trung triển khai mạnh mẽ cuộc "cách mạng" về tổ chức bộ máy, xây dựng và thực hiện các nghị quyết đột phá của Bộ Chính trị, điều chỉnh mục tiêu tăng trưởng, tạo nền tảng cho giai đoạn phát triển mới.

Là Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển, vì vậy những nguyên nhân trên cũng đã tác động, ảnh hưởng lớn tới hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã luôn kịp thời nắm bắt diễn biến thị trường, tập trung chỉ đạo, triển khai thực hiện đầy đủ các nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) nhằm đảm bảo tính an toàn, bền vững, hiệu quả trong hoạt động SXKD của Công ty. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan, chủ quan Công ty đã không hoàn thành được hết các chỉ tiêu đã đặt ra trong suốt nhiệm kỳ 2021 - 2026.

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2026.

I. Về nhân sự của Hội đồng quản trị:

ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã bầu 05 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026. Nhân sự hiện nay của HĐQT Công ty gồm có 05 thành viên:

TT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT
3	Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
5	Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT

II. Hoạt động của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 - 2026

- HĐQT đã thực hiện việc phân công nhiệm vụ tới từng thành viên Hội đồng quản trị đảm bảo phát huy năng lực, kinh nghiệm của từng cá nhân. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ các thành viên HĐQT luôn thể hiện vai trò cá nhân, tinh thần trách nhiệm với các nhiệm vụ được phân công nhằm thực hiện tốt nhiệm vụ và quyền hạn của thành viên HĐQT, nhằm kịp thời đưa ra các chủ trương, nghị quyết cho hoạt động quản lý, giám sát và chỉ đạo Ban điều hành Công ty.

- Việc triệu tập các cuộc họp trực tiếp và các cuộc họp thông qua lấy phiếu ý kiến bằng văn bản được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế hoạt động của HĐQT, tài liệu được gửi đầy đủ, đúng thời hạn đến các thành viên HĐQT.

- HĐQT hoạt động đã nghiêm túc chấp hành Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong việc quản lý, giám sát và chỉ đạo bằng các Nghị quyết/Quyết định tuân thủ đúng theo Điều lệ tổ chức, các quy chế, quy định của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. HĐQT hoạt động trên cơ sở luôn tôn trọng nguyên tắc làm việc tập thể.

- Trong nhiệm kỳ 2021 – 2026, HĐQT đã tiến hành họp 70 phiên, trong đó có 21 phiên họp trực tiếp và 49 phiên lấy phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để kịp thời giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng tiến độ. Năm 2025, HĐQT đã tiến hành họp 12 phiên, trong đó có 5 phiên họp trực tiếp và 07 phiên lấy phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản *(đính kèm Phụ lục 01 các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành trong năm 2025).*

- Trong nhiệm kỳ vừa qua HĐQT đã ban hành 78 Nghị quyết, Quyết định để triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ. Trong năm 2025, HĐQT ban hành 20 Nghị quyết, Quyết định để kịp thời chỉ đạo các hoạt động SXKD của Công ty.

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình thông qua việc hỗ trợ tích cực cho công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc, có những chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban giám đốc trong việc tổ chức, triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ.

- Các thành viên HĐQT thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, trung thực, vì lợi ích cao nhất của cổ đông và Công ty. Luôn chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc của mình và cùng chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất 100% hoặc đa số các ý kiến của các thành viên.

- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán.

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo công tác rà soát Nợ phải thu tại các dự án đầu tư (dự án Hòa Bình, dự án chợ Giang), công tác khai thác quản lý sau đầu tư của các dự án hoàn thành (dự án 97 – 99 Láng Hạ, dự án C1 Thành Công), công tác tìm kiếm các dự án mới phù hợp với tình hình tài chính, nguồn vốn của Công ty …

- Rà soát, hủy bỏ các quy chế, quy định không phù hợp với pháp luật hiện hành nhằm phục vụ tốt hơn cho hoạt động giám sát, chỉ đạo Ban điều hành Công ty.

III. Thực hiện nhiệm vụ của HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026

Qua nhiệm kỳ 05 năm, HĐQT đã thực hiện chức năng chỉ đạo, giám sát để đảm bảo kết quả đạt được từ công tác điều hành của Tổng giám đốc theo đúng mục tiêu, định hướng và kế hoạch đã đề ra. Với sự nỗ lực của HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty trong 05 năm như sau:

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Tổng tài sản	280.915	256.241	211.559	202.947	199.404
2	Doanh thu	17.588	15.023	19.273	11.103	25.087
3	Lợi nhuận trước thuế	(39.078)	(8.398)	(4.562)	(2.114)	8.596
4	Lợi nhuận sau thuế	(39.403)	(8.398)	(4.562)	(2.114)	8.596

1. Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Trong nhiệm kỳ vừa qua, HĐQT đã nghiêm túc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ:

- Chỉ đạo, giám sát Ban điều hành việc thực hiện Điều lệ Công ty; Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT ban hành; các quy chế, quy định của Công ty do HĐQT ban hành;

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện và tiến độ hoàn thành các chỉ tiêu SXKD theo kế hoạch Ban điều hành Công ty đã đặt ra; đặc biệt tập trung công tác thu hồi Nợ tại các dự án đầu tư, công tác quản lý sau đầu tư của các dự án hoàn thành.

- Đồng thời, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện các bước trong quá trình thực hiện, triển khai các dự án đầu tư, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu. Ngoài ra, HĐQT luôn yêu cầu Ban điều hành Công ty báo cáo thường kỳ và đột xuất kết quả kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty.

- Nhiệm kỳ vừa qua đã sửa đổi Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty nhằm đáp ứng quy định mới của pháp luật và nhu cầu thực tế của Công ty (Nghị quyết số 26/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2021 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2021).

- Lựa chọn đơn vị kiểm toán có năng lực và kinh nghiệm để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính theo ủy quyền của ĐHĐCĐ.

- Các nội dung khác theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm được ĐHĐCĐ thông qua.

2. Đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT

- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp HĐQT định kỳ theo quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, ngoài ra còn tổ chức các cuộc họp đột xuất để giải quyết công việc theo yêu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh. Các cuộc họp đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

- Biên bản các cuộc họp HĐQT được lập đầy đủ, có chữ ký các thành viên HĐQT tham dự họp, đảm bảo đúng nội dung và hình thức theo quy định. Hồ sơ tài liệu đã được gửi đầy đủ đến các thành viên HĐQT dự họp để tham khảo, nghiên cứu trước khi dự họp.

- Các thành viên HĐQT đã nêu cao tinh thần đoàn kết, nhất trí cao và đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ của thành viên HĐQT theo quy định về việc phân công nhiệm vụ từng thành viên HĐQT, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.

3. Đánh giá hoạt động của thành viên HĐQT

- Các thành viên HĐQT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp, thực hiện việc cho ý kiến và biểu quyết đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, bảo đảm các quyết nghị được ban hành kịp thời, đúng quy định vì lợi ích của cổ đông cũng như sự phát triển bền vững của Công ty.

- Bên cạnh trách nhiệm chung trong hoạt động của HĐQT, từng thành viên đã thực hiện nghiêm túc chức năng, nhiệm vụ được phân công góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả quản trị của HĐQT trong nhiệm kỳ vừa qua.

4. Chi thù lao HĐQT, BKS

Các khoản chi này tuân thủ theo mức đã được ĐHĐCĐ thường niên hàng năm thông qua. *(Bảng tổng hợp chi tiết thù lao HĐQT, BKS đã được công bố tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và Báo cáo thường niên hàng năm của Công ty)*

5. Giám sát hoạt động của Ban điều hành

5.1 Ưu điểm

- Trong nhiệm kỳ qua, Ban điều hành Công ty đã nỗ lực tổ chức, triển khai thực hiện đúng các chủ trương từ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ; điều hành linh hoạt trong các hoạt động mọi mặt của Công ty; có những quyết định kịp thời đối với các công việc thuộc thẩm quyền và thực hiện tốt các quy chế, quy định của Công ty…v.v

- Ban điều hành đã triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; tuy nhiên tốc độ triển khai còn chậm và có nhiều công việc chưa đảm bảo theo yêu cầu của HĐQT tại các Nghị quyết, Quyết định như: việc giải quyết việc chậm tiến độ thi công công tác quyết toán dự án hoàn thành tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ chưa đúng tiến độ; chưa mạnh dạn đề xuất, báo cáo phương án thu hồi nợ tại các dự án đầu tư; chưa hoàn tất việc rà soát, chỉnh sửa đồng bộ các Quy chế, Quy định của Công ty…

- Kết quả thực hiện các dự án đầu tư

+ Đây là hoạt động chính của Công ty, tuy nhiên trong những năm gần đây việc tìm kiếm, triển khai thực hiện dự án mới rất khó khăn. Do vậy, chú trọng đến công tác khai thác, quản lý hoạt động sau đầu tư và khai thác, kinh doanh đối với các sản phẩm còn lại tại các dự án hoàn thành; đồng thời tập trung mọi nỗ lực để triển khai Dự án 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội; kinh doanh khai thác tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí, phường Phú Mỹ, TP Hồ Chí Minh.

+ Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ: đã tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư, thành lập được Ban quản trị Tòa nhà; thực hiện và hoàn thành được một phần công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản; chỉ đạo, giám sát thực hiện tốt công tác vận hành quản lý sau đầu tư của Tòa nhà; đang thực hiện công tác quyết toán dự án …

+ Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công: đã phối hợp với liên danh thu hồi toàn bộ tiền góp vốn, tạm phân chia lợi nhuận đầu tư, sau đầu tư cho các bên.

+ Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng: triển khai từ năm 2008 đến nay. Năm 2019 đã được UBND TP Hà Nội gia hạn thực hiện dự án và năm 2025 UBND TP Hà Nội lại chấp thuận gia hạn triển khai dự án. Đang tiếp tục thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc.

+ Dự án Khu nhà ở Dầu khí, phường Phú Mỹ, TP Hồ Chí Minh: thu hồi được một phần chi phí tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp thuộc trách nhiệm của Tổng Công ty PVFCCo; đang triển khai công tác bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý; nghiên cứu phương án kinh doanh đối với lô đất văn phòng, TTTM…

- Công tác tài chính

+ Công tác thu hồi công nợ tại các dự án đầu tư (Dự án Hòa Bình, Dự án chợ Giang) chưa thực hiện được do các đối tác nợ gặp khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện dự án, do vậy chỉ thu hồi được một phần công nợ rất nhỏ so với tổng công nợ phải thu.

+ Công tác hạch toán kế toán, lập báo cáo được thực hiện đúng theo các quy định hiện hành.

- Các công tác khác

+ Thực hiện công tác công bố thông tin thường kỳ, bất thường đúng theo quy định của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

+ Thực hiện việc tiết giảm chi phí, tinh giản bộ máy nhân sự đáp ứng nhu cầu SXKD từng thời điểm trong năm.

+ Các chế độ chính sách, đời sống vật chất cũng như tinh thần cho người lao động được đảm bảo.

+ Duy trì thực hiện tốt Nội quy lao động và tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp trong toàn Công ty.

+ Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, nộp các khoản thuế đúng hạn.

5.2 Tồn tại, nguyên nhân

- Những yếu tố tiêu cực khách quan tác động lớn đến việc thực hiện các chỉ tiêu kinh tế của Công ty như: sự thay đổi của các cơ chế chính sách; vướng mắc pháp lý, sự trì trệ, thay đổi trong hoạt động của các cơ quan Nhà nước hay sự ảnh hưởng, tác động, thách thức từ bối cảnh quốc tế ...

- Hoạt động SXKD của Công ty vẫn còn tồn tại các hạn chế về công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ, bộ máy nhân sự còn mỏng, trình độ chưa cao ...

6. Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc

Tổng lương, thu nhập của Ban Tổng giám đốc đã trả thực hiện theo Quy chế chi trả tiền lương, thưởng của Công ty và các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm. Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc được trình bày thành mục riêng tại Báo cáo tài chính và Báo cáo thường niên hàng năm.

IV. KẾT LUẬN

Kính thưa Quý vị cổ đông!

Trên đây là Báo cáo hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

T/M.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0102025250 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - Q. BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

Thân Thế Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
PETROWACO

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - PETROWACO
Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Dầu khí

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí,

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm soát theo quy định. Ban kiểm soát kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát công tác quản lý của Hội đồng quản trị (HĐQT) và điều hành của Ban Tổng Giám đốc đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025 như sau:

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

Ban kiểm soát của Công ty gồm có 3 thành viên, được phân công và thực hiện công tác kiểm tra, kiểm soát theo chuyên môn, đảm bảo phát huy năng lực và kinh nghiệm của từng thành viên.

Năm 2025, Ban kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của HĐQT, tham gia góp ý kiến với HĐQT, Ban điều hành công ty trong việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cũng như trong các hoạt động của Công ty. Kiểm tra công tác tài chính, kế toán của Công ty.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH VÀ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2025 CỦA CÔNG TY

1. Công tác quản lý của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng quản trị theo đúng thẩm quyền, quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; tổ chức các cuộc họp trực tiếp và các cuộc họp thông qua lấy phiếu ý kiến nhằm xem xét, kịp thời chỉ đạo, quyết định các vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và quản trị doanh nghiệp đúng các quy định và quy chế hoạt động của HĐQT.

HĐQT cũng đã đưa ra các mục tiêu, giải pháp làm cơ sở để Ban điều hành công ty triển khai tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT qua các kỳ họp. Các cuộc họp của HĐQT được chuẩn bị, cung cấp đủ tài liệu, được ghi chép và có biên bản lưu giữ theo quy định.

HĐQT đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong việc thực hiện chức năng giám sát, định hướng, đưa ra các chủ trương đối với Ban điều hành để thực hiện nhiệm vụ kế hoạch và các giải pháp theo tinh thần Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025.

Trong quá trình hoạt động, Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi, đôn đốc, giám sát hoạt động của Ban điều hành; đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; kịp thời chỉ đạo, điều chỉnh các giải pháp.

2. Công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành công ty

Trong năm 2025, Ban điều hành Công ty đã thực hiện nhiệm vụ quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT.

Ban điều hành đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, tổ chức triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; đồng thời thực hiện các giải pháp quản lý nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tiết kiệm chi phí.

Trong quá trình điều hành, Ban điều hành thường xuyên báo cáo tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh và các vấn đề phát sinh với Hội đồng quản trị; đề xuất các giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn và nâng cao hiệu quả hoạt động.

Tuy nhiên, một số chỉ tiêu kinh tế chưa đạt được theo kế hoạch đã đề ra do vướng mắc pháp lý tại một số dự án và việc triển khai thực hiện một số nội dung của Nghị quyết HĐQT còn chậm so với tiến độ dự kiến.

3. Kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025

3.1. Về thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025		
						Thực hiện 2025	Kế hoạch 2025	% Thực hiện/ Kế hoạch
1	Tổng doanh thu	19.140	15.571	20.074	19.569	26.561	27.358	97,09%
2	Lợi nhuận trước thuế	(39.078)	(8.398)	(4.562)	(2.114)	8.596	8.284	103,77%
3	Lợi nhuận sau thuế	(39.403)	(8.398)	(4.562)	(2.114)	8.596	6.627	129,71%

Công ty đã hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận kế hoạch sản xuất kinh doanh của Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025.

3.2. Về công tác đầu tư

ĐHĐCĐ năm 2025 đã thông qua việc tiếp tục chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ đảm bảo công khai, minh bạch, bảo toàn vốn và tuân thủ các quy định của Pháp luật. Tuy nhiên, nội dung này vẫn chưa thực hiện được.

Công ty đã trích lập dự phòng giá trị 995.892.865 đồng trên 1.500.000.000 đồng vốn góp vào Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen.

III. VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2025

1. Công tác lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025.

Báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, 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.

2. Tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	2025/ 2024
A	**Tổng tài sản**	**280.915**	**256.241**	**211.560**	**202.947**	**199.404**	**98,25%**
I	**Tài sản ngắn hạn**	**188.361**	**175.253**	**135.206**	**148.580**	**148.033**	99,63%
1	Tiền, các khoản tương đương tiền	32.607	23.963	24.660	27.896	36.841	132,07%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	18.918	18.918	21.796	25.486	26.760	105,00%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	76.424	61.007	29.368	37.267	28.869	77,47%
4	Hàng tồn kho	57.316	67.820	57.381	56.170	54.499	97,03%
5	Tài sản ngắn hạn khác	3.097	3.546	2.001	1.760	1.064	60,45%
II	**Tài sản dài hạn**	**92.553**	**80.988**	**76.354**	**54.367**	**51.371**	94,49%
1	Các khoản phải thu dài hạn	16.994	19.808	18.134	-	-	-
2	Tài sản cố định	44.242	45.401	42.841	40.282	37.747	93,71%
3	Tài sản dở dang dài hạn	14.732	-	-	-	-	-
4	Đầu tư tài chính dài hạn	1.649	1.892	2.633	2.971	3.004	101,11%
5	Tài sản dài hạn khác	14.936	13.887	12.746	11.113	10.620	95,56%
B	**Tổng nguồn vốn**	**280.915**	**256.241**	**211.560**	**202.947**	**199.404**	98,25%
I	**Nợ phải trả**	**193.294**	**176.445**	**136.109**	**129.944**	**122.544**	94,31%
1	Nợ ngắn hạn	171.837	154.988	114.651	108.487	101.087	93,18%
2	Nợ dài hạn	21.457	21.457	21.457	21.457	21.457	100,00%
II	**Vốn Chủ sở hữu**	**87.621**	**79.796**	**75.451**	**73.003**	**76.859**	105,28%
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100,00%
2	Quỹ đầu tư phát triển	9.260	9.260	9.260	9.260	9.260	100,00%
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	269	269	269	269	269	100,00%
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(21.908)	(29.732)	(34.078)	(36.526)	(32.670)	98,44%

3. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	**Doanh thu**	17.588	15.023	19.273	11.103	25.087
1.1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.393	9.109	11.025	10.293	7.089
1.2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.195	5.914	8.248	810	17.998
2	**Giá vốn**	20.482	14.479	20.181	10.486	10.178
3	**Lợi nhuận gộp**	(2.894)	544	(908)	617	14.909
4	**Doanh thu hoạt động tài chính**	1.258	548	802	8.466	1.474
5	**Chi phí tài chính, chi phí quản lý DN**	9.620	7.196	4.213	11.191	9.328
5.1	Chi phí tài chính	-	(243)	(740)	(91)	108
5.2	Chi phí QLDN	9.620	7.439	4.953	11.282	9.220
6	Lợi nhuận khác	(27.821)	(2.295)	(242)	(6)	1.542
7	**Lợi nhuận trước thuế TNDN**	(39.708)	(8.398)	(4.562)	(2.114)	8.596
8	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	(39.403)	(8.398)	(4.562)	(2.114)	8.596
8.1	Phân chia Tổng công ty VINACONEX	(13.648)	(573)	(217)	334	4.740
8.2	Lợi nhuận thuộc Công ty PETROWACO	(25.755)	(7.825)	(4.345)	(2.448)	3.856

4. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính của Công ty

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	Khả năng thanh toán						
1	Hệ số thanh toán hiện thời	Lần	1,10	1,13	1,18	1,37	1,46
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,76	0,69	0,68	0,85	0,93
II	Cơ cấu vốn (đòn bẩy tài chính)						
1	Hệ số tự tài trợ	%	31%	31%	36%	36%	39%
2	Hệ số đòn bẩy tài chính	Lần	2,90	3,21	3,01	2,79	2,68
3	Hệ số thích ứng dài hạn	Lần	0,85	0,80	0,79	0,58	0,52
4	Tỷ số nợ trên tài sản	%	69%	69%	64%	64%	61%
III	Cơ cấu tài sản						
1	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	32,9%	32%	36%	27%	26%
2	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	67,1%	68%	64%	73%	74%
IV	Mức độ bảo toàn vốn	Lần	0,70	0,91	0,95	0,97	1,05

Các chỉ tiêu đánh giá như sau:

Trong năm 2025, các chỉ tiêu thanh khoản của Công ty duy trì ở mức tương đối an toàn. Hệ số thanh toán hiện thời đạt 1,46 lần (Hht > 1), cho thấy tổng tài sản ngắn hạn đủ khả năng đảm bảo thanh toán các khoản nợ ngắn hạn khi đến hạn. Bên cạnh đó, hệ số thanh toán nhanh đạt 0,93 lần (Hnh > 0,5), phản ánh khả năng đáp ứng nghĩa vụ nợ ngắn hạn của Công ty. Các chỉ tiêu này cho thấy tình hình thanh khoản của Công ty tương đối ổn định, góp phần đảm bảo năng lực thực hiện các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh liên tục.

Về cơ cấu nguồn vốn, hệ số tự tài trợ của Công ty đạt 39% và hệ số đòn bẩy tài chính ở mức 2,69 lần. Các chỉ tiêu này cho thấy Công ty có khả năng tự chủ về tài chính, với vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng nguồn vốn. Điều này góp phần nâng cao khả năng chống chịu trước rủi ro tài chính và có khả năng bù đắp tổn thất phát sinh bằng nguồn vốn chủ sở hữu.

Trong năm 2025, hệ số bảo toàn vốn của Công ty đạt 1,05 lần, phản ánh việc quản lý vốn tương đối hiệu quả, qua đó đảm bảo bảo toàn và duy trì giá trị vốn trong kỳ.

IV. NHỮNG KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Đề nghị Công ty tăng cường công tác thu hồi công nợ đối với Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tại Dự án Hòa Bình và Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc tại Dự án Chợ Giang. Ngày 23/03/2023, Công ty đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/PWA-TT ngày 20/05/2020 với Công ty cổ phần Thổ tang Vĩnh Phúc và thống nhất trong vòng 7 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng phải hoàn trả toàn bộ số tiền 14.075.391.520 đồng. Tuy nhiên, từ thời điểm thanh lý hợp đồng đến ngày 31/12/2025, Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng. Căn cứ các biên bản làm việc đã ký kết giữa các bên, đề nghị Công ty tích cực đôn đốc, theo dõi và triển khai các giải pháp phù hợp nhằm đảm bảo thực hiện đúng các cam kết, sớm thu hồi các khoản công nợ, góp phần hạn chế rủi ro và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

- Đề nghị Công ty tiếp tục đẩy mạnh việc thực hiện quyết toán đầu tư tại dự án 97-99 Láng Hạ và dự án C1 Thành Công đảm bảo hiệu quả trong quản lý vốn đầu tư.

- Đề nghị Công ty luôn tăng cường công tác quản lý, khai thác và vận hành các sản phẩm sau đầu tư tại các dự án đã hoàn thành, nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư, tối ưu hóa nguồn thu và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản.

Trên đây là báo cáo kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Kính chúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty thành công tốt đẹp!

Trân trọng!

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

M.S.D.N: 0102025... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ Q.BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

Vũ Minh Thùy

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 13/2026/TTr-HĐQT	*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua BC tài chính đã kiểm toán năm 2025

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025;

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua các nội dung sau:

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và đã được công bố trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Website Công ty *(kèm theo báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán).*

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn !

T/M.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Thân Thế Sơn

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Lê Minh Đức	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Vũ Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31/12/2025)
Ông Nguyễn Thái Hoàng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2025, miễn nhiệm ngày 31/12/2025) Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31/12/2025)
Bà Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31/12/2025)
Bà Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 5/3/2025)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

M.S.D.N: 0102025250 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
Q. BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

Vũ Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 5 tháng 03 năm 2026

Số: 1203.01 -26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") *được lập ngày 05 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 32,* bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại mục V.5, Năm 2024, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tạm chia của dự án C1 Thành Công theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công. Số liệu phân chia lợi nhuận chính thức liên danh sẽ căn cứ theo kết quả kiểm toán dự án, số liệu thu chi còn lại của dự án, công việc dự án và sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ý kiến kiểm toán của Chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Trần Quốc Tuấn	**Phạm Thị Thu Hà**
Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2023-034-1	*Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5382-2025-034-1*

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**148.032.592.863**	**148.580.195.930**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**36.840.846.787**	**27.896.046.592**
1. Tiền	111		4.340.846.787	2.896.046.592
2. Các khoản tương đương tiền	112		32.500.000.000	25.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**26.759.870.318**	**25.486.005.743**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	26.759.870.318	25.486.005.743
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**28.868.641.751**	**37.267.499.157**
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3.	23.706.121.827	27.515.255.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	1.907.607.317	1.927.490.455
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	22.415.061.018	23.843.835.863
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(19.160.148.411)	(16.019.082.866)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**54.499.425.706**	**56.169.992.401**
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	54.499.425.706	56.169.992.401
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.063.808.301**	**1.760.652.037**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	1.908.493	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.061.899.808	1.760.652.037
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**51.370.983.036**	**54.366.524.165**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**37.747.232.357**	**40.282.455.389**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	33.801.840.151	36.337.063.183
- Nguyên giá	*222*		*50.051.320.726*	*50.051.320.726*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(16.249.480.575)*	*(13.714.257.543)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.945.392.206	3.945.392.206
- Nguyên giá	*228*		*4.119.592.206*	*4.119.592.206*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(174.200.000)*	*(174.200.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2.**	**3.004.107.135**	**2.970.645.998**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	4.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(995.892.865)	(1.029.354.002)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**10.619.643.544**	**11.113.422.778**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	10.619.643.544	11.113.422.778
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**199.403.575.899**	**202.946.720.095**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**122.544.416.465**	**129.943.975.831**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**101.087.185.427**	**108.486.744.793**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	7.710.192.165	9.371.884.978
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	-	14.437.997.150
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	350.803.894	355.288.801
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	14.845.916.690	14.257.587.289
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	76.034.625.130	67.781.411.727
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.	2.000.000.000	2.000.000.000
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		145.647.548	282.574.848
II. Nợ dài hạn	**330**		**21.457.231.038**	**21.457.231.038**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	21.457.231.038	21.457.231.038
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		76.859.159.434	**73.002.744.264**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17.	76.859.159.434	**73.002.744.264**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.260.199.568	9.260.199.568
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		268.565.226	268.565.226
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(32.669.605.360)	(36.526.020.530)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(36.526.020.530)*	*(34.077.841.860)*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*3.856.415.170*	*(2.448.178.670)*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**199.403.575.899**	**202.946.720.095**

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Lệ	Trần Hương Liên	Vũ Mạnh Hùng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	**25.086.817.503**	**11.103.042.636**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		**25.086.817.503**	**11.103.042.636**
4. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	11	VI.2.	10.177.852.176	10.486.167.303
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		**14.908.965.327**	**616.875.333**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1.473.988.332	8.466.348.242
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	108.483.308	(90.759.486)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*141.944.445*	*246.410.351*
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	9.220.371.561	11.281.571.895
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		7.054.098.790	**(2.107.588.834)**
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	1.543.402.770	101
12. Chi phí khác	32	VI.6.	1.023.127	6.240.657
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		**1.542.379.643**	**(6.240.556)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		8.596.478.433	**(2.113.829.390)**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		**8.596.478.433**	**(2.113.829.390)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	**385,6**	**(245)**

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Lệ	Trần Hương Liên	Vũ Mạnh Hùng

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*8.596.478.433*	*(2.113.829.390)*
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.535.223.032	2.558.323.293
- Các khoản dự phòng	03		3.107.604.408	5.514.601.908
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.473.988.332)	(8.466.348.242)
- Chi phí lãi vay	06		141.944.445	246.410.351
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*12.907.261.986*	*(2.260.842.080)*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.964.063.520	11.963.841.670
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.670.566.695	1.210.840.317
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(10.345.002.612)	1.263.446.259
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		491.870.741	1.641.823.329
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(542.728.995)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(14.018.883)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(136.927.300)	(465.520.311)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*10.551.833.030*	*12.796.841.306*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.273.864.575)	(3.690.448.853)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.466.468.902	1.116.187.527
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*192.604.327*	*(2.574.261.326)*
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2.000.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.799.637.162)	(4.986.599.567)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*(1.799.637.162)*	*(6.986.599.567)*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**8.944.800.195**	**3.235.980.413**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**27.896.046.592**	**24.660.066.179**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1.**	**36.840.846.787**	**27.896.046.592**

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Lệ	Trần Hương Liên	Vũ Mạnh Hùng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 ngày 25/08/2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 14 ngày 06/01/2026.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 06/01/2026 thì vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 VND *(Một trăm tỷ đồng)*.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UPCOM với mã giao dịch là PWA.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung; dịch vụ môi giới mua bán nhà;

Trụ sở Công ty tại: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Riêng chu kỳ hoạt động kinh doanh xây dựng nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 97 - 99 Láng Hạ	97 - 99 phố Láng Hạ, phường Đống Đa, TP Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí tại TP Hồ Chí Minh	Số 10, Phố Quang, phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 59- 63 Huỳnh Thúc Kháng	59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, TP Hà Nội

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 19 người (Tại ngày 31/12/2024: 18 người).

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, và áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Công ty và các Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Chi nhánh và giữa các Chi nhánh với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản nợ phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	*Thời gian khấu hao <năm>*
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy tính, quyền sử dụng đất.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	*Thời gian khấu hao <năm>*
Phần mềm kế toán	05

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và khoản chi phí trả trước tiền thuê đất của dự án 97-99 Láng Hạ.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các loại công cụ dụng cụ xuất dùng phân bổ trong 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ trên 12 tháng và chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng trả trước của Dự án 97 - 99 Láng Hạ phân bổ cho phần diện tích thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay, được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và trích trước chi phí thi công Dự án 97-99 Láng Hạ. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ theo hợp đồng vay quy định trả lãi vay nhưng thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí thi công Dự án 97-99 Láng Hạ được ghi nhận căn cứ vào hồ sơ nghiệm thu khối lượng là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty bao gồm doanh thu bán nhà dự án, doanh thu cung cấp dịch vụ thu phí để xe.
Doanh thu hoạt động tài chính là doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính. Chi phí tài chính là dự phòng tổn thất đầu tư.

15. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 17% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

17. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có hter là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

18. Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền	*4.340.846.787*	*2.896.046.592*
Tiền mặt	223.935.728	643.573.051
Tiền gửi ngân hàng	4.116.911.059	2.252.473.541
Các khoản tương đương tiền	*32.500.000.000*	*25.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	32.500.000.000	25.000.000.000
Cộng	**36.840.846.787**	**27.896.046.592**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, lãi suất theo quy định tại từng hợp đồng tiền gửi, các hợp đồng tự động đáo hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (*)	26.759.870.318	26.759.870.318	25.486.005.743	25.486.005.743
Tổng cộng	26.759.870.318	26.759.870.318	25.486.005.743	25.486.005.743

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,3%/năm. Hợp đồng tự động đáo hạn. Trong đó giá trị khoản tiền gửi với số tiền 21.759.870.318 đồng là khoản thu được từ kinh phí bảo trì dự án 97-99 Láng Hạ.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen (i)	1.500.000.000	(995.892.865)	1.500.000.000	(1.029.354.002)
Công ty CP Xăng dầu dầu khí Phú Thọ (ii)	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Tổng cộng	4.000.000.000	(995.892.865)	4.000.000.000	(1.029.354.002)

(i) Là khoản đầu tư nắm giữ 150.000 cổ phần, tương ứng 12,4 % vốn điều lệ của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen.

(ii) Là khoản đầu tư nắm giữ 250.000 cổ phần tương ứng với 5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xăng dầu dầu khí Phú Thọ.

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch trên thị trường hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 28/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/5/2025, thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nguồn nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen, Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ. Tuy nhiên đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa thực hiện được.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các đối tác cá nhân liên quan đến dự án Hòa Bình (1)	1.597.916.667	(1.597.916.667)	1.597.916.667	(1.597.916.667)

Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (2)	6.491.731.327	(6.491.731.327)	6.491.731.327	(6.491.731.327)
Công ty CP Quản lý và Phát triển Nhà dầu khí Miền Nam (3)	443.153.759	(443.153.759)	545.155.986	(443.153.759)
Công ty CP Xây dựng 2 Bắc Nam	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh bất động sản Đông Dương	937.012.000	-	937.012.000	-
Các đối tượng khác	13.111.308.074	(32.240.500)	16.818.439.725	-
Cộng	**23.706.121.827**	**(8.565.042.253)**	**27.515.255.705**	**(8.532.801.753)**

(1) Là số tiền phạt chậm nộp phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hòa Bình.

(2) Đây là số tiền phải thu về bàn giao chi phí dự án Công ty sang Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình khi thực hiện dự án "Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình" theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, giá trị khoản tiền phải thu tương đương 80% chi phí dự án quyết toán và đã được trích lập dự phòng 100%.

(3) Phải thu đối tác do làm mất thiết bị trạm điện của Công ty từ năm 2015. Công ty đã trích lập dự phòng khoản công nợ nêu trên.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sađec Mai Hồng Sen	489.405.600	(489.405.600)	489.405.600	(489.405.600)
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	(366.634.800)	366.634.800	-
Các đối tượng khác	1.051.566.917	(401.481.547)	1.071.450.055	-
Cộng	**1.907.607.317**	**(1.257.521.947)**	**1.927.490.455**	**(489.405.600)**

5. Phải thu khác

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	*22.415.061.018*	*(9.337.584.211)*	*23.843.835.863*	*(6.996.875.513)*
Các khoản phải thu khác	21.907.614.419	(9.337.584.211)	23.286.302.845	(6.996.875.513)
Thuế GTGT	-	-	*1.138.391.993*	-
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (1)	*11.703.543.489*	*(8.192.480.443)*	*11.703.543.489*	*(5.851.771.745)*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Lãi dự thu tiền gửi từ kinh phí bảo trì	-	-	*42.212.076*	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	*133.695.890*	-	*83.964.384*	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	*1.057.000.000*	*(1.057.000.000)*	*1.057.000.000*	*(1.057.000.000)*
Công ty CP Đầu tư xây dựng - Cienco 1 (2)	*7.468.848.386*	-	*7.468.848.386*	-
Phải thu kinh phí bảo trì (3)	*522.318.789*	-	-	-
Các đối tượng khác	*1.022.207.865*	*(88.103.768)*	*1.792.342.517*	*(88.103.768)*
Tạm ứng	507.446.599	-	557.533.018	-
Cộng	**22.415.061.018**	**(9.337.584.211)**	**23.843.835.863**	**(6.996.875.513)**

(1) Là khoản góp vốn liên doanh với Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/PWA-TT ngày 20/05/2020 về việc xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ phải góp 45%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng. Tại ngày 23/3/2023 hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và thống nhất rằng trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký thanh lý hợp đồng phải hoàn trả toàn bộ số tiền 14.075.391.520 đồng (trong đó bao gồm: Chi phí mà Công ty CP Bất động sản Dầu khí góp: 13.153.543.489 đồng, Chi phí sử dụng vốn cho lợi thế dự án: 921.848.031 đồng). Từ thời điểm thanh lý hợp đồng đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng.

