



## Phụ lục số IV

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẮT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2025

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

### I. Thông tin chung

#### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102025250
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: VP3, Khu Văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, TP Hà Nội.
- Số điện thoại: 02437474510
- Số fax: 02438431942
- Website: [www.petrowaco.vn](http://www.petrowaco.vn)
- Mã cổ phiếu : PWA
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (PETROWACO) là Doanh nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 do sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 12 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 20/7/2023, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng.

▪ Ngày 25/08/2006, Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103013617 đăng ký lần đầu ngày 25/08/2006 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ là 30.000.000.0000 đồng. Bao gồm các cổ đông sáng lập: Tổng công ty CP Xây lắp dầu khí Việt Nam, Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam và 2 cá nhân khác.

▪ Tháng 4/2008, Công ty tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thành lập.



- Ngày 29/10/2009, Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng theo Công văn số 2340/UBCK-QLPH của UBCKNN.
- Ngày 01/10/2018, Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Chứng khoán số 83/2018/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 10.000.000 cổ phiếu.
- Ngày 04/6/2019 Công ty được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của CTCP Bất động sản Dầu khí.
- Ngày 11/6/2019 là ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu đăng ký giao dịch CTCP Bất động sản Dầu khí.
- Năm 2023 Công ty được Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty CP lần thứ 12 ngày 20/7/2023.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:

Hiện nay, Công ty đang đăng ký nhiều ngành nghề kinh doanh, nhưng hoạt động của Công ty tập trung vào một số ngành nghề kinh doanh chính cụ thể như sau:

+ Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

+ Tư vấn, Môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

- Địa bàn kinh doanh:

+ Thành phố Hà Nội;

+ Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị:

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Điều hành và các phòng Tổ chức - Hành chính; Tài chính - Kế toán; Kế hoạch - Đầu tư; Chi nhánh Cty - Ban ĐHDA 97,99 Láng Hạ; Chi nhánh Cty - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng; Chi nhánh TP Hồ Chí Minh và 01 Sàn giao dịch Bất động sản Dầu khí.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

01 Chủ tịch Hội đồng Quản trị;

01 Tổng giám đốc kiêm GD Chi nhánh - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng kiêm GD chi nhánh TP Hồ Chí Minh;

01 Phó Tổng giám đốc;

01 Kế toán trưởng;

01 Phó trưởng phòng Tổ chức - Hành chính;

01 Trưởng phòng Kế hoạch - Đầu tư;

01 Giám đốc Chi nhánh - Ban ĐHDA 97,99 Láng Hạ kiêm Phó GD Chi nhánh - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng;

01 Phó giám đốc chi nhánh; 01 Giám đốc sàn giao dịch Bất động sản.

- Các Công ty liên kết:

+ Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng - Cienco1; Công ty cổ phần Hà Nội - TCT (HANOI-ICT) Liên doanh thực hiện dự án: Phá dỡ, xây mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Ba Đình, Hà Nội;

+ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex:

Liên danh đầu tư xây dựng lại khu TT cũ 97,99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội;

+ Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings:

Liên doanh đầu tư xây dựng lại khu TT cũ 59,63 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội;

+ Công ty CP pháp triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwamex tour: góp vốn;

+ Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ: Góp vốn.

#### 4. Định hướng phát triển:

- Đổi mới hoạt động của Hội đồng quản trị, nâng cao hiệu lực và hiệu quả giám sát, điều hành chỉ đạo trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đảm bảo tạo điều kiện tối đa để phát huy năng lực và sự chủ động của ban điều hành.

- Chỉ đạo Ban điều hành phải tập trung cao độ, kiên quyết hơn, bám sát hơn trong việc quản lý sản xuất, quản lý tài chính, quản lý lao động. Tìm mọi biện pháp để không ngừng nâng cao năng suất lao động, đầu tư khoa học công nghệ, nâng cao năng lực đội ngũ làm công tác quản lý, nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ, kỹ thuật....

- Đẩy mạnh công tác tìm kiếm dự án tạo việc làm, đảm bảo công việc năm 2025 và các năm tiếp theo. Áp dụng những tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ thông tin trong quản lý, tác nghiệp, tăng năng lực của bộ phận liên quan trong thực hiện nhiệm vụ để kiểm soát chi phí, từng bước nâng cao chất lượng quản lý và hiệu quả SXKD, Đầu tư phát triển và tạo sức cạnh tranh của công ty.

- Huy động được nhiều nguồn vốn với nhiều hình thức khác nhau trên thị trường vốn trong và ngoài nước để đảm bảo cho chiến lược phát triển mở rộng lĩnh vực hoạt động của mình.

