

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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, hướng dẫn thi hành;

Căn cứ 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;

Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;

Căn cứ Biên bản họp số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;

QUYẾT NGHỊ

- Điều 1.** Thông qua Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch năm 2026 của Công ty CP Bất động sản Dầu khí theo Báo cáo số 45/2026/BC-PW ngày 20/03/2026 của Tổng giám đốc.
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo số 12/2026/BC-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị về hoạt động nhiệm kỳ 2021 - 2026.
- Điều 3.** Thông qua Báo cáo ngày 20/03/2026 của Ban kiểm soát.
- Điều 4.** Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty theo Tờ trình số 13/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị.
- Điều 5.** Thông qua Tờ trình số 14/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị về quyết toán và phê duyệt phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 và 2026.
- Điều 6.** Thông qua Tờ trình số 15/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị về phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.
- Điều 7.** Thông qua Tờ trình số 01/2026/TTr-BKS ngày 20/03/2026 của Ban Kiểm soát về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.
- Điều 8.** Thông qua Tờ trình số 16/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc thay đổi ngành, nghề đăng ký kinh doanh và tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty.
- Điều 9.** Thông qua Tờ trình số 17/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.
- Điều 10.** Thông qua Tờ trình số 18/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.



Điều 11 Thông qua Tờ trình số 19/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty.

Điều 12 Thông qua Tờ trình số 02/2026/TTr-BKS ngày 20/03/2026 của Ban Kiểm soát về việc sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty.

Điều 13. Thông qua Tờ trình số 20/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị về cơ cấu nhân sự Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty nhiệm kỳ 2026 - 2031.

Điều 14. Thông qua kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị của Công ty nhiệm kỳ 2026 – 2031 như sau:

Hội đồng quản trị của Công ty CP Bất động sản Dầu khí nhiệm kỳ 2026 – 2031 kể từ ngày 10/04/2026 gồm có:

1. Ông Nguyễn Hải Đăng
2. Ông Vũ Mạnh Hùng
3. Ông Vũ Đức Thịnh

Điều 15. Thông qua kết quả bầu thành viên Ban Kiểm soát của Công ty nhiệm kỳ 2026 – 2031 như sau:

Ban Kiểm soát của Công ty CP Bất động sản Dầu khí nhiệm kỳ 2026 – 2031 kể từ ngày 10/04/2026 gồm có:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng
2. Ông Đoàn Vũ Tiến
3. Ông Đào Quốc Bình

Điều 16. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 10/04/2026.

Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát Công ty tổ chức triển khai thực hiện các nội dung đã thông qua tại Đại hội trên cơ sở đảm bảo lợi ích của Công ty và lợi ích của các cổ đông, phù hợp với Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

Nơi nhận:

- UBCK NN (để báo cáo);
- Sở GD&ĐT TP. HN (để báo cáo);
- Các TV HĐQT, Ban TGD, Ban KS (để t/h);
- Các Ban chức năng CTy (để t/h);
- Website Công ty (thay cho thông báo);
- Lưu VT, HĐQT.

T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA



Thân Thế Sơn
Chủ tịch HĐQT

Số: 45/2026/BC-PW

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	102,7
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, gỡ 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 TĐTT, 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 Quý 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

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



Thân Thế Sơn

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 ĐHCĐ 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

T T	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

T T	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%

0252

NG T
PHÂN
CÔNG
UKI

H-T.P

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	<u>Khả năng thanh toán</u>						
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	<u>Cơ cấu vốn (đòn bẩy tài chính)</u>						
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	<u>Cơ cấu tài sản</u>						
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	<u>Mức độ bảo toàn vốn</u>	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 ($H_{ht} > 1$), 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 ($H_{nh} > 0,5$), 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 ĐHCĐ thường niên năm 2026 của Công ty thành công tốt đẹp!

Trân trọng!

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Vũ Minh Thùy

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 !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.