(2) Khoản lợi nhuận sau thuế được phân chia theo ghi nhận số liệu tạm tính cho các bên theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 055/BBLĐ ngày 10/12/2024 với số tiền 7.468.848.386 đồng. Số liệu phân chia lợi nhuận chính thức liên danh sẽ căn cứ theo kết quả kiểm toán dự án, số liệu thu chi còn lại của dự án, công việc dự án và sau khi hoàn thành nghĩa vụ thuế, tài chính khác theo quy định của pháp luật.

(3) Tiền kinh phí bảo trì phần diện tích bao gồm 19,7 m2 diện tích thương mại - Dịch vụ tại tầng 1 và 884,9 m2 diện tích thương mại - Dịch vụ tại tầng hầm B1 thuộc sở hữu của Công ty theo công văn số 201/2025/CV-CN97 - 99LH ngày 9/12/2025.

6. Nợ xấu

	31/12/2025 VND		**01/01/2025 VND**	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	*8.565.042.253*	-	*8.532.801.753*	-
Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình	6.491.731.327	-	6.491.731.327	-
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình	1.597.916.667	-	1.597.916.667	-
Công ty CP quản lý và phát triển nhà dầu khí Miền Nam	443.153.759	-	443.153.759	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các cá nhân liên quan đến dự án Tân Thành	32.240.500	-	-	
Trả trước cho người bán	*1.257.521.947*	-	*489.405.600*	-
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sađec Mai Hồng Sen	489.405.600	-	489.405.600	-
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư chuyên trách huyện Lương Sơn	300.000.000	-	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	-	-	-
Các đối tượng khác	101.481.547	-	-	-
Phải thu khác	*12.848.647.257*	*3.511.063.046*	*12.848.647.257*	*5.851.771.744*
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc	11.703.543.489	3.511.063.046	11.703.543.489	5.851.771.744
Phan Như Tuấn	70.000.000	-	70.000.000	-
Phạm Hữu Trung	300.000.000	-	300.000.000	-
Phạm Thị Thu Hà	38.000.000	-	38.000.000	-
Lê Danh Trung	200.000.000	-	200.000.000	-
Phạm Văn Chung	449.000.000	-	449.000.000	-
Các đối tượng khác	88.103.768	-	88.103.768	-
Cộng	**22.671.211.457**	**3.511.063.046**	**21.870.854.610**	**5.851.771.744**

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	54.499.425.706	-	56.169.992.401	-
Dự án 97-99 Láng Hạ (1)	*25.065.634.532*	-	*27.607.381.307*	-
Dự án Tân Thành (2)	*7.609.903.501*	-	*7.549.460.941*	-
Dự án Hòa Bình (3)	*366.634.800*	-	*366.634.800*	-
Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (4)	*21.457.252.873*	-	*20.646.515.353*	-
Cộng	**54.499.425.706**	-	**56.169.992.401**	-

(1) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 97-99 Láng Hạ phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án tương ứng các sàn thương mại chưa bán hết.

(2) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Theo biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008, Công ty đã chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí nhận lại 16.349 m2 của dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đã ghi nhận doanh thu, giá vốn vào năm 2008. Tuy nhiên các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc chuyển giao chưa được hoàn thành. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc bàn giao trên.

(3) Số dư phản ánh phần chi phí Công ty đã chi cho Dự án Hòa Bình nhưng chưa được quyết toán với Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, Công ty sẽ bàn giao giá trị dự án sang pháp nhân mới là Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tính theo tỷ lệ bằng 80% tổng chi phí dự án. Hai bên đã thực hiện công tác bàn giao dự án và đã xác định tổng giá trị dự án đến thời điểm bàn giao là 8.481.298.959 VND, trong đó phần giá trị dự án đã bàn giao sang cho Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 8.114.664.159 VND.

(4) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng phản ánh chi phí hoạt động của Ban điều hành Dự án 59 -63 Huỳnh Thúc Kháng trong năm 2019. Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 với Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo Quyết định 5140/QĐ-UBND ngày 2/10/2009 của UBND TP Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2025	**45.824.548.889**	**1.423.287.728**	**2.656.367.775**	**147.116.334**	**50.051.320.726**
Số dư ngày 31/12/2025	**45.824.548.889**	**1.423.287.728**	**2.656.367.775**	**147.116.334**	**50.051.320.726**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2025	**11.093.600.540**	**384.847.610**	**2.088.693.059**	**147.116.334**	**13.714.257.543**
Khấu hao trong năm	2.258.456.991	147.673.317	129.092.724	-	**2.535.223.032**
Phân loại lại	173.346.503	(9.495.750)	(163.850.753)	-	-
Số dư ngày 31/12/2025	**13.525.404.034**	**523.025.177**	**2.053.935.030**	**147.116.334**	**16.249.480.575**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	**34.730.948.349**	**1.038.440.118**	**567.674.716**	-	**36.337.063.183**
Tại ngày 31/12/2025	**32.299.144.855**	**900.262.551**	**602.432.745**	-	**33.801.840.151**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.512.556.836 đồng (Tại thời điểm 31/12/2024 là: 1.512.556.836 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	**3.945.392.206**	**174.200.000**	**4.119.592.206**
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2025	**3.945.392.206**	**174.200.000**	**4.119.592.206**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	174.200.000	174.200.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2025	-	174.200.000	174.200.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	**3.945.392.206**	-	**3.945.392.206**
Tại ngày 31/12/2025	**3.945.392.206**	-	**3.945.392.206**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 174.200.000 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 174.200.000 đồng)

10. Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	*1.908.493*	-
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.908.493	-
b) Dài hạn	*10.619.643.544*	*11.113.422.778*
Tiền thuê đất trả trước của Dự án 97-99 Láng Hạ	9.896.059.659	11.052.574.728
Kinh phí bảo trì hầm B2, B3	688.812.727	-
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	34.771.158	60.848.050
Cộng	**10.621.552.037**	**11.113.422.778**

11. Phải trả người bán

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.225.179.356	6.225.179.356	6.225.179.356	6.225.179.356
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	-	-	1.418.691.090	1.418.691.090
Các đối tượng khác	1.485.012.809	1.485.012.809	1.728.014.532	1.728.014.532
Cộng	**7.710.192.165**	**7.710.192.165**	**9.371.884.978**	**9.371.884.978**

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Dự án 97-99 Láng Hạ	-	13.370.451.150
Dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành	-	1.067.546.000
Cộng	**-**	**14.437.997.150**

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp				
Thuế TNDN	280.062.830	-	-	280.062.830
Thuế thu nhập cá nhân	75.225.971	86.919.873	91.404.780	70.741.064
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	19.910.678	19.910.678	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng	**355.288.801**	**111.830.551**	**116.315.458**	**350.803.894**

14. Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí thi công dự án 97-99 Láng Hạ	*13.800.865.202*	*14.124.698.400*
Chi phí tư vấn	2.620.756.432	2.620.756.432
Chi phí xây dựng	4.597.983.285	4.921.816.483
Chi phí khác	6.582.125.485	6.582.125.485
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	*132.888.889*	*132.888.889*
Các đối tượng khác	132.888.889	132.888.889
Trích trước chi phí khác	912.162.599	-
Cộng	**14.845.916.690**	**14.257.587.289**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

15. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025 VND		Trong năm VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Trường Đại học Thăng Long (i)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**	**-**	**-**	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**

(i) Theo hợp đồng vay dưới dạng Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HĐUTV ngày 28/02/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty, mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục vay ngày 31/12/2024, thời gian ủy thác từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025, lãi suất ủy thác từ ngày 01/01/2024 là 8%/năm, theo phụ lục vay ngày 31/12/2024 thì thời gian ủy thác từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, lãi suất từ ngày 01/01/2025 là 7%/năm.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

16. Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	*76.034.625.130*	*67.781.411.727*
- Kinh phí công đoàn	22.555	-
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	288.712	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	76.034.313.863	67.781.411.727
Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings (1)	*9.646.312.110*	*9.071.862.498*
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	*17.412.894.238*	*14.509.067.704*
+ Lợi nhuận sau thuế được chia từ dự án 97-99 Láng Hạ (2)	*17.412.894.238*	*14.472.468.137*
+ Phải trả lương, bảo hiểm cán bộ nhân viên	-	*36.599.567*
2% phí bảo trì dự án Láng Hạ phải trả Ban quản trị	*19.816.287.465*	*17.398.205.518*
Lãi tiền gửi kinh phí bảo trì dự án	*3.800.078.312*	*3.093.475.491*
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	*15.242.953.916*	*15.242.953.916*
Lãi vay phải trả Trường đại học Thăng Long	*851.500.001*	*709.555.556,00*
Các khoản phải trả khác	*9.264.287.821*	*7.756.291.044*
b) Dài hạn	*21.457.231.038*	*21.457.231.038*
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	21.457.231.038	21.457.231.038
Cộng	**97.491.856.168**	**89.238.642.765**

(1) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 về Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 11/3/2019, theo đó tổng vốn góp của các bên là 16.447.354.501 đồng, trong đó Công ty CP Bất động sản dầu khí (PETROWACO) góp 9.046.044.976 đồng (chiếm 55%) và Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings góp 7.401.309.525 đồng (chiếm 45%), phân chia lợi tức từ hợp đồng hợp tác đầu tư theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2025, Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings đã góp 9.625.011.924 đồng, các khoản phải trả khác là 21.300.185 đồng. Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và thay đổi thiết kế dự án.

(2) Theo Phụ lục Hợp đồng số 9 ngày 19/05/2017 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, tổng số vốn cần góp vào Dự án 97-99 Láng Hạ là 82.744.817.322 đồng, trong đó Công ty góp 45.511.149.527 đồng (chiếm 55%) và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp 37.233.667.795 đồng (chiếm 45%). Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2018, Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã góp 36.426.795.271 VND, đến năm 2021 đã thu hồi 100% số vốn đã góp. Số dư tại 31/12/2025 phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam là lợi nhuận sau thuế tạm tính theo Báo cáo kết quả kinh doanh của Dự án 97-99 Láng Hạ từ năm 2018 đến năm 2025.

(3) Phần lợi nhuận phải trả cho Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được giữ lại để bù với phần chi phí vốn góp đầu tư xây dựng tầng hầm tại dự án 97-99 Láng Hạ.

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	100.000.000.000	9.260.199.568	268.565.226	(34.077.841.860)	75.450.922.934
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(2.113.829.390)	(2.113.829.390)
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-	-	(334.349.280)	(334.349.280)
Số dư ngày 31/12/2024	100.000.000.000	9.260.199.568	268.565.226	(36.526.020.530)	73.002.744.264
Lãi trong năm nay	-	-	-	8.596.478.433	8.596.478.433
Chia lợi nhuận (lãi) theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	-	-	-	(4.740.063.263)	(4.740.063.263)
Số dư ngày 31/12/2025	100.000.000.000	9.260.199.568	268.565.226	(32.669.605.360)	76.859.159.434

(*) Chia 45% lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Dự án 97-99 Láng Hạ mà Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được chia theo tỷ lệ góp vốn của hợp đồng hợp tác đầu tư số 11 - 3/4/2014/HĐHTĐT ngày 03/4/2014 giữa hai bên.

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	24.900.000.000	24.900.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	75.100.000.000	75.100.000.000
Cộng	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**

17.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

17.4 Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000.000*	*10.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000.000*	*10.000.000*

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.089.233.286	10.292.656.850
Doanh thu kinh doanh bất động sản	17.997.584.217	810.385.786
Cộng	**25.086.817.503**	**11.103.042.636**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.636.105.400	10.071.807.123
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.541.746.776	414.360.180
Cộng	**10.177.852.176**	**10.486.167.303**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.273.988.332	497.499.856
Lợi nhuận tạm chia từ dự án C1 Thành Công (*)	200.000.000	7.968.848.386
Cộng	**1.473.988.332**	**8.466.348.242**

(*) Tạm phân chia lợi nhuận hoạt động theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 64/2025/BBLD/PW ngày 13/5/2025 số tiền 200.000.000 đồng giữa Công ty CP Đầu tư và Xây dựng - Cienco1, Công ty CP Hà Nội - ICT và Công ty CP Bất động sản Dầu khí. Sau khi có số liệu chính thức, các bên sẽ thống nhất lại số lợi nhuận được phân chia.