- Là một trong những đơn vị đảm bảo về khả năng sinh lời trên vốn cao trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông

- Cùng toàn thể CNNV xây dựng văn hóa công ty đoàn kết và phát triển. Đảm bảo thu nhập ổn định cho cán bộ, đảng viên. Gắn liền lợi ích, quyền lợi người lao động với trách nhiệm và nhiệm vụ được giao, đảm bảo hài hòa lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của người lao động.

#### 5. Các rủi ro:

Trong năm qua mặc dù nền kinh tế đã từng bước phục hồi, tuy nhiên lĩnh vực đầu tư xây dựng Dự án vẫn gặp nhiều khó khăn, nguồn Dự án khan hiếm dẫn đến cạnh tranh gay gắt trong công tác tìm kiếm dự án, phát huy truyền thống đoàn kết, năng động, sáng tạo, Hội đồng quản trị đã cùng Ban lãnh đạo Công ty chỉ đạo thực hiện các giải pháp phù hợp với tình hình thực tiễn để khắc phục khó khăn.

a. Bên cạnh các khó khăn do nguồn Dự án không đáp ứng được yêu cầu của SXKD thì những khó khăn nội tại của doanh nghiệp cũng như những hạn chế trong công tác quản trị, điều hành chưa được khắc phục, nguồn Dự án tìm kiếm mới trong năm kế hoạch gặp rất nhiều khó khăn... đã ảnh hưởng lớn tình hình sản xuất, kết quả và hiệu quả SXKD của doanh nghiệp. Mặc dù tập thể lãnh đạo, CBNV trong Công ty đã có nhiều cố gắng, nỗ lực để hoàn thành nhiệm vụ SXKD theo kế hoạch đề ra, tuy



nhiên do những khó khăn nêu trên, Công ty đã không thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra đối với lĩnh vực Đầu tư Dự án.

b. Ban lãnh đạo Công ty nâng cao năng suất, hiệu quả làm việc. Tiếp tục đề xuất hoàn thiện các quy chế quản lý; nâng cao hiệu lực, hiệu quả, kỷ luật, kỷ cương, tính công khai, minh bạch trong quản lý tài chính và quản trị doanh nghiệp. Theo đó, Với trọng tâm cụ thể là hoạt động kiểm soát chi phí đã được tăng cường giám sát từ việc nâng cao nhận thức, tăng cường hoạt động kiểm soát của toàn bộ Công ty về văn hóa tiết kiệm chi phí nhằm đảm bảo mục tiêu sử dụng vốn có hiệu quả. Kiện toàn bộ máy tổ chức của doanh nghiệp theo hướng tinh gọn, phù hợp với quản trị điều hành của Ban lãnh đạo.

c. Là một Công ty hoạt động trong ngành Bất động sản, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty chịu tác động trực tiếp bởi nền kinh tế chung. Do đó, tốc độ tăng trưởng kinh tế là một chỉ báo quan trọng không những phản ánh tình hình sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp mà còn là công cụ quan trọng để Công ty dự báo các chiến lược phát triển trung và dài hạn. Ban lãnh đạo Công ty vẫn định hướng cho hoạt động quản trị rủi ro trong năm 2025 là tập trung vào kiểm soát và quản lý tốt hơn nữa các rủi ro trong hoạt động SXKD.

d. Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty. Hoạt động dưới sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chưa chặt chẽ và còn nhiều quy định phức tạp. Bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật đất đai, Luật Chứng khoán và quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty đều có ảnh hưởng và tác động đến hoạt động và kết quả kinh doanh của công ty. Để giảm thiểu rủi ro về luật pháp, theo dõi chặt chẽ diễn biến của thị trường chung để có các chiến lược phù hợp. Rủi ro về Môi trường pháp luật Hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung và các bộ luật liên quan đến hoạt động của Công ty như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở... vẫn còn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó thường xuyên có sự điều chỉnh, có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

e. Hiện nay, hệ thống pháp luật Việt Nam đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện, việc tận dụng không phù hợp và không kịp thời sẽ tạo ra những rủi ro pháp lý trong hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt là những quy định, thủ tục liên quan đến cấp phép đầu tư vào các dự án mà Công ty tham gia. Ngoài ra, với bối cảnh toàn cầu hóa như hiện tại, đòi hỏi các doanh nghiệp Bất động sản phải hiểu biết sâu sắc về luật pháp và thông lệ quốc tế. Đối với vấn đề này, Công ty đã và đang tích cực trang bị cho mình những thông tin cần thiết về thị trường, đối thủ và đối tác, nghiên cứu luật pháp quốc tế để thực sự sẵn sàng cùng hội nhập.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### *1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh*