Thân Thế Sơn

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



CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công,
P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

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 số 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



Vũ Mạnh Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 5 tháng 03 năm 2026



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, Kế toán, thuế

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

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
Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Phạm Thị Thu Hà
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5382-2025-034-1



Mẫu số B 01 - DN

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			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 lũy 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 lũy 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


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)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍĐịa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

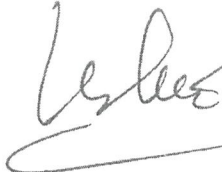
CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ


Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


 Dương Thị Lệ


 Trần Hương Liên


 Vũ Mạnh Hùng

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

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

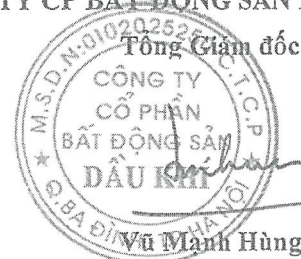
Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

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)

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

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
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.

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.

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 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 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 lũy 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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
- 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 chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy 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 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:

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

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 kế 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 đỗ 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 phân 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 phân 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 chi 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.

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)

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 thể 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	01/01/2025
	VND	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.

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. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		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		01/01/2025	
	VND		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 đầu 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 đầu 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		01/01/2025	
	VND		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 BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍĐịa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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)

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		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sadec 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		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Các khoản phải thu khác	22.415.061.018	(9.337.584.211)	23.843.835.863	(6.996.875.513)
Thuế GTGT	21.907.614.419	(9.337.584.211)	23.286.302.845	(6.996.875.513)
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (1)	11.703.543.489	(8.192.480.443)	11.703.543.489	(5.851.771.745)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍĐịa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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)

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 hợp 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		01/01/2025	
	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	-

CÔNG TY CP BÁT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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	-	-	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>1.257.521.947</i>	-	<i>489.405.600</i>	-
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sadec 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	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>12.848.647.257</i>	<i>3.511.063.046</i>	<i>12.848.647.257</i>	<i>5.851.771.744</i>
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		01/01/2025	
	VND		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	-
<i>Dự án 97-99 Láng Hạ (1)</i>	<i>25.065.634.532</i>	-	<i>27.607.381.307</i>	-
<i>Dự án Tân Thành (2)</i>	<i>7.609.903.501</i>	-	<i>7.549.460.941</i>	-
<i>Dự án Hòa Bình (3)</i>	<i>366.634.800</i>	-	<i>366.634.800</i>	-
<i>Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (4)</i>	<i>21.457.252.873</i>	-	<i>20.646.515.353</i>	-
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 sản phẩm 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.

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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)

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.

10
T
Á
D
P
H
A

CÔNG TY CP BÁT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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	Đơn vị tính: VND
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 lũy 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)

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)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Đơn vị tính: VND
			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 lũy 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	01/01/2025
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	1.908.493	-
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.908.493	-
<i>b) Dài hạn</i>	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		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngắn hạn</i>				
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

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)

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
<i>Phải nộp</i>				
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	01/01/2025
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
<i>Trích trước chi phí thi công dự án 97-99 Láng Hạ</i>	<i>13.800.865.202</i>	<i>14.124.698.400</i>
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
<i>Trích trước chi phí lãi vay phải trả</i>	<i>132.888.889</i>	<i>132.888.889</i>
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

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	01/01/2025
	VND	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

CÔNG TY CP BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà CI Thành Công, Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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)***17. Vốn chủ sở hữu****17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

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	Đơn vị tính: VND
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/HĐHTDT ngày 03/4/2014 giữa hai bên.