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(33.461.137)	(360.275.728)
Trích lập dự phòng giảm giá đầu tư	-	23.105.891
Chi phí lãi vay	141.944.445	246.410.351
Cộng	**108.483.308**	**(90.759.486)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

5. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi chậm nộp tiền nhà	1.488.147.500	-
Thu nhập khác	55.255.270	101
Cộng	**1.543.402.770**	**101**

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khác	1.023.127	6.240.657
Cộng	**1.023.127**	**6.240.657**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên quản lý	3.010.893.710	3.508.330.150
Chi phí khấu hao TSCĐ	513.181.980	504.179.427
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	1.000.000
Chi phí dự phòng	3.141.065.545	5.851.771.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.125.906.293	934.129.215
Chi phí bằng tiền khác	1.426.324.033	482.161.358
Cộng	**9.220.371.561**	**11.281.571.895**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân công	3.010.893.710	3.508.330.150
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.535.223.032	2.558.323.293
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.566.168.705	8.210.436.917
Chi phí khác bằng tiền	1.429.324.033	842.396.956
Cộng	**14.541.609.480**	**15.119.487.316**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(812.555.970)	(2.056.252.493)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	818.308.866	190.289.767
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	5.752.897	(1.865.962.726)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(5.752.897)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(1.865.962.726)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1)	-	-

Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	9.409.034.403	(57.576.897)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.455.398.792	7.950.890
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	10.864.433.194	(49.626.007)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	(10.864.433.194)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(49.626.007)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (2)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1) + (2)	-	-

10. **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.596.478.433	(2.113.829.390)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(4.740.063.263)	(334.349.280)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(4.740.063.263)	(334.349.280)
Chia lợi nhuận (lãi) theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Vinaconex	*(4.740.063.263)*	*(334.349.280)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.856.415.170	(2.448.178.670)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	385,6	(245)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	2.000.000.000

VIII. Những thông tin khác

1. Các cam kết

Công ty ký hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội nhằm mục đích để mở rộng tầng hầm tòa nhà và bãi đỗ xe theo Quyết định số 1301/QĐ-UBND ngày 28/3/2012 của UBND thành phố Hà Nội. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm theo thông báo của Cục Thuế Thành phố Hà Nội, tiền thuê đất được tính từ ngày 18/11/2015 (ngày bàn giao đất trên thực địa).

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ năm tài chính

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	Cổ đông lớn
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Sở hữu 98,16% vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam
Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên Hội đồng quản trị Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 5/3/2025)
Ông Lê Minh Đức	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Thái Hoàng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2025, miễn nhiệm ngày 31/12/2025) Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31/12/2025)
Ông Vũ Mạnh Hùng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31/12/2025)
Bà Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31/12/2025)
Bà Vũ Minh Thùy	Trưởng ban kiểm soát
Ông Bùi Việt Trung	Thành viên ban kiểm soát
Bà Lê Thị Hiền	Thành viên ban kiểm soát

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 (Trình bày lại) VND
Các khoản phải trả người bán	***6.225.179.355***	***6.225.179.356***
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.225.179.355	6.225.179.356
Các khoản phải trả khác	***38.870.125.276***	***35.966.298.742***
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	38.870.125.276	35.966.298.742

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	346.454.448	570.267.106
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	571.530.000	571.100.000
Cộng	**917.984.448**	**1.141.367.106**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm, cụ thể như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Giám đốc		**346.454.448**	**570.267.106**
Ông Vũ Mạnh Hùng		1.000.000	-
Ông Nguyễn Thái Hoàng		334.454.448	328.209.240
Bà Trần Thị Kim Oanh		1.000.000	-
Bà Trần Thị Phương Hoa		10.000.000	242.057.866
2. Thù lao và thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		**571.530.000**	**571.100.000**
Ông Thân Thế Sơn		343.530.000	343.100.000
Bà Trần Thị Phương Hoa		36.000.000	36.000.000
Ông Lê Minh Đức		36.000.000	36.000.000
Ông Đoàn Vũ Tiến		36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Đức Hạnh		36.000.000	36.000.000
Bà Vũ Minh Thùy		36.000.000	36.000.000
Ông Bùi Việt Trung		24.000.000	24.000.000
Bà Lê Thị Hiền		24.000.000	24.000.000

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Lệ	Trần Hương Liên	Vũ Mạnh Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 15/2026/TTr-HĐQT	*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025;

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, cụ thể như sau:

ĐVT: VNĐ

TT	Nội dung	Giá trị
1	*2*	*3*
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025	3.856.415.170
2	Lợi nhuận sau thuế chưa PP cuối năm trước chuyển sang	(36.526.020.530)
3	Tổng lợi nhuận chưa phân phối đến năm 2025	(32.669.605.360)
4	Trích lập các Quỹ	0
5	Cổ tức	0
6	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến 31/12/2025	(32.669.605.360)

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn !

T/M.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Thân Thế Sơn

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 14/2026/TTr-HĐQT	*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua quyết toán thù lao, thu nhập Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và thông qua dự toán năm 2026

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025;

Theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/05/2025 của Đại Hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025 và để có cơ sở chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty kính đề nghị ĐHĐCĐ Công ty xem xét, thông qua các nội dung sau:

1. Quyết toán tiền thù lao, thu nhập của HĐQT, BKS năm 2025:

- Tổng số tiền thù lao, thu nhập của HĐQT, BKS phải trả: 571.530.000 đồng.
- Số thù lao của HĐQT, BKS đã trả: 457.530.000 đồng.

(Chi tiết theo Phụ lục 01 đính kèm)

2. Dự toán thù lao/thu nhập của HĐQT, BKS năm 2026:

- Chủ tịch HĐQT chuyên trách: 25.700.000 đồng/tháng.
- Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm: 5.000.000 đồng/tháng.
- Thành viên HĐQT kiêm nhiệm: 3.000.000 đồng/người/tháng.
- Trưởng Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 3.000.000 đồng/người/tháng.
- Thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 2.000.000 đồng/người/tháng.

(Mức thù lao/thu nhập trên của HĐQT và BKS đã bao gồm thuế TNCN phải nộp theo quy định, được tính vào chi phí SXKD năm 2026).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn !

T/M.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Thân Thế Sơn

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

BẢNG QUYẾT TOÁN THÙ LAO/THU NHẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

(Kèm theo Tờ trình số 14/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026

TT	Họ và tên Người đại diện	Chức danh	Kế hoạch năm 2025 (đồng)	Đã trả năm 2025 (đồng)	Đề nghị quyết toán năm 2025 (đồng)	Ghi chú
I	**Hội đồng quản trị**		**487.530.000**	**415.530.000**	**487.530.000**	
1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	343.530.000	343.530.000	343.530.000	Bao gồm cả hỗ trợ nhân dịp tết cổ truyền, thành lập Cty & 02/9; 30/04&01/05
2	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	18.000.000	36.000.000	
3	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	18.000.000	36.000.000	
4	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	18.000.000	36.000.000	
5	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	36.000.000	18.000.000	36.000.000	
II	**Ban kiểm soát**		**84.000.000**	**42.000.000**	**84.000.000**	
1	Vũ Minh Thùy	Trưởng BKS kiêm nhiệm	36.000.000	18.000.000	36.000.000	
2	Lê Thị Hiền	Thành viên BKS kiêm nhiệm	24.000.000	12.000.000	24.000.000	
3	Bùi Việt Trung	Thành viên BKS kiêm nhiệm	24.000.000	12.000.000	24.000.000	
	Tổng cộng		**571.530.000**	**457.530.000**	**571.530.000**	

CÔNG TY CỔ PHẦN **BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01/2026/TTr-BKS	*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026**

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
- *Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản dầu khí; Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty;*
- *Kết quả thẩm tra của Ban Kiểm soát về công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.*

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí thông qua nội dung sau:

Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định lựa chọn một công ty trong Danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 để soát xét, kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

Trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua!

Nơi nhận: - Như trên; - Lưu VT, BKS.	**T/M.BAN KIỂM SOÁT** **TRƯỞNG BAN** CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ **Vũ Minh Thùy**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 16/2026/TTr-HĐQT	*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty và thông qua tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;

- Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Bảng chuyển đổi Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam từ VSIC 2018 sang VSIC 2025, có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 11 năm 2025;

- Nhu cầu thực tiễn tình hình SXKD của Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Ngày 29/9/2025,Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg chuyển đổi Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam từ VSIC 2018 sang VSIC 2025 (có hiệu lực từ ngày 15/11/2025), nhằm bảo đảm việc đăng ký ngành nghề kinh doanh của Công ty phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn hoạt động, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, cập nhật danh mục ngành nghề kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

1. **Bổ sung ngành, nghề kinh doanh sau**:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Bán lẻ hàng hóa khác mới (trừ ô tô, mô tô, xe máy và các bộ phận phụ trợ) Chi tiết: Bán lẻ hàng thủ công mỹ nghệ	4773	
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673	
3	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4662	
4	Bán buôn mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy Chi tiết: Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4663	
5	Đại lý lữ hành	7911	
6	Điều hành tua du lịch	7912	
7	Hoạt động hỗ trợ khác cho sáng tạo nghệ thuật và biểu diễn nghệ thuật	9031	

	Chi tiết: Tổ chức các sự kiện văn hóa và giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)		
8	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: - Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở. - Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở. Ngoại trừ: Hoạt động đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản	6829	

2. Bỏ ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bỏ khỏi danh sách đã đăng ký	Mã ngành	Ghi chú
1	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh *Chi tiết: Kinh doanh hàng thủ công mỹ nghệ;*	4773	
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng *Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất;*	4663	
3	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác *Chi tiết: Kinh doanh linh kiện, phụ tùng ô tô;*	4530	
4	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy *Chi tiết: Kinh doanh inh kiện, phụ tùng xe máy các loại;*	4543	
5	Đại lý du lịch *Chi tiết: Dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ khách du lịch;*	7911	
6	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí *Chi tiết: Tổ chức thực hiện các hoạt động văn hoá, thể thao, biểu diễn nghệ thuật, vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);*	9000	
7	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất *Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bất động sản: dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quản lý bất động*	6820	

	sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;		
8	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét *Chi tiết:* *- Sản xuất gạch ngói không chịu lửa, gạch hình khối khảm;* *- Sản xuất đá phiến và đá lát thềm không chịu lửa;* *- Sản xuất vật liệu xây dựng bằng gốm sứ không chịu lửa như: Sản xuất gạch gốm sứ, ngói lợp, ống khói bằng gốm...* *- Sản xuất gạch lát sàn từ đất sét nung;* *- Sản xuất các đồ vật vệ sinh cố định làm bằng gốm.*	2392	

3. Sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được sửa đổi chi tiết	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình *Chi tiết: Kinh doanh hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (ngoại trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật)*	4649	
2	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông *Chi tiết: Kinh doanh thiết bị đồ dùng văn phòng, hàng tiêu dùng, thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông (Trừ thiết bị phát và thu phát sóng vô tuyến điện), đồ gỗ (Trừ loại gỗ Nhà nước cấm), đồ dùng cá nhân, gia đình. (Trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật)*	4652	
3	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa *Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa (Ngoại trừ hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối theo Phụ lục 3 của Thông tư số 34/2013/TT-BCT ngày 24 tháng 12 năm 2013 của Bộ Công Thương);*	4610	
4	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510	

4. Danh sách chi tiết ngành, nghề kinh doanh của Công ty sau khi thay đổi được đính kèm tại Phụ lục 01 của Tờ trình này.

5. Thông qua tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty:

Nhằm đáp ứng yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư, doanh nghiệp và chứng khoán, đồng thời phục vụ định hướng phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh lâu dài của Công ty và tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư, Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc xác định và đăng ký tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty, cụ thể như sau:

a) Thông qua tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là **49%** *(chi tiết theo Phụ lục 02 kèm theo Tờ trình này).*

b) Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc thực hiện và hoàn thành các thủ tục thông báo xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Triển khai thực hiện:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng giám đốc thực hiện các thủ tục đăng ký điều chỉnh ngành nghề kinh doanh và thông báo xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm các nội dung sau:

a) Ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty thực hiện các thủ tục cần thiết để điều chỉnh ngành, nghề đăng ký kinh doanh quy định trong Điều lệ của Công ty, ban hành Điều lệ sửa đổi; thực hiện các thủ tục đăng ký/thông báo thay đổi ngành, nghề đăng ký kinh doanh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thực hiện các thủ tục công bố thông tin theo quy định của pháp luật liên quan; và thực hiện thông báo xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 49% với UBCKNN.

b) Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty được phép quyết định điều chỉnh, sửa đổi các ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh của Công ty trong trường hợp vẫn còn các ngành nghề khác (nếu có) trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty làm hạn chế tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài, thực hiện các thủ tục có liên quan để đăng ký thay đổi nội dung ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty và thực hiện thủ tục thông báo xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 49% với UBCKNN.

c) Ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc/Người đại diện theo pháp luật thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý cần thiết khác để hoàn thành thủ tục đăng ký thay đổi ngành nghề kinh doanh theo phê duyệt nêu trên và thông báo xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua các nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn !

T/M.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N:0102025250-C CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ Q.BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

Thân Thế Sơn

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

PHỤ LỤC 01

DANH SÁCH NGÀNH, NGHỀ KINH DOANH CỦA CÔNG TY SAU KHI THAY ĐỔI

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Bán lẻ hàng hóa khác mới (trừ ô tô, mô tô, xe máy và các bộ phận phụ trợ) Chi tiết: Bán lẻ hàng thủ công mỹ nghệ	4773
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673
3	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4662
4	Bán buôn mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy Chi tiết: Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4663
5	Đại lý lữ hành	7911
6	Điều hành tua du lịch	7912
7	Hoạt động hỗ trợ khác cho sáng tạo nghệ thuật và biểu diễn nghệ thuật Chi tiết: Tổ chức các sự kiện văn hóa và giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)	9031
8	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: - Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở. - Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở. Ngoại trừ: Hoạt động đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản	6829
9	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình *Chi tiết: Kinh doanh hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (ngoại trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật)*	4649
10	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông *Chi tiết: Kinh doanh thiết bị đồ dùng văn phòng, hàng tiêu dùng, thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông (Trừ thiết bị phát và thu phát sóng vô tuyến điện), đồ gỗ (Trừ loại gỗ Nhà nước cấm), đồ dùng cá nhân, gia đình. (Trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật)*	4652
11	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa *Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa (Ngoại trừ hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối theo Phụ lục 3 của Thông tư số 34/2013/TT-BCT ngày 24 tháng 12 năm 2013 của Bộ Công Thương);*	4610
12	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510

13	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan *Chi tiết: - Trang trí nội, ngoại thất công trình xây dựng; - Tư vấn, lập hồ sơ dự thầu, đấu thầu trong lĩnh vực xây dựng ((chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); - Tư vấn kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng; Thẩm tra dự án và dự toán công trình (hoạt động theo chứng chỉ hành nghề), thí nghiệm, kiểm nghiệm, đánh giá chất lượng vật tư, thiết bị trong lĩnh vực xây dựng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); - Tư vấn quản lý và điều hành các dự án đầu tư xây dựng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật);*	7110
14	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động *Chi tiết: Dịch vụ ăn uống, giải khát, nhà hàng;*	5610
15	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê *Chi tiết: - Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung; - Dịch vụ môi giới mua bán nhà;*	6810
16	Đào tạo sơ cấp	8531
17	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ *Chi tiết: Kinh doanh bãi đỗ xe;*	5225
18	Đào tạo thạc sỹ *Chi tiết: Giáo dục, đào tạo đại học và sau đại học;*	8542
19	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Tư vấn thực hiện các dự án đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);*	6619
20	***Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu*** ***Chi tiết: - Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở. - Uỷ thác xuất nhập khẩu; - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.***	**8299** **(Chính)**

PHỤ LỤC 02: XÁC ĐỊNH TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA NĐT NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA TẠI CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

STT	Mã ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tên ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tỷ lệ SHNN tối đa theo cam kết quốc tế (cụ thể Hiệp định quốc tế)	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật liên quan	Tỷ lệ SHNN tối đa tại Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật cổ phần hóa (nếu có)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới (trừ ô tô, mô tô, xe máy và các bộ phận phụ trợ) *Chi tiết: Bán lẻ hàng thủ công mỹ nghệ*	Không quy định	100%	Không quy định	
2	4673	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	Không quy định	100%	Không quy định	
3	4662	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	Không quy định	100%	Không quy định	
4	4663	Bán buôn mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy *Chi tiết: Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy*	Không quy định	100%	Không quy định	
5	7911 CPC 7471	Đại lý lữ hành	Không hạn chế	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
6	7912 CPC 7471	Điều hành tua du lịch	Không hạn chế	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
7	9031	Hoạt động hỗ trợ khác cho sáng tạo nghệ thuật và biểu diễn nghệ thuật	Quy định tại các Hiệp định: WTO, AFAS,	49%	Không quy định	

STT	Mã ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tên ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tỷ lệ SHNN tối đa theo cam kết quốc tế (cụ thể Hiệp định quốc tế)	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật liên quan	Tỷ lệ SHNN tối đa tại Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật cổ phần hóa (nếu có)
	CPC 9619	*Chi tiết: Tổ chức các sự kiện văn hóa và giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)*	VJEPA, VKFTA, EVFTA, CPTPP: Cho phép thành lập liên doanh trong đó tỷ lệ vốn góp của phía nước ngoài không được vượt quá 49%.			
8	6829 CPC 82201; 82202	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng *Chi tiết:* *- Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở.* *- Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở.* Ngoại trừ: Hoạt động đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản	Không hạn chế	100%	Không quy định	
9	4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình *Chi tiết: Kinh doanh hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (ngoại trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật)*	Không quy định	100%	Không hạn chế	
10	4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông *Chi tiết: Kinh doanh thiết bị đồ dùng văn phòng, hàng tiêu dùng, thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông*	Không quy định	100%	Không hạn chế	

STT	Mã ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tên ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tỷ lệ SHNN tối đa theo cam kết quốc tế (cụ thể Hiệp định quốc tế)	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật liên quan	Tỷ lệ SHNN tối đa tại Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật cổ phần hóa (nếu có)
		(Trừ thiết bị phát và thu phát sóng vô tuyến điện), đồ gỗ (Trừ loại gỗ Nhà nước cấm), đồ dùng cá nhân, gia đình. (Trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật)				
11	4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa *Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa (Ngoại trừ hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối theo Phụ lục 3 của Thông tư số 34/2013/TT-BCT ngày 24 tháng 12 năm 2013 của Bộ Công Thương);*	Không quy định	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
12	5510 CPC 641	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	Không hạn chế	100%	Không quy định	
13	7110 CPC 8671; 8672	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan *Chi tiết: - Trang trí nội, ngoại thất công trình xây dựng; - Tư vấn, lập hồ sơ dự thầu, đấu thầu trong lĩnh vực xây dựng ((chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); - Tư vấn kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng; Thẩm tra dự án và dự toán công trình (hoạt động theo chứng chỉ hành nghề), thí nghiệm, kiểm nghiệm, đánh giá chất lượng vật tư, thiết bị trong lĩnh vực xây dựng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy*	Không hạn chế	100%	Không quy định	

STT	Mã ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tên ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tỷ lệ SHNN tối đa theo cam kết quốc tế (cụ thể Hiệp định quốc tế)	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật liên quan	Tỷ lệ SHNN tối đa tại Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật cổ phần hóa (nếu có)
		định của pháp luật); - Tư vấn quản lý và điều hành các dự án đầu tư xây dựng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật);				
14	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động *Chi tiết: Dịch vụ ăn uống, giải khát, nhà hàng;*	Không hạn chế	100%	Không quy định	
15	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê *Chi tiết: - Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung; - Dịch vụ môi giới mua bán nhà;*	Không quy định	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
16	8531 CPC 929	Đào tạo sơ cấp	Không hạn chế	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
17	5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ *Chi tiết: Kinh doanh bãi đỗ xe;*	Không hạn chế	100%	Không quy định	
18	8542 CPC 923	Đào tạo thạc sỹ *Chi tiết: Giáo dục, đào tạo đại học và sau đại học;*	Không hạn chế	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	

STT	Mã ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tên ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tỷ lệ SHNN tối đa theo cam kết quốc tế (cụ thể Hiệp định quốc tế)	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật liên quan	Tỷ lệ SHNN tối đa tại Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật cổ phần hóa (nếu có)
19	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Tư vấn thực hiện các dự án đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);*	Không quy định	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
20	8299	***Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu*** ***Chi tiết: - Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở. - Uỷ thác xuất nhập khẩu; - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.***	Không quy định	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
Tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty là 49%						

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 17/2026/TTr-HĐQT	*Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026*

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty CP Bất động sản Dầu khí

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi bổ sung từng thời điểm;

- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi bổ sung từng thời điểm;

- Nhu cầu thực tiễn tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Nhằm bảo đảm việc tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và thực tiễn hoạt động, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua toàn văn Điều lệ sửa đổi của Công ty cổ phần Bất động sản dầu khí (chi tiết Điều lệ sửa đổi được đính kèm Tờ trình này);
2. Giao cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty ký ban hành Điều lệ Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Thân Thế Sơn

BẢNG TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG THAY ĐỔI CHÍNH CỦA DỰ THẢO ĐIỀU LỆ SỬA ĐỔI NĂM 2026
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

(Đính kèm Tờ trình số 17../2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí)

STT	ĐIỀU LỆ 2022		NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026		CĂN CỨ PHÁP LÝ
1	Khoản 1 Điều 4	**Ngành, nghề kinh doanh của Công ty.** *[Đang liệt kê Ngành nghề kinh doanh theo lĩnh vực hoạt động]*	Điều 4	Cập nhật NNKD thay đổi theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg sau khi được ĐHĐCĐ thông qua nội dung thay đổi về NNKD	Tuân thủ quy định Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg đã có hiệu lực thi hành.
2	Điều 10		Điều 10	**Điều 10. Thu hồi cổ phần** 1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả mua cổ phần, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Tổng công ty phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ. 2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi. 3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện. 4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần	Bổ sung Điều 10 -Tuân thủ Điều lệ mẫu theo Thông tư 116/2020/TT-BTC

STT	ĐIỀU LỆ 2022		NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026		CĂN CỨ PHÁP LÝ
				được quyền chào bán quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp. 5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Tổng Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi. 6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.	
3	Điều 20	**Điều 20. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông** 1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:	Điều 21	**Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua** 1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp: a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;	Tuân thủ Điều lệ mẫu theo Thông tư 116/2020/TT-BTC; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc

STT	ĐIỀU LỆ 2022		NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026		CĂN CỨ PHÁP LÝ
		a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty (thuộc phạm vi điều 10 Điều lệ Công ty); d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty; e. Tổ chức lại, giải thể Công ty; 2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp và khoản 1 điều này.		b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty; d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty; e) Tổ chức lại, giải thể công ty. 2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.	biệt và Luật thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/3/2022, trong đó sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 148 Luật Doanh nghiệp năm 2020 về điều kiện để Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua
4	Khoản 2 Điều 24	Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40%	Khoản 2 Điều 25	2. Các cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền ứng cử, đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị, cụ thể như sau: a) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử một (01) ứng cử viên; b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa hai (02) ứng cử viên;	Theo thông lệ thị trường và nhu cầu quản trị, hoạt động của Công ty