#### **1.1. Những đánh giá, kết quả năm 2024:**

- Năm 2024 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 SXKD 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 đã kịp thời có những giải pháp phù hợp, tập trung mọi nguồn lực để triển khai nhiệm vụ SXKD, kết quả chung về công tác SXKD năm 2024 cụ thể như sau:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ hoàn thành KH
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu đầu tư phát triển</b>	<b>14.000</b>	<b>74,6</b>	<b>0,53%</b>
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	13.000	74,6	0,57%
1.1	Dự án Tân Thành	3.000	0	
1.2	Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng (Petrowaco góp vốn 55% tương đương 11.550 tỷ đồng)	10.000	74,6	0,75%
2	Công tác phát triển dự án	1.000	-	

1.2. Nguyên nhân, khó khăn và hạn chế : Một số chỉ tiêu quan trọng như doanh thu, đầu tư phát triển không đạt theo kế hoạch năm:

+ Chỉ tiêu doanh thu không đạt với lý do chính là do việc hoàn trả 629,37 m<sup>2</sup> sàn văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước chưa được giải quyết; do vậy không ghi nhận được doanh thu đối với diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ.

+ Chỉ tiêu đầu tư phát triển không đạt là do vướng mắc pháp lý tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng; Sự giải quyết chậm trễ của các cơ quan có thẩm quyền dẫn đến không triển khai được công tác đầu tư tại hai dự án.

- Một số chỉ tiêu quan trọng của kế hoạch năm 2024 không đạt được với nguyên nhân chính, chủ yếu là do: vướng mắc pháp lý, phụ thuộc ý kiến của Cơ quan quản lý



Nhà nước, công tác giải quyết của các Cơ quan quản lý Nhà nước rất chậm, chưa quyết liệt và chưa thực sự tháo gỡ các vướng mắc cho Công ty cho dù Công ty vẫn thường xuyên bám sát, tập trung tháo gỡ, tiếp cận trực tiếp, thường xuyên các cán bộ, chuyên viên, lãnh đạo các Sở ngành; các Công ty có công nợ với Petrowaco hiện tại gặp khó khăn trong quá trình triển khai các dự án do họ là chủ đầu tư, không bố trí được nguồn tài chính để thanh toán công nợ như đã cam kết.

## 2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

tt	Họ và tên	Chức vụ	Tóm tắt tiểu sử	TL sở hữu Cp có quyền BQ
1.	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT	Sinh ngày 17/8/1960 Nơi ĐKKHKT: 35 Hồ Đắc Di, Nam Đông, Đống Đa, Hà Nội Chỗ ở hiện tại: 212 Lò Đúc, Hà Nội, Đống Đa, Hà Nội CCCD: 036060015896 cấp ngày 16/6/2021 Nghề nghiệp: Thạc sỹ kinh tế, Kỹ sư Xây dựng Đảng viên Đảng cộng sản Việt Nam	3.100CP
2	Bà Trần Thị Phương Hoa	Ủy viên HĐQT Phó Tổng giám đốc.	CCCD:00116501694 5 cấp ngày 18/12/2021 tại Cục CSQLHC về TTXH  Nghề nghiệp: Kỹ sư Xây dựng Đảng viên cộng sản Việt Nam	
3.	Ông Nguyễn Thái Hoàng	Tổng giám đốc kiêm kiêm GD Chi nhánh - Ban ĐHDA 59,63 Huỳnh Thúc Kháng kiêm GD chi nhánh TP Hồ Chí Minh	Sinh ngày: 29/8/1974 Địa chỉ TT: 169 Bà Triệu, Hà Nội CMTND: 031074001507 cấp ngày 30/9/2015 tại Cục CSDKLT và DLQG về dân cư	1.000CP

			Nghề nghiệp: Kiến trúc sư Đảng viên cộng sản Việt Nam
4.	Bà Trần Hương Liên	Kế toán trưởng	Sinh ngày: 22/4/1981 ĐCTT: Phòng 607.G3 CD khu ĐTM Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội CMTND: 030181010554 cấp ngày 23/4/2021 Cục CSQLHC về TTXH Nghề nghiệp: Cử nhân Kinh tế Đảng viên cộng sản Việt Nam

- Số lượng Cán bộ nhân viên và chính sách nhân sự:

+ Tổng số CBNV: 18 người trong đó có 01 cộng tác viên.

+ Công ty luôn thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết với người lao động đã được quy định trong thỏa ước lao động và hợp đồng lao động. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, được đảm bảo về việc làm, được trả lương theo năng lực và thỏa thuận hợp đồng.