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	VND	VND
Vốn góp của đối tượng khác	24.900.000.000	24.900.000.000
Cộng	75.100.000.000	75.100.000.000
	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	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu	VND	VND
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	-	-

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)

17.4 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	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	Năm 2024
	VND	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	Năm 2024
	VND	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	Năm 2024
	VND	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	Năm 2024
	VND	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)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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)

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
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>		
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)	-	-

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)

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)
<i>Chia lợi nhuận (lãi) theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Vinaconex</i>	(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 kế 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

Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam
 Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Ông Thân Thế Sơn
 Ông Đoàn Vũ Tiến
 Bà Trần Thị Phương Hoa

Ông Lê Minh Đức
 Ông Phạm Đức Hạnh
 Ông Nguyễn Thái Hoàng

Ông Vũ Mạnh Hùng
 Bà Trần Thị Kim Oanh
 Bà Vũ Minh Thùy
 Ông Bùi Việt Trung
 Bà Lê Thị Hiền

Mối quan hệ

Cổ đông lớn
 Sở hữu 98,16% vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Thành viên Hội đồng quản trị
 Thành viên Hội đồng quản trị
 Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 5/3/2025)
 Thành viên Hội đồng quản trị
 Thành viên Hội đồng quản trị
 Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/8/2025, miễn nhiệm ngày 31/12/2025)
 Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)

Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)
 Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 31/12/2025)
 Trưởng ban kiểm soát
 Thành viên ban kiểm soát
 Thành viên ban kiểm soát

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025 (Trình bày lại)
	VND	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	Năm 2024
	VND	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

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍĐịa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Giảng Võ, Tp. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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	Năm 2024
		VND	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

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 !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Thân Thế Sơn

BẢNG QUYẾT TOÁN THỦ 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	



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 !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Thân Thế Sơn

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**



Vũ Minh Thùy

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 BẮT 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	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	
6	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết:	6829	

	<p>- Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở.</p> <p>- Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không để ở.</p> <p>Ngoại trừ: Hoạt động đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản</p>		
--	---	--	--

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 <i>Chi tiết: Kinh doanh hàng thủ công mỹ nghệ;</i>	4773	
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất;</i>	4663	
3	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác <i>Chi tiết: Kinh doanh linh kiện, phụ tùng ô tô;</i>	4530	
4	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy <i>Chi tiết: Kinh doanh linh kiện, phụ tùng xe máy các loại;</i>	4543	
5	Đại lý du lịch <i>Chi tiết: Dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ khách du lịch;</i>	7911	
6	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí <i>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);</i>	9000	
7	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>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 sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</i>	6820	
8	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét <i>Chi tiết:</i> - Sản xuất gạch ngói không chịu lửa, gạch hình khối khảm; - Sản xuất đá phiến và đá lát thêm 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...	2392	

- Sản xuất gạch lát sàn từ đất sét nung; - Sản xuất các đồ vật vệ sinh cố định làm bằng gốm.		
---	--	--

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 <i>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)</i>	4649	
2	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông <i>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)</i>	4652	
3	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa <i>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);</i>	4610	
4	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510	
5	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (ngoại trừ mục 7, Phần A, Phụ lục I Nghị định 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính Phủ)</i>	6810	

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 ĐHCĐ 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 !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Thân Thế Sơn

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	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
6	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
7	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình <i>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)</i>	4649
8	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông <i>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)</i>	4652
9	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa <i>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);</i>	4610
10	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
11	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>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</i>	7110