STT	ĐIỀU LỆ 2022		NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026		CĂN CỨ PHÁP LÝ
		được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử đủ số thành viên		c) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa ba (03) ứng cử viên; d) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa bốn (04) ứng cử viên; e) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa năm (05) ứng cử viên; f) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 60% đến dưới 70% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa sáu (06) ứng cử viên; g) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 70% đến dưới 80% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa bảy (07) ứng cử viên; h) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 80% đến dưới 90% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa tám (08) ứng cử viên; i) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 90% trở lên tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa chín (09) ứng cử viên hoặc toàn bộ số ứng cử viên nếu cơ cấu Hội đồng quản trị có nhiều hơn chín (09) thành viên.	
5	Khoản 1 Điều 25	Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 người.	Khoản 1 Điều 26	Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 03 người và nhiều nhất là 11 người. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị cụ thể của từng nhiệm kỳ sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định tùy theo từng thời điểm.	Quy định theo khoản 1 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; quy

STT	ĐIỀU LỆ 2022		NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026		CĂN CỨ PHÁP LÝ
					định linh hoạt để phù hợp với nhu cầu quản trị Công ty từng thời điểm
6			Khoản 6 Điều 30	[bổ sung] ... Trong trường hợp khẩn cấp, cuộc họp Hội đồng quản trị có thể được tổ chức ngay khi được tất cả (100%) các thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận và tham dự họp.	Bổ sung quy định nhằm đảm bảo việc áp dụng linh hoạt trong thực tiễn, đáp ứng kịp thời nhu cầu quản trị của Công ty trong trường hợp cấp bách (Luật doanh nghiệp và Điều lệ mẫu cho phép Điều lệ quy định trường hợp khác)
7	Khoản 1 Điều 37	1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định như sau: Các cổ đông, nhóm cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban Kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 30% được đề cử một (01) ứng viên; từ 30% đến dưới 50% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử tối đa ba (03) ứng viên;	Khoản 1 Điều 36	1. Việc ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.	Áp dụng tương tự như đề cử, ứng cử HĐQT; dùng tham chiếu điều khoản tránh việc nhắc lại gây trùng lặp.
8	Khoản	Số lượng thành viên Ban kiểm soát	Khoản 1	1. Số lượng Thành viên Ban kiểm soát của Công	Quy định theo Khoản 1 Điều

STT	ĐIỀU LỆ 2022		NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026		CĂN CỨ PHÁP LÝ
	1 Điều 38	của Công ty là 03 (ba) người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát là 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	Điều 37	ty ít nhất là 03 người và nhiều nhất là 05 người. Nhiệm kỳ của Thành viên Ban kiểm soát không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.	286 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; quy định linh hoạt để phù hợp với nhu cầu quản trị Công ty từng thời điểm

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

DỰ THẢO

ĐIỀU LỆ

NGÀY 10 THÁNG 04 NĂM 2026

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ 4

Điều 1. Giải thích thuật ngữ 4

CHƯƠNG II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY5

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty 5

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty 5

CHƯƠNG III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 5

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty 5

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty 7

CHƯƠNG IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP 8

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 8

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu 8

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác 9

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần 9

Điều 10. Thu hồi cổ phần 9

CHƯƠNG V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT 9

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát 9

CHƯƠNG VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 10

Điều 12. Quyền của cổ đông 10

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông 11

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông 12

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông 13

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông 14

Điều 17. Thay đổi các quyền 15

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. 16

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông 17

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông 17

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 19

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 19

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông 21

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông 21

CHƯƠNG VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 22
Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị 22
Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị 23
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 23
Điều 28. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị 25
Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị 25
Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị 26
Điều 31. Các Tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị 28
Điều 32. Người phụ trách quản trị Công ty 28
CHƯƠNG VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 28
Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý 28
Điều 34. Người điều hành Công ty 29
Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc 29
CHƯƠNG IX. BAN KIỂM SOÁT 30
Điều 36. Ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên) 30
Điều 37. Thành phần Ban kiểm soát 30
Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát 31
Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát 31
Điều 40. Cuộc họp của Ban Kiểm soát 32
Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát 32
CHƯƠNG X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 32
Điều 42. Trách nhiệm cẩn trọng 32
Điều 43. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi 32
Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 33
CHƯƠNG XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY 34
Điều 45. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ 34
CHƯƠNG XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN 34
Điều 46. Công nhân viên và công đoàn 34
CHƯƠNG XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 35
Điều 47. Phân phối lợi nhuận 35
CHƯƠNG XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN 35
Điều 48. Tài khoản ngân hàng 35
Điều 49. Năm tài chính 35

Điều 50. Chế độ kế toán 35
CHƯƠNG XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN 36
Điều 51. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý 36
Điều 52. Báo cáo thường niên 36
CHƯƠNG XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY 36
Điều 53. Kiểm toán 36
CHƯƠNG XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP 36
Điều 54. Dấu của doanh nghiệp 36
CHƯƠNG XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY 37
Điều 55. Giải thể Công ty 37
Điều 56. Thanh lý 37
CHƯƠNG XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ 37
Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ 37
CHƯƠNG XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ 38
Điều 58. Điều lệ Công ty 38
CHƯƠNG XXI. NGÀY HIỆU LỰC 38
Điều 59. Ngày hiệu lực 38

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được thông qua theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 10 tháng 04 năm 2026.

CHƯƠNG I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a) "**Vốn điều lệ**" là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đã được đăng ký mua khi thành lập doanh nghiệp và quy định tại Điều 6 Điều lệ này;

b) "**Vốn có quyền biểu quyết**" là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c) "**Luật Doanh nghiệp**" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

d) "**Luật Chứng khoán**" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;

e) "**Ngày thành lập**" là ngày Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ có giá trị tương đương) lần đầu;

f) "**Người quản lý doanh nghiệp**" là người quản lý Công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cá nhân giữ chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị Công ty bổ nhiệm;

g) "**Người điều hành doanh nghiệp**" là Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng, và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ Công ty;

h) "**Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành**" là thành viên Hội đồng quản trị không phải là Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng và những người điều hành khác theo quy định của Điều lệ Công ty;

i) "**Thành viên độc lập Hội đồng quản trị**" là thành viên được quy định tại khoản 2 Điều 155 Luật Doanh nghiệp;

j) "**Người phụ trách quản trị Công ty**" là người có trách nhiệm và quyền hạn được quy định tại Điều 281 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

k) "**Người có liên quan**" là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán;

l) "**Cổ đông**" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty;

m) "**Cổ đông lớn**" là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;

n) "**Thời hạn hoạt động**" là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này;

o) "**Việt Nam**" là nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

p) "**Công ty**" là Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

CHƯƠNG II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty

- Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**
- Tên tiếng Anh: **PETROWACO PROPERTY JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **PETROWACO.,JSC**
- Mã chứng khoán: **PWA**

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ trụ sở chính: VP3, Khu Văn phòng, tầng 5B, tòa nhà C1 Thành Công, phố Thành Công, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 024 37474510
- Fax: 024 38431942
- Email: petrowaco@gmail.com
- Website: www.petrowaco.vn

4. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

5. Trừ khi chấm dứt hoạt động theo quy định tại Điều 55, thời hạn hoạt động của Công ty là vô thời hạn kể từ ngày thành lập.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

1. Công ty có 01 (một) người đại diện theo pháp luật là Tổng giám đốc Công ty.

2. Quyền hạn và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật theo quy định tại Điều 12 và Điều 13 Luật Doanh nghiệp.

CHƯƠNG III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty là:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Bán lẻ hàng hóa khác mới (trừ ô tô, mô tô, xe máy và các bộ phận phụ trợ) Chi tiết: Bán lẻ hàng thủ công mỹ nghệ	4773
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673

3	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4662
4	Bán buôn mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy Chi tiết: Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4663
5	Đại lý lữ hành	7911
6	Điều hành tua du lịch	7912
7	Hoạt động hỗ trợ khác cho sáng tạo nghệ thuật và biểu diễn nghệ thuật Chi tiết: Tổ chức các sự kiện văn hóa và giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)	9031
8	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: - Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở. - Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở. Ngoại trừ: Hoạt động đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản	6829
9	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình *Chi tiết: Kinh doanh hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm (ngoại trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật)*	4649
10	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông *Chi tiết: Kinh doanh thiết bị đồ dùng văn phòng, hàng tiêu dùng, thiết bị điện, điện tử, thiết bị viễn thông (Trừ thiết bị phát và thu phát sóng vô tuyến điện), đồ gỗ (Trừ loại gỗ Nhà nước cấm), đồ dùng cá nhân, gia đình. (Trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định pháp luật)*	4652
11	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa *Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa (Ngoại trừ hàng hóa doanh nghiệp không được quyền phân phối theo Phụ lục 3 của Thông tư số 34/2013/TT-BCT ngày 24 tháng 12 năm 2013 của Bộ Công Thương);*	4610
12	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
13	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan *Chi tiết: - Trang trí nội, ngoại thất công trình xây dựng; - Tư vấn, lập hồ sơ dự thầu, đấu thầu trong lĩnh vực xây dựng ((chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); - Tư vấn kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng; Thẩm tra dự án và dự toán công trình (hoạt động theo chứng chỉ hành nghề), thí nghiệm, kiểm nghiệm, đánh giá chất lượng vật tư, thiết bị trong lĩnh vực xây dựng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); -*	7110

	Tư vấn quản lý và điều hành các dự án đầu tư xây dựng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật);	
14	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động *Chi tiết: Dịch vụ ăn uống, giải khát, nhà hàng;*	5610
15	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê *Chi tiết: - Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung; - Dịch vụ môi giới mua bán nhà;*	6810
16	Đào tạo sơ cấp	8531
17	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ *Chi tiết: Kinh doanh bãi đỗ xe;*	5225
18	Đào tạo thạc sỹ *Chi tiết: Giáo dục, đào tạo đại học và sau đại học;*	8542
19	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu *Chi tiết: Tư vấn thực hiện các dự án đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);*	6619
20	***Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu*** ***Chi tiết: - Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở. - Uỷ thác xuất nhập khẩu; - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.***	**8299** **(Chính)**

2. Trong quá trình hoạt động, công ty có thể thay đổi ngành nghề kinh doanh theo quy định của pháp luật, sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, công ty đã thực hiện thông báo thay đổi nội dung đăng ký tới cơ quan đăng ký kinh doanh và được cơ quan đăng ký kinh doanh đồng ý bổ sung vào hồ sơ đăng ký doanh nghiệp và được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia.

3. Công ty phải đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh khi kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định của pháp luật và bảo đảm duy trì đủ điều kiện đầu tư kinh doanh đó trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh.

4. Mục tiêu hoạt động của Công ty:

   Công ty được thành lập để huy động và sử dụng vốn một cách hiệu quả trong việc phát triển các ngành nghề sản xuất kinh doanh đã đăng ký, nhằm mục tiêu thu lợi nhuận tối đa, tăng lợi tức cho các cổ đông, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, đóng góp cho ngân sách Nhà nước và phát triển Công ty.

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo ngành nghề của Công ty đã được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia và Điều lệ này, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.

CHƯƠNG IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

1. Tại thời điểm thông qua Điều lệ này, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng). Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 10.000.000 (Mười triệu) cổ phần với mệnh giá là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phần.
2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này bao gồm cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ từng loại cổ phần được quy định tại Điều 12, Điều 13 Điều lệ này.
4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.
5. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.
6. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và Hội đồng quản trị có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với Luật Chứng khoán, văn bản hướng dẫn liên quan và quy định của Điều lệ này.
7. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu

1. Cổ đông của Công ty có thể được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.
2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu do Công ty phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.
3. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn 2 tháng (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần có thể được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.
4. Trường hợp chứng nhận cổ phiếu bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng, người sở hữu cổ phiếu đó có thể đề nghị được cấp chứng nhận cổ phiếu mới. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau:

a) Thông tin về cổ phiếu đã mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác;

b) Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thu hồi cổ phần

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả mua cổ phần, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ.
2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.
3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.
4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.
5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.
6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

CHƯƠNG V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty được lựa chọn theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng quản trị;
3. Ban kiểm soát; và
4. Tổng giám đốc.