+ Ban lãnh đạo công ty luôn chú trọng đến hoạt động chăm lo đời sống cho CBNV đã đề xuất những hình thức, biện pháp thiết thực để thực hiện các chế độ chính sách liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của CBNV như chính sách, pháp luật về lao động, tiền lương, chính sách BHXH, BHYT, BHTN, BHTN, trả lương đầy đủ, đúng thời gian quy định... thường xuyên quan tâm đến CBNV thông qua việc tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi, trợ cấp, động viên có hoàn cảnh khó khăn, ốm đau, sinh nở hoặc có việc hiếu, hỷ... chủ động trong việc tổ chức chúc mừng sinh nhật, tổ chức tham quan, dã ngoại, tổ chức kỷ niệm tặng quà cho các nữ CBNV nhân ngày Quốc tế Phụ nữ, ngày thành lập Phụ nữ Việt Nam...

+ Ban Lãnh đạo thường xuyên quan tâm đến việc cải thiện điều kiện làm việc cho CBNV: Thường xuyên nâng cấp, bổ sung, sửa chữa, bảo dưỡng trang thiết bị máy móc, bàn ghế làm việc, hệ thống chiếu sáng... nhằm tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp cho CBNV góp phần nâng cao chất lượng và hiệu suất công việc.

+ Công tác Công đoàn, Đoàn Thanh niên: Công đoàn công ty đã quan tâm, Chăm lo đời sống CBNV nhằm nâng cao đời sống văn hóa tinh thần, tạo sức mạnh đoàn kết trong Công ty.

### 3. Lĩnh vực triển khai các dự án đầu tư:

Một số nội dung chính trọng tâm tại các dự án:

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



- Tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư lần đầu và bầu Ban quản trị theo quy định, hoàn thành bàn giao hạng mục "Phòng sinh hoạt cộng đồng", hồ sơ kỹ thuật Tòa nhà cho Ban quản trị theo qui định.

- Triển khai công tác:

+ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ dân tái định cư.

+ Triển khai quyết toán các gói thầu của dự án.

+ Số tiền tiền kinh phí bảo trì 2% của các hộ dân tái định cư còn phải thu là 2,1 tỷ đồng; tiền thuê đất hàng năm phân bổ cho các chủ sở hữu tại dự án còn phải thu khoảng 2,8 tỷ đồng

- 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 vận hành sau đầu tư đảm bảo hiệu quả, an toàn.

+ Thực hiện bảo trì, bảo hành (các hệ thống PCCC và tăng áp hút khói, máy phát điện, thang máy, cấp phép môi trường...) theo quy định.

+ Công tác bàn giao diện tích 629 m<sup>2</sup> cho thành phố: trong năm 2024, 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 của cấp có thẩm quyền rất chậm. Ngày 02/04/2024, Liên ngành do Sở Xây dựng chủ trì đã họp và thống nhất nội dung để Sở Xây dựng báo cáo UBND Thành phố Hà Nội; ngày 10/03/2025 Sở Xây dựng thay mặt liên ngành có văn bản số 1795/SXD-QLN 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. Hiện nay, UBND Thành phố Hà Nội vẫn chưa có quyết định chính thức về nội dung này.

### 3.2. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng:

- Công ty đã hoàn thành công tác xin ý kiến các Chủ sở hữu về Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc điều chỉnh (Số phiếu đồng ý 49/60 đạt tỷ lệ 81,7%) và báo cáo cấp có thẩm quyền theo qui định.

- Làm việc với các bộ phận chuyên môn, Sở Xây dựng về việc chấp thuận điều chỉnh và gia hạn thời gian thực hiện Dự án báo cáo UBND Thành phố: Ngày 19/02/2025, UBND Thành phố Hà Nội đã có Thông báo số 02/TB-VP trong đó có nội dung đồng ý về chủ trương cho Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí tiếp tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng cải tạo lại chung cư cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng trên cơ sở pháp lý dự án đầu tư đã được phê duyệt.

### 3.3. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

- Công ty đã làm việc với Tổng Công ty PVFCCo:

+ Hoàn thành việc Tổng Công ty PVFCCo chuyển trả cho Petrowaco tiền thuê đất, thuế đất phi nông nghiệp mà PVFCCo có trách nhiệm phải nộp, với tổng số tiền là 1,04 tỷ đồng.

+ Nghiên cứu đánh giá tính pháp lý và xây dựng phương án giải quyết đối với việc bàn giao lô đất TĐTT, Trạm Y tế cho Tổng Công ty PVFCCo tại Biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/03/2008 đảm bảo đúng qui định pháp luật và hài hòa lợi ích của các bên.