	<i>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);</i>	
12	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động <i>Chi tiết: Dịch vụ ăn uống, giải khát, nhà hàng;</i>	5610
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (ngoại trừ mục 7, Phần A, Phụ lục I Nghị định 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính Phủ)</i>	6810
14	Đào tạo sơ cấp	8531
15	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ <i>Chi tiết: Kinh doanh bãi đỗ xe;</i>	5225
16	Đào tạo thạc sỹ <i>Chi tiết: Giáo dục, đào tạo đại học và sau đại học;</i>	8542
17	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Tư vấn thực hiện các dự án đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);</i>	6619
18	<i>Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu</i> <i>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. - Ủy thác xuất nhập khẩu; - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.</i>	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) <i>Chi tiết: Bán lẻ hàng thủ công mỹ nghệ</i>	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 <i>Chi tiết: Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy</i>	Không quy định	100%	Không quy định	
5	9031 CPC 9619	Hoạt động hỗ trợ khác cho sáng tạo nghệ thuật và biểu diễn nghệ thuật <i>Chi tiết: Tổ chức các sự kiện văn hóa và giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)</i>	Quy định tại các Hiệp định: WTO, AFAS, VJEP, VKFTA, EVFTA, CPTPP: Cho phép thành lập liên doanh trong đó tỷ lệ vốn góp của phía nước ngoài không được vượt quá 49%.	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 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)
6	6829 CPC 82201; 82202	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phi hoặc hợp đồng <i>Chi tiết:</i> - <i>Hoạt động tư vấn và quản lý nhà ở và quyền sử dụng đất ở.</i> - <i>Hoạt động tư vấn và quản lý nhà và quyền sử dụng đất không ở.</i> Ngoại trừ: Hoạt động đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng bất động sản	Không hạn chế	100%	Không quy định	
7	4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình <i>Chi tiết:</i> 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	
8	4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông <i>Chi tiết:</i> 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)	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)
9	4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa <i>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);</i>	Không quy định	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
10	5510 CPC 641	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	Không hạn chế	100%	Không quy định	
11	7110 CPC 8671; 8672	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>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);</i>	Không hạn chế	100%	Không quy định	
12	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động <i>Chi tiết: Dịch vụ ăn uống, giải khát, nhà hàng;</i>	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)
13	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (ngoại trừ mục 7, Phần A, Phụ lục I Nghị định 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính Phủ)</i>	Không quy định	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
14	8531 CPC 929	Đào tạo sơ cấp	Không hạn chế	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
15	5225	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ <i>Chi tiết: Kinh doanh bãi đỗ xe;</i>	Không hạn chế	100%	Không quy định	
16	8542 CPC 923	Đào tạo thạc sỹ <i>Chi tiết: Giáo dục, đào tạo đại học và sau đại học;</i>	Không hạn chế	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
17	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu <i>Chi tiết: Tư vấn thực hiện các dự án đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);</i>	Không quy định	50%	Ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài	
18	82999	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu <i>Chi tiết: - Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị</i>	Không quy định	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)
		<p>Tên ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh</p> <p><i>phục vụ cho các công trình xây dựng, cấp thoát nước, môi trường và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở.</i></p> <p><i>- Ủy thác xuất nhập khẩu; - Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh.</i></p>				
Tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty là 49%						

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.



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/2026/TTr-HĐQT ngày 20/03/2026 của Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí)

STT	Khoản 1 Điều 4	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. 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
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 cần trong việc gửi thông báo.</p>	
3	<p>Điều 20</p> <p>Điều 20. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông</p> <p>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:</p>	<p>Điều 21</p> <p>Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua</p> <p>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:</p> <p>a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;</p>	<p>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 Đầu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc</p>

STT	ĐIỀU LỆ 2022	NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026	CĂN CỨ PHÁP LÝ
	<p>a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;</p> <p>b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;</p> <p>c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty (thuộc phạm vi điều 10 Điều lệ Công ty);</p> <p>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;</p> <p>e. Tổ chức lại, giải thể Công ty;</p> <p>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.</p>	<p>b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;</p> <p>c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;</p> <p>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;</p> <p>e) Tổ chức lại, giải thể công ty.</p> <p>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.</p>	<p>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 đề Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua</p>
4	<p>Khoản 2 Điều 24</p> <p>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%</p>	<p>Khoản 2 Điều 25</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p>	<p>Theo thông lệ thị trường và nhu cầu quản trị, hoạt động của Công ty</p>