CHƯƠNG VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

a) Tham dự, phát biểu trong các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ Công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

b) Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c) Ưu tiên mua cổ phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà mình sở hữu trong Công ty;

d) Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

e) Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình;

f) Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

g) Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;

h) Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của mình trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp;

i) Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;

j) Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

k) Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

l) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a) Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

b) Xem xét, tra cứu, trích lục số biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

c) Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời

điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d) Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

a) Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

b) Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.

2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

3. Tuân thủ Điều lệ Công ty và Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b) Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

e) Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác theo quy định trong Điều lệ Công ty.

7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a) Vi phạm pháp luật;

b) Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c) Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.

8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá sáu (06) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

a) Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

b) Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;

c) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 12 của Điều lệ này; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;

d) Theo yêu cầu của Ban kiểm soát;

e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a) Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban Kiểm soát còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này;

b) Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban kiểm soát thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

c) Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c

khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d) Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp và quy định tại Điều lệ này.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

a) Thông qua định hướng phát triển của Công ty;

b) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;

c) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

d) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.

e) Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;

f) Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;

g) Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

h) Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;

i) Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;

j) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

k) Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

l) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

m) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

a) Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b) Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;

c) Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;

d) Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;

e) Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;

f) Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g) Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

h) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

i) Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

j) Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết;

k) Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;

l) Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;

m) Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

n) Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

o) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

p) Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

q) Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;

r) Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

s) Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;

t) Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Đại hội đồng cổ đông thường niên thảo luận và thông qua các vấn đề sau đây:

a) Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b) Báo cáo tài chính hằng năm;

c) Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;

d) Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;

e) Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên;

f) Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;

g) Vấn đề khác thuộc thẩm quyền.

4. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự

họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.

2. Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản theo mẫu của Công ty, bao gồm các nội dung sau: tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền, con dấu (nếu bên ủy quyền hoặc bên nhận ủy quyền là tổ chức có con dấu).

   Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b) Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;

c) Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại thì quy định tại Điều khoản này sẽ không được áp dụng.

Điều 17. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu 02 cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn 30 ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, 20 và 21 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a) Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông Công ty. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng.

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;

c) Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

d) Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

e) Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

f) Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;

g) Các công việc khác phục vụ đại hội.

3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức bảo đảm, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất là hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a) Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b) Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát (nếu có);

c) Phiếu biểu quyết;

d) Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bao gồm họ và tên cổ đông, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng và loại cổ phần cổ đông đó nắm giữ, và nội dung kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này;

c) Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a) Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp.

b) Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu Chủ tọa, Thư ký và Ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a) Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập.

Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trưởng Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều khiển cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất được cử làm chủ tọa cuộc họp;

c) Chủ tọa cử một hoặc một số người làm Thư ký cuộc họp;

d) Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào Ban kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

a) Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b) Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c) Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:

a) Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a) Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b) Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c) Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

9. Trường hợp Chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế Chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:

a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

e) Tổ chức lại, giải thể Công ty.

2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

3. Việc bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

4. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp Công ty;

b) Mục đích lấy ý kiến;

c) Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d) Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

e) Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

f) Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty theo các hình thức sau:

a) Trường hợp gửi thư: phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b) Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

c) Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c) Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

e) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

f) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết được gửi tới các cổ đông được thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b) Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

c) Chương trình họp và nội dung cuộc họp;

d) Họ, tên chủ tọa và thư ký;

e) Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;

f) Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

g) Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

h) Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

i) Họ, tên và chữ ký của Chủ tọa và Thư ký. Trường hợp Chủ tọa, Thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc Chủ tọa, Thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và Thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài (nếu có) đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung biên bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được Nghị quyết hoặc Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc Biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần

nội dung nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 21 Điều lệ này.
2. Nội dung Nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

CHƯƠNG VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

a) Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b) Trình độ chuyên môn;

c) Quá trình công tác;

d) Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);

e) Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;

f) Các thông tin khác (nếu có);

g) Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới Công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Các cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền ứng cử, đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị, cụ thể như sau:

a) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử một (01) ứng cử viên;

b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa hai (02) ứng cử viên;

c) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa ba (03) ứng cử viên;

d) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa bốn (04) ứng cử viên;

e) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa năm (05) ứng cử viên;

f) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 60% đến dưới 70% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa sáu (06) ứng cử viên;

g) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 70% đến dưới 80% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa bảy (07) ứng cử viên;

h) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 80% đến dưới 90% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa tám (08) ứng cử viên;

i) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 90% trở lên tổng số cổ phần phổ thông của Công ty được đề cử tối đa chín (09) ứng cử viên hoặc toàn bộ số ứng cử viên nếu cơ cấu Hội đồng quản trị có nhiều hơn chín (09) thành viên.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị của Công ty ít nhất là 03 người và nhiều nhất là 11 người. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị cụ thể của từng nhiệm kỳ sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định tùy theo từng thời điểm.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị

a) Số lượng thành viên Hội đồng quản trị không điều hành của Công ty phải đảm bảo quy định sau:

i) Có tối thiểu 01 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;

ii) Có tối thiểu 02 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;

iii) Có tối thiểu 03 thành viên không điều hành trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

5. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể không phải là cổ đông của Công ty.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b) Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c) Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d) Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

e) Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

f) Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g) Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp đối với các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;

i) Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ Công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

j) Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

k) Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

l) Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

m) Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

n) Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

o) Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

p) Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế về công bố thông tin của Công ty;

q) Các vấn đề kinh doanh hoặc giao dịch mà Hội đồng quản trị thấy cần thiết phải có sự chấp thuận trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình;

r) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 28. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ Công ty.

Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng giám đốc.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;

b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;

c) Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

d) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

e) Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;

f) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được

nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ được bầu trong cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn một (01) người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.
2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.
3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

a) Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;

b) Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;

c) Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị;

4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.
5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.
6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là ba (03) ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

   Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ Công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

   Trong trường hợp khẩn cấp, cuộc họp Hội đồng quản trị có thể được tổ chức ngay khi được tất cả (100%) các thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận và tham dự họp.
7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

   Thành viên Ban kiểm soát có quyền dự họp các cuộc họp Hội đồng quản trị, có quyền thảo luận nhưng không có quyền biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b) Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 12 Điều này;

c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

e) Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác.

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Cuộc họp của Hội đồng quản trị có thể tổ chức theo hình thức hội nghị trực tuyến giữa các thành viên của Hội đồng quản trị khi tất cả hoặc một số thành viên đang ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là mỗi thành viên tham gia họp đều có thể:

a) Nghe từng thành viên Hội đồng quản trị khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;

b) Phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời. Việc thảo luận giữa các thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác hoặc kết hợp các phương thức này. Thành viên Hội đồng quản trị tham gia cuộc họp như vậy được coi là "có mặt" tại cuộc họp đó. Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà có đông nhất thành viên Hội đồng quản trị, hoặc là địa điểm có mặt Chủ tọa cuộc họp.

Các quyết định được thông qua trong cuộc họp qua điện thoại được tổ chức và tiến hành một cách hợp thức, có hiệu lực ngay khi kết thúc cuộc họp nhưng phải được khẳng định bằng các chữ ký trong biên bản của tất cả thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp này.

12. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

13. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

14. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị. Trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp.

15. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập theo quy định tại Điều 158 Luật Doanh nghiệp.

Điều 31. Các Tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập Tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của Tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định có tối thiểu là ba (03) người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong Tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của Tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của Tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của Tiểu ban.
2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Điều 32. Người phụ trách quản trị Công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 người phụ trách quản trị Công ty để hỗ trợ công tác quản trị Công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị Công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký Công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.
2. Người phụ trách quản trị Công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.
3. Người phụ trách quản trị Công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a) Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b) Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d) Tham dự các cuộc họp;

e) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

f) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;

g) Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;

h) Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;

j) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

CHƯƠNG VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý

1. Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty.
2. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm

miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết Hội đồng quản trị.

Điều 34. Người điều hành Công ty

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

2. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm mẫn cán để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

3. Thù lao, tiền lương, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định và hợp đồng với những người điều hành khác do Hội đồng quản trị quyết định sau khi tham khảo ý kiến của Tổng giám đốc.

4. Tiền lương của người điều hành Công ty được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một (01) thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê một người khác làm Tổng giám đốc Công ty; ký hợp đồng trong đó quy định thù lao, tiền lương và lợi ích khác.

2. Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, hợp đồng lao động ký với Công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Trường hợp điều hành trái với quy định tại khoản này mà gây thiệt hại cho Công ty thì Tổng giám đốc phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho Công ty.

3. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá năm (05) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc không phải là người mà pháp luật cấm giữ chức vụ này và phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;

b) Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

c) Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

d) Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

e) Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

f) Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty và những người quản lý thuộc thẩm quyền quyết định/bổ nhiệm của Tổng Giám đốc;

g) Tuyển dụng lao động;

h) Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;

i) Kiến nghị số lượng và người điều hành doanh nghiệp mà Công ty cần tuyển dụng để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm theo quy chế nội bộ và kiến nghị thù lao, tiền lương và lợi ích khác đối với người điều hành doanh nghiệp để Hội đồng quản trị quyết định;

j) Vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm;

k) Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty;

l) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế nội bộ của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động ký với Công ty.

5. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông và trước pháp luật về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cấp này khi được yêu cầu.

6. Hội đồng quản trị Công ty có thể miễn nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng giám đốc mới thay thế.

CHƯƠNG IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 36. Ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)

1. Việc ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Thành phần Ban kiểm soát

1. Số lượng Thành viên Ban kiểm soát của Công ty ít nhất là 03 người và nhiều nhất là 05 người. Nhiệm kỳ của Thành viên Ban kiểm soát không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

a) Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

b) Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong ba (03) năm liền trước đó.

3. Thành viên Ban kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;

c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này.

4. Thành viên Ban kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a) Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b) Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c) Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty;

d) Các trường hợp khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:

a) Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;

b) Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;

c) Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.

4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.

5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ Công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.

9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 40. Cuộc họp của Ban Kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất hai (02) lần một năm và cuộc họp được tiến hành khi có từ hai phần ba (2/3) số thành viên Ban kiểm soát trở lên dự họp. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.

2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.

2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

CHƯƠNG X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 42. Trách nhiệm cẩn trọng

Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các Tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 43. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định của Luật Doanh

nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, Công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a) Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan;

b) Đối với giao dịch có giá trị lớn hơn 35% hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Điều 44. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự mẫn cán và năng lực chuyên môn phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty ủy quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, người điều hành doanh nghiệp, nhân viên hoặc đại diện theo ủy quyền của Công ty với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích hoặc

không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 45. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a) Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

b) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 46. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.

2. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ

này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 47. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 48. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 49. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng Một hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 hằng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu tiên và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 năm đó.

Điều 50. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán

đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

CHƯƠNG XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 51. Báo cáo tài chính năm, bán niên và quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 52. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 53. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.

2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 54. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty.

3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 55. Giải thể Công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a) Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

b) Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 56. Thanh lý

1. Tối thiểu 06 tháng sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ 01 công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a) Các chi phí thanh lý;

b) Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c) Nợ thuế;

d) Các khoản nợ khác của Công ty;

e) Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:

a) Cổ đông với Công ty;

b) Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc hay người điều hành khác;

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Ban kiểm soát chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng 06 tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Tòa án.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 58. Điều lệ Công ty

1. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 59. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 Chương và 59 Điều được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí nhất trí thông qua ngày 10 tháng 04 năm 2026 tại Hà Nội và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.

2. Điều lệ được lập thành năm (05) bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

Họ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty./.