- Hoàn thành hồ sơ gửi và làm việc với các bộ phận chuyên môn, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý, hiện nay hồ sơ vẫn đang trong quá trình cán bộ xem xét xử lý.

- Làm việc và có văn bản gửi Cục Thuế Phú Mỹ về trách nhiệm của Cục Thuế Phú Mỹ trong việc xác định và thông báo tiền thuê đất hàng năm theo quy định.

- Thị trường cho thuê/khai thác kinh doanh đối với văn phòng, nhà hàng, thương mại tại địa bàn Thị xã Phú Mỹ năm 2024 cũng trầm lắng, ít giao dịch. Do đó cũng ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế khi đầu tư, kinh doanh lô đất văn phòng, nhà hàng, thương mại; vì vậy nội dung này chưa thực hiện được theo kế hoạch.

#### 3.4. Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Hà Nội:

- Làm việc với liên danh đầu tư:

+ Ghi nhận lợi nhuận của dự án tạm tính tới thời điểm hiện tại là: 22,41 tỷ đồng, và tạm phân bổ lợi nhuận cho các bên, trong đó Công ty Petrowaco là 7,47 tỷ đồng.

+ Thu hồi toàn bộ phần vốn góp của Petrowaco là: 10,6 tỷ đồng.

+ Hoàn thành việc phân chia cho Petrowaco lợi nhuận sau đầu tư tạm tính đến hết ngày 31/12/2023 theo tỷ lệ góp vốn là: 0,5 tỷ đồng.

- Thanh toán tiền tạm cư của Dự án: nội dung này đã kéo dài nhiều năm và hiện các Sở ngành vẫn chưa có quyết định cuối cùng, mặc dù trong năm 2024 liên danh đầu tư vẫn thường xuyên bám sát UBND Thành phố, Sở Xây dựng Hà Nội.

- 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.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a). Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	211.559.560.631	202.946.720.095	-4,07
Doanh thu thuần	19.273.127.879	11.103.042.636	-42,39



Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-4.319.951.165	(2.107.588.834)	-51,21
Lợi nhuận khác	-242.020.510	(6.240.556)	-97,42
Lợi nhuận trước thuế	-4.561.971.675	(2.113.829.390)	-53,66
Lợi nhuận sau thuế	-4.561.971.675	(2.113.829.390)	-53,66
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	0

b). Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,18	1,37
+ Hệ số thanh toán nhanh:		
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	0,68	0,85
Nợ ngắn hạn		
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,64	0,64
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,80	1,78
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Vòng quay hàng tồn kho:		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,35	0,19
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,09	0,20
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-0,24	-0,19
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,06	-0,03
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,02	-0,01
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-0,22	-0,11

#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Ngày 04/6/2019 Công ty được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của CTCP Bất động sản Dầu khí.

- Ngày 11/6/2019 là ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu đăng ký giao dịch CTCP Bất động sản Dầu khí.

##### a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành: 10.000.000CP phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.000.000CP

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu: 0

Công ty chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài: 0

b) Cơ cấu cổ đông: Nếu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ);

Cổ đông tổ chức: 24.96 %

Cổ đông cá nhân: 75.04 %

Cổ đông trong nước: 97,69 %

Cổ đông nước ngoài: 2.31 %

Cổ đông nhà nước: 0

Các cổ đông khác: 0

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Các đợt tăng vốn cổ phần trong năm bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v. thành cổ phần: 0

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại : 0

Các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch: 0

e) Các chứng khoán khác:

Các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm: 0

Số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành:0

Các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc phát hành chứng khoán: 0

*6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:*

*Công ty luôn quan tâm đến việc phát triển kinh doanh gắn liền với bảo vệ môi trường. Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về vấn đề sử dụng nhiên liệu để giảm mức tiêu thụ nhiên liệu, giảm lượng khí phát thải ra môi trường.*

*6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:*

- Các năm qua, biến đổi khí hậu và tổn thất tự nhiên đang ngày càng gia tăng. Theo các báo cáo về biến đổi khí hậu, hoạt động của con người đang ảnh hưởng đến thời tiết và khí hậu cực đoan ở mọi khu vực trên thế giới. Thiên nhiên đang suy giảm với tốc độ chưa từng thấy với sức khỏe của các hệ sinh thái đang xấu đi nhanh chóng. Nhận thức rằng mọi hoạt động sản xuất kinh doanh đều ít nhiều ảnh hưởng tới môi trường xung quanh như: bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung, nước thải, rác thải... Để không chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh, bên cạnh việc thực hiện nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về môi trường trong sản xuất kinh doanh Petrowaco luôn chú trọng đến công tác phòng chống cháy nổ luôn và thường xuyên luyện tập để sẵn sàng ứng phó khi có sự cố xảy ra. Việc phát triển kinh tế đi đôi với bảo vệ môi trường và hài hoà lợi ích của các bên liên quan là vấn đề luôn được Petrowaco quan tâm.