STT	ĐIỀU LỆ 2022		NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026		CĂN CỨ PHÁP LÝ
	<p>được đề cử tới đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tới đa bốn (04) ứng viên; từ 50% trở lên được đề cử đủ số thành viên</p>		<p>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 tới 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 tới 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 tới 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 tới 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 tới 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 tới 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 tới đa chín (09) ứng cử viên hoặc toàn bộ số ứng cử viên nêu cơ cấu Hội đồng quản trị có nhiều hơn chín (09) thành viên.</p>		
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
6		<p>Khoản 6 Điều 30</p> <p>[bổ sung]</p> <p>... 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.</p>	<p>định linh hoạt để phù hợp với nhu cầu quản trị Công ty từng thời điểm</p> <p>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)</p>
7	<p>Khoản 1 Điều 37</p> <p>1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định như sau:</p> <p>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;</p>	<p>Khoản 1 Điều 36</p> <p>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.</p>	<p>Áp dụng tương tự như đề cử, ứng cử HĐQT; dùng tham chiếu điều khoản tránh việc nhắc lại gây trùng lặp.</p>
8	<p>Khoản</p> <p>Số lượng thành viên Ban kiểm soát</p>	<p>Khoản 1</p> <p>1. Số lượng Thành viên Ban kiểm soát của Công</p>	<p>Quy định theo Khoản 1 Điều</p>

STT	ĐIỀU LỆ 2022	NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG TẠI ĐIỀU LỆ NĂM 2026	CĂN CỨ PHÁP LÝ
38	1 Điều 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

Số: 18/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị 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;
- Điều lệ Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- 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:

- Thông qua toàn văn Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (chi tiết Quy chế nội bộ về quản trị sửa đổi được đính kèm Tờ trình này);
- Giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty ký ban hành Quy chế nội bộ về quản trị 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
Q. BA ĐÌNH - TP. HÀ NỘI
Thân Thế Sơn

Số: 19/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị 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;
- Điều lệ Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- 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 Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (chi tiết Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị sửa đổi được đính kèm Tờ trình này);
2. Giao cho Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty ký ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị 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**



Thân Thế Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
- PETROWACO -

DỰ THẢO

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGÀYTHÁNG NĂM 2026

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG	1
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng	1
Điều 2. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng quản trị	1
CHƯƠNG II: THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2
Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị	2
Điều 4. Quyền được cung cấp thông tin của thành viên Hội đồng quản trị	2
Điều 5. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng quản trị	2
Điều 6. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị	2
Điều 7. Chủ tịch Hội đồng quản trị	3
Điều 8. Miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế và bổ sung thành viên Hội đồng quản trị	4
Điều 9. Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị	5
Điều 10. Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị	5
CHƯƠNG III: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	6
Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị	6
Điều 12. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị trong việc phê duyệt, ký kết hợp đồng giao dịch	7
Điều 13. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị trong việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường	8
Điều 14. Các Tiểu ban giúp việc Hội đồng quản trị	8
CHƯƠNG IV: CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	9
Điều 15. Cuộc họp Hội đồng quản trị	9
Điều 16. Biên bản họp Hội đồng quản trị	10
CHƯƠNG V: BÁO CÁO, CÔNG KHAI CÁC LỢI ÍCH	11
Điều 17. Trình báo cáo hằng năm	11
Điều 18. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị	11
Điều 19. Công khai các lợi ích liên quan	12
CHƯƠNG VI: MỐI QUAN HỆ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	12
Điều 20. Mối quan hệ giữa các thành viên Hội đồng quản trị	12
Điều 21. Mối quan hệ với ban điều hành	13
Điều 22. Mối quan hệ với Ban Kiểm soát	13
CHƯƠNG VII: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	13
Điều 23. Hiệu lực thi hành	13

Hà Nội, ngày ... tháng năm 2026

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ 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 biệt và Luật thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại 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;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 10 tháng 4 năm 2026;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 4 năm 2026;

Hội đồng quản trị ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí bao gồm các nội dung sau:

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị quy định cơ cấu tổ chức nhân sự, nguyên tắc hoạt động, quyền hạn, nghĩa vụ của Hội đồng quản trị và các thành viên Hội đồng quản trị nhằm hoạt động theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật có liên quan.
2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này được áp dụng cho Hội đồng quản trị, các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (trong trường hợp được Hội đồng quản trị ủy quyền thực hiện quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị)

Điều 2. Nguyên tắc hoạt động của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị làm việc theo nguyên tắc tập thể. Các thành viên của Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc của mình và cùng chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, trước pháp luật về các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị đối với sự phát triển của Công ty.
2. Hội đồng quản trị giao trách nhiệm cho Tổng giám đốc tổ chức điều hành thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

CHƯƠNG II: THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng quản trị có đầy đủ các quyền theo quy định của Luật Chứng khoán, pháp luật liên quan và Điều lệ Công ty, trong đó có quyền được cung cấp các thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty và của các đơn vị trong Công ty.
2. Thành viên Hội đồng quản trị có nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty và các nghĩa vụ sau:
 - a) Thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích cao nhất của cổ đông và của Công ty;
 - b) Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có ý kiến về các vấn đề được đưa ra thảo luận;
 - c) Báo cáo kịp thời, đầy đủ với Hội đồng quản trị các khoản thù lao nhận được từ các công ty con, công ty liên kết và các tổ chức khác (nếu có);
 - d) Báo cáo Hội đồng quản trị tại cuộc họp gần nhất 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 thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.
 - e) Thực hiện công bố thông tin khi thực hiện giao dịch cổ phiếu của Công ty theo quy định của pháp luật.
3. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập của Công ty phải lập báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị.

Điều 4. Quyền được cung cấp thông tin của thành viên Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền yêu cầu Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, người quản lý khác trong Công ty cung cấp thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty và của đơn vị trong Công ty.
2. Người quản lý được yêu cầu phải cung cấp kịp thời, đầy đủ và chính xác thông tin, tài liệu theo yêu cầu của thành viên Hội đồng quản trị. Trình tự, thủ tục yêu cầu và cung cấp thông tin do Điều lệ Công ty quy định.

Điều 5. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị Công ty có từ 03 đến 11 thành viên. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị cụ thể quy định tại Điều lệ Công ty.
2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị độc lập của Công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục.
3. 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, trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định khác.
4. Điều lệ Công ty quy định cụ thể số lượng, quyền, nghĩa vụ, cách thức tổ chức và phối hợp hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Điều 6. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:

- a) Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp;
 - b) Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định khác;
 - c) Thành viên Hội đồng quản trị Công ty chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác;
 - d) Các tiêu chuẩn và điều kiện khác được quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có).
2. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập của Công ty phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:
- a) Không phải là người đang làm việc cho Công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của Công ty; không phải là người đã từng làm việc cho Công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của Công ty ít nhất trong 03 năm liền trước đó;
 - b) Không phải là người đang hưởng lương, thù lao từ Công ty, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng quản trị được hưởng theo quy định;
 - c) Không phải là người có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của Công ty; là người quản lý của Công ty hoặc công ty con của Công ty;
 - d) Không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty;
 - e) Không phải là người đã từng làm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của Công ty ít nhất trong 05 năm liền trước đó, trừ trường hợp được bổ nhiệm liên tục 02 nhiệm kỳ;
 - f) Các tiêu chuẩn và điều kiện khác theo Điều lệ Công ty (nếu có).
3. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải thông báo với Hội đồng quản trị về việc không còn đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này và đương nhiên không còn là thành viên độc lập Hội đồng quản trị kể từ ngày không đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện. Hội đồng quản trị phải thông báo trường hợp thành viên độc lập Hội đồng quản trị không còn đáp ứng đủ các tiêu chuẩn và điều kiện tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất hoặc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được thông báo của thành viên độc lập Hội đồng quản trị có liên quan.

Điều 7. 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 Công ty 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) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty (nếu có).