- Là một doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản với các dự án đa dạng về quy mô, Petrowaco luôn tự ý thức được trách nhiệm của mình đối với các cổ đông, với cộng đồng xã hội và với môi trường. Phát triển bền vững là một phần không thể tách rời với chủ trương và định hướng phát triển của công ty:

+ Tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, tiết kiệm vật liệu, năng lượng và nguồn nước.

*6.2. Tiêu thụ năng lượng:*

+ Việc tiêu thụ năng lượng của Petrowaco chủ yếu là tại các tòa nhà mà



Petrowaco đang làm chủ đầu tư và quản lý. Để tiết kiệm năng lượng tại đó, Petrowaco thường xuyên áp dụng các hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống xử lý nước thải hiệu quả khi sửa chữa thay thế, bảo trì để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng tiêu thụ.

### 6.3. Tiêu thụ nước:

+ Tại các dự án Petrowaco làm chủ đầu tư luôn triển khai các giải pháp đảm bảo việc sử dụng nguồn nước hiệu quả và tiết kiệm nhất. Việc tái sử dụng nước cũng được các Ban điều hành ưu tiên áp dụng (nếu có thể). Các dự án bất động sản của Petrowaco tại Hà Nội hiện chủ yếu sử dụng nguồn nước sạch từ Dự án như: Dự án nước Sông Đà.

### 6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

+ Trong năm 2024 và các năm trước đó, Petrowaco luôn ý thức và tuân thủ chặt chẽ các quy định của Pháp luật về môi trường. Chính vì vậy, công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ Pháp luật về môi trường.

### 6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

#### 6.5.1. Công tác tổ chức:

- Về công tác nhân sự: Năm 2024, Công ty Petrowaco cũng đã nghiên cứu, rà soát, sắp xếp nhân sự và thực hành tiết giảm chi phí quản lý, điều chỉnh quỹ lương trong toàn Công ty để đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động SXKD thực tế của Công ty.

- Tổng số CBNV năm 2024: 18 người

Trong đó:

+ Cộng tác viên: 01 người

+ CBNV - NLĐ: 17 người

- Thực hiện tiết giảm chi phí trong các hoạt động của Công ty;

#### 6.5.2. Công tác Đảng - Đoàn:

Trong năm 2024, do tình hình biến động kinh tế toàn cầu nói chung, Việt Nam cũng bị ảnh hưởng, đặc biệt tác động rất lớn đến hoạt động của các Doanh nghiệp, trong đó có hoạt động xây dựng, thị trường bất động sản.

Do ảnh hưởng của tình hình chung, hoạt động SXKD của Công ty cũng bị ảnh hưởng đáng kể, ngoài việc duy trì việc tổ chức các hoạt động thường niên quan trọng, Công ty vẫn duy trì các hoạt động Công đoàn, an sinh xã hội....

- Duy trì sinh hoạt Đảng thường kỳ; Tổ chức chương trình “Về nguồn” cho các đồng chí Đảng viên của Chi bộ.

- Tham gia hưởng ứng các phong trào ủng hộ đồng bào lũ lụt tại các tỉnh phía bắc và miền trung, giải cứu nông sản đối với các địa phương bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, ủng hộ chương trình trẻ em chất độc màu da cam, vv....

- Công ty phối hợp cùng Công đoàn thăm hỏi hỗ trợ và động viên kịp thời đến với gia đình CBNV ốm đau

- Khám định kỳ sức khỏe hàng năm cho CBNV Công ty nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

- Tổ chức chương trình du xuân và nghỉ mát cho CBNV nhằm động viên tinh thần cho người lao động.

- Khám định kỳ sức khỏe hàng năm cho CBNV Công ty nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.
- Tổ chức chương trình du xuân và nghỉ mát cho CBNV nhằm động viên tinh thần cho người lao động.

#### *6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương*

- Tham gia đóng góp ủng hộ đồng bào lũ lụt và chung tay hỗ trợ trang thiết bị y tế, nhu yếu phẩm ủng hộ công tác phòng chống dịch.
- Đoàn viên thanh niên trong công ty luôn tham gia hưởng ứng nhiệt tình với các hoạt động do Đoàn TN Công ty, Tổng công ty Viwassen phát động.

### **III. Báo cáo đánh giá của Ban giám đốc**

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kế hoạch SXKD năm 2024, công tác SXKD đạt lợi nhuận sau thuế tính đến ngày 31/12/2024 là 3.227 triệu đồng/2.555 triệu đồng theo kế hoạch. Tuy nhiên, trong suốt năm 2024 và đến hiện nay Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã không trả nợ theo đúng Biên bản thanh lý Hợp đồng Hợp tác đầu tư đã ký ngày 23/03/2023 và các cam kết, do vậy theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 phải trích lập dự phòng với số tiền 5.852 triệu đồng (trích lập dự phòng 50% số nợ gốc, chưa bao gồm số tiền chi phí vốn và lãi phạt chậm thanh toán). Vì vậy, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2024 lỗ 2.448 triệu đồng, không đạt theo kế hoạch.

- Ngoài chỉ tiêu lợi nhuận thì một số chỉ tiêu quan trọng như doanh thu, đầu tư phát triển không đạt theo kế hoạch năm:

+ Chỉ tiêu doanh thu không đạt với lý do chính là do việc hoàn trả 629,37 m<sup>2</sup> sàn văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước chưa được giải quyết; do vậy không ghi nhận được doanh thu đối với diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1 Tòa nhà 97-99 Láng Hạ.

+ Chỉ tiêu đầu tư phát triển không đạt là do vướng mắc pháp lý tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng; Sự giải quyết chậm trễ của các cơ quan có thẩm quyền dẫn đến không triển khai được công tác đầu tư tại hai dự án.

- Một số chỉ tiêu quan trọng của kế hoạch năm 2024 không đạt được với nguyên nhân chính, chủ yếu là do: vướng mắc pháp lý, phụ thuộc ý kiến của Cơ quan quản lý Nhà nước, công tác giải quyết của các Cơ quan quản lý Nhà nước rất chậm, chưa quyết liệt và chưa thực sự tháo gỡ các vướng mắc cho Công ty cho dù Công ty vẫn thường xuyên bám sát, tập trung tháo gỡ, tiếp cận trực tiếp, thường xuyên các cán bộ, chuyên viên, lãnh đạo các Sở ngành; các Công ty có công nợ với Petrowaco hiện tại gặp khó khăn trong quá trình triển khai các dự án do họ là chủ đầu tư, không bố trí được nguồn tài chính để thanh toán công nợ như đã cam kết.

### **IV. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Công ty:**

1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:



đã tập trung chỉ đạo, triển khai thực hiện đầy đủ các nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ).

- Về các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận: đã không đạt theo kế hoạch.
- Về công tác đầu tư dự án: khó khăn khách quan, chủ quan đã làm cho hoạt động đầu tư của Công ty không đạt theo kế hoạch đã đặt ra.
- Về công tác tài chính: Công ty vẫn đảm bảo nguồn tài chính để triển khai thực hiện các dự án trọng điểm.
- Về công tác tổ chức, đoàn thể:
  - + Bộ máy nhân sự tinh gọn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.
  - + Luôn quan tâm đến đời sống của CBNV, đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo đúng các quy định pháp luật hiện hành...

## 2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban giám đốc Công ty:

Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành tốt việc điều hành hoạt động của Công ty theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành, theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị Công ty;

Ban Tổng giám đốc đã triển khai đầy đủ và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị. Trong quá trình điều hành hoạt động của Công ty đã tuân thủ theo đúng các Quy định, Quy chế của Công ty và có nhiều giải pháp linh hoạt, kịp thời, phù hợp với chủ trương, định hướng của Hội đồng Quản trị Công ty; 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...

## 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị:

- Tiếp tục quan tâm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông Công ty.
- Quản lý chặt chẽ hoạt động SXKD, giám sát quá trình điều hành theo hoạt động kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua để Ban điều hành phải chủ động, sáng tạo tìm mọi biện pháp cũng như đề xuất các giải pháp linh hoạt để nâng cao năng suất lao động, tiết giảm chi phí.
- Tập trung công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là các khoản Nợ phải thu khó đòi tại Dự án Hoà Bình và Dự án chợ Giang.
- Chỉ đạo hoàn thành công tác quyết toán đầu tư tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội, Dự án C1 Thành Công.
- Nghiên cứu phương án quản lý, khai thác kinh doanh đối với các sản phẩm còn lại tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ và Dự án C1 Thành Công.
- Đối với Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng: hoàn thiện văn bản pháp lý, chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc; triển khai công tác GPMB sau khi được UBND TP Hà Nội thống nhất chủ trương tiếp tục thực hiện dự án tại thông báo số 02/TB-VP ngày 19/02/2025.