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 bãi miễn. 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 theo nguyên tắc quy định tại Điều lệ Công ty. 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 hoặc 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.
5. Khi xét thấy cần thiết, Hội đồng quản trị quyết định bổ nhiệm Thư ký Công ty. Thư ký Công ty có quyền và nghĩa vụ sau đây:
 - a) Hỗ trợ tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị; ghi chép các biên bản họp;
 - b) Hỗ trợ thành viên Hội đồng quản trị trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao;
 - c) Hỗ trợ Hội đồng quản trị trong áp dụng và thực hiện nguyên tắc quản trị công ty;
 - d) Hỗ trợ Công ty trong xây dựng quan hệ cổ đông và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông; việc tuân thủ nghĩa vụ cung cấp thông tin, công khai hóa thông tin và thủ tục hành chính;
 - e) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có).

Điều 8. Miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế và bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

1. Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:
 - a) Không có đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 155 Luật Doanh nghiệp;
 - b) Có đơn từ chức và được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận;
 - c) Trường hợp khác quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có).
2. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:
 - a) Không tham gia các hoạt động của Hội đồng quản trị trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;
 - b) Trường hợp khác quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có).
3. Khi xét thấy cần thiết, Đại hội đồng cổ đông quyết định thay thế thành viên Hội đồng quản trị; miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị ngoài trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.
4. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông để bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:
 - a) Số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba so với số quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp này, Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày số thành viên bị giảm quá một phần ba;
 - b) Trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, Đại hội đồng cổ đông bầu thành viên mới thay thế thành viên Hội đồng quản trị đã bị miễn nhiệm, bãi nhiệm tại cuộc họp gần nhất.

Điều 9. Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị

1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ Công ty có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị. Trường hợp Điều lệ Công ty không có quy định khác thì việc đề cử người vào Hội đồng quản trị thực hiện như sau:
 - a) Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm đề cử người vào Hội đồng quản trị phải thông báo về việc hợp 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, 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. Việc đề cử thực hiện theo quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty. 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 và các cổ đông khác đề cử.
2. 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.
3. Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí được nêu trong Quy chế bầu cử được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
4. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo nguyên tắc bỏ phiếu.

Điều 10. Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm 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) theo quy định tại Điều lệ Công ty;
 - g. Công ty đại chúng 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. Việc thông báo về kết quả bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị thực hiện theo các quy định hướng dẫn về công bố thông tin.

CHƯƠNG III: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 11. Quyền 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 Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
 - 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 quản trị, 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 hàng 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 đề Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

- m. Trình báo cáo tài chính hàng 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, Quy chế về công bố thông tin của Công ty;
 - q. Các 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. Trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị Công ty do luật pháp, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị quy định, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty thực hiện một hoặc một số quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị. Việc ủy quyền được thông qua bằng Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các nội dung được Hội đồng quản trị ủy quyền. Các thành viên Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết/Quyết định ủy quyền chịu trách nhiệm liên đới về việc thực hiện nội dung ủy quyền của người được ủy quyền.
 4. Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Điều lệ Công ty quy định. Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết.
 5. Trường hợp một phần hoặc toàn bộ nghị quyết, quyết định do Hội đồng quản trị thông qua trái với quy định của pháp luật, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty, gây thiệt hại cho Công ty thì các thành viên tán thành thông qua một phần hoặc toàn bộ nghị quyết, quyết định trái luật đó phải cùng liên đới chịu trách nhiệm cá nhân về nghị quyết, quyết định đó và phải đền bù thiệt hại cho Công ty; thành viên phản đối thông qua một phần hoặc toàn bộ nghị quyết, quyết định nói trên được miễn trừ trách nhiệm. Trường hợp này, cổ đông của Công ty có quyền yêu cầu Tòa án đình chỉ thực hiện hoặc hủy bỏ một phần hoặc toàn bộ nghị quyết, quyết định trái luật nói trên.