GPMB sau khi được UBND TP Hà Nội thống nhất chủ trương tiếp tục thực hiện dự án tại thông báo số 02/TB-VP ngày 19/02/2025.

- Tiếp tục thông qua ĐHĐCĐ chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen; Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ; Đề nghị ĐHĐCĐ giao cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các công việc liên quan đến công tác thoái vốn tại 02 đơn vị nêu trên trên cơ sở tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

- Tập trung nghiên cứu hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư và đầu tư những dự án mà Quỹ đất Công ty đang sở hữu như khu văn phòng, trung tâm thương mại tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo huy động đủ vốn và sử dụng vốn an toàn, đúng mục đích, kiểm soát tốt chi phí.

- Tích cực, chủ động tìm kiếm các dự án mới, chú trọng các hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo chiến lược phát triển lâu dài của Công ty. Đồng thời, nâng cao hiệu quả hoạt động theo hướng: đầu tư - dịch vụ, đa dạng hóa các hoạt động kinh doanh.

- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực; bên cạnh đó luôn chú trọng đến công tác rà soát, tinh giản biên chế phù hợp với từng giai đoạn sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Cải cách chế độ tiền lương trên cơ sở nghiên cứu, áp dụng hệ thống trả lương tiên tiến gắn với vị trí công tác, năng lực và hiệu quả công việc; có chính sách khuyến khích nhằm thu hút lực lượng lao động chất lượng cao đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ của đơn vị.

- Thực hiện chăm lo đời sống cho CBNV; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, xây dựng đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn, tinh, gọn; bên cạnh đó còn quan tâm đến việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp nhằm tạo được sự gắn bó lâu dài giữa người lao động với doanh nghiệp

## V. Quản trị Công ty

### 1. Hội đồng Quản trị

#### a). Thành viên cơ cấu HĐQT:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ ( <i>thành viên HĐQT độc lập, TVHĐQT không điều hành</i> )	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT	0,03%
2	Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	0%



4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	0%
5	Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT	0%

b). Hoạt động của HĐQT:

- 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 năm 2024, HĐQT đã tiến hành họp 13 phiên, trong đó có 04 phiên họp trực tiếp và 09 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.

- 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 năm 2023 đã được kiểm toán, tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 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.

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.

2). Ban kiểm soát:

a). Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Bà Vũ Minh Thùy	Trưởng Ban	0%
2	Ông Bùi Việt Trung	Thành viên	0%
3	Bà Lê Thị Hiền	Thành viên	0%

b). Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát đã tiến hành các công việc sau:

- Giám sát việc tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty;
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác;
- Giám sát và đánh giá hiệu lực và mức độ tuân thủ các quy chế, quy định nội bộ về đầu tư, tài chính, lương thưởng của Công ty;
- Kiểm tra, giám sát các hoạt động quản lý của HĐQT, hoạt động điều hành của Tổng Giám đốc Công ty trong việc thực hiện Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các Quy chế, quy định nội bộ;
- Soát xét về tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban điều hành trong quá trình quản lý, điều hành;
- Kiểm tra công tác tài chính, kế toán;
- Ban kiểm soát thường xuyên phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các cấp quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ. Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát đã nhận được sự phối hợp và hỗ trợ từ HĐQT, Ban Tổng giám đốc cũng như các cán bộ quản lý của Công ty cung cấp tài liệu, hồ sơ, thông tin, để Ban thực hiện nhiệm vụ ĐHĐCĐ giao.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.



<b>I</b>	<b>Hội đồng Quản trị</b>		
1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách hưởng thu nhập tại Công ty	343.100.000
2	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
3	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
4	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
5	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>		
1	Vũ Minh Thùy	Trưởng BKS không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
2	Lê Thị Hiền	TVBKS không hưởng lương tại Công ty	24.000.000
3	Bùi Việt Trung	TVBKS không hưởng lương tại Công ty	24.000.000
<b>III</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>		
1	Nguyễn Thái Hoàng	Tổng giám đốc	328.209.240
2	Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng giám đốc	242.057.866
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.141.367.106</b>

b). Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: không có

c). Đánh giá về việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty đã thực hiện tốt các quy định về quản trị Công ty.

## **VI. Báo cáo tài chính:**

### **1. 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 31/12/2024, 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. Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý đến người đọc thuyết minh số VI.3 của bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong năm 2024, Công ty 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

Chúng tôi lưu ý đến người đọc thuyết minh số VI.3 của bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong năm 2024, Công ty 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 054/BBLD ngày 03/12/2024 và biên bản họp liên danh số 055/BBLD ngày 10/12/2024. 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.

### XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



TỔNG GIÁM ĐỐC

*Nguyễn Thái Hoàng*