Điều 12. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị trong việc phê duyệt, ký kết hợp đồng giao dịch

1. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch có giá trị nhỏ hơn 35% hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản ghi trên báo cáo tài chính gần nhất hoặc một tỷ lệ, giá trị khác nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ Công ty giữa Công ty với một trong các đối tượng sau:
 - a) Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và người có liên quan của các đối tượng này;
 - b) Cổ đông, người đại diện ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng vốn cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ;
 - c) Doanh nghiệp có liên quan đến các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp.
2. Người đại diện Công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, trừ trường hợp Điều lệ Công ty quy định một thời hạn

khác; thành viên Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết.

Điều 13. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị trong việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

1. 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 115 của Luật Doanh nghiệp; 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 Công ty.
2. Trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định khác, Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày số lượng thành viên Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban Kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định tại Điều lệ Công ty hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này;
3. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:
 - a) Lập danh sách cổ đông có quyền dự họp;
 - b) Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông;
 - c) Lập chương trình và nội dung cuộc họp;
 - d) Chuẩn bị tài liệu cho cuộc họp;
 - e) Dự thảo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp; danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát;
 - f) Xác định thời gian và địa điểm họp;
 - g) Gửi thông báo mời họp đến từng cổ đông có quyền dự họp theo quy định Luật doanh nghiệp;
 - h) Các công việc khác phục vụ cuộc họp.

Điều 14. Các Tiểu ban giúp việc 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 và có tối thiểu là 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.

- 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 của Công ty.

CHƯƠNG IV: CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 15. Cuộc họp Hội đồng quản trị

- Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:
 - Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;
 - Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;
 - Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị;
 - Trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có).
- 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.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 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.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 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
- 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 các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.
- 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 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.
- 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.
 - c) 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 Hội đồng quản trị phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên Hội đồng quản trị 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.

Điều 16. Biên bản họp Hội đồng quản trị

1. Các cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài, bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a) Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
 - b) Thời gian, địa điểm họp;
 - c) Mục đích, chương trình và nội dung họp;
 - d) Họ, tên từng thành viên dự họp hoặc người được ủy quyền dự họp và cách thức dự họp; họ, tên các thành viên không dự họp và lý do;
 - e) Vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp;

- f) Tóm tắt phát biểu ý kiến của từng thành viên dự họp theo trình tự diễn biến của cuộc họp;
 - g) Kết quả biểu quyết trong đó ghi rõ những thành viên tán thành, không tán thành và không có ý kiến;
 - h) Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;
 - i) Họ, tên, chữ ký chủ tọa và người ghi biên bản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f, g và h khoản 1 Điều này thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.
 3. Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.
 4. Biên bản họp Hội đồng quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
 5. Biên bản lập bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

CHƯƠNG V: BÁO CÁO, CÔNG KHAI CÁC LỢI ÍCH

Điều 17. Trình báo cáo hàng năm

1. Kết thúc năm tài chính, Hội đồng quản trị phải trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo sau đây:
 - a) Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty;
 - b) Báo cáo tài chính;
 - c) Báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành Công ty;
 - d) Báo cáo thẩm định của Ban Kiểm soát.
2. Báo cáo quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này phải được gửi đến Ban kiểm soát để thẩm định chậm nhất là 30 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên nếu Điều lệ Công ty không có quy định khác.
3. Báo cáo quy định tại các khoản 1, 2 Điều này, báo cáo thẩm định của Ban kiểm soát và báo cáo kiểm toán phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty chậm nhất là 10 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên nếu Điều lệ Công ty không quy định thời hạn khác dài hơn. Cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty liên tục ít nhất 01 năm có quyền tự mình hoặc cùng với luật sư, kế toán viên, kiểm toán viên có chứng chỉ hành nghề trực tiếp xem xét báo cáo quy định tại Điều này

Điều 18. Thù lao, thưởng 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 19. Công khai các lợi ích liên quan

1. Thành viên Hội đồng quản trị Công ty phải kê khai cho Công ty về các lợi ích liên quan của mình, bao gồm:
 - a) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà họ có sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần; tỷ lệ và thời điểm sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần đó;
 - b) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà những người có liên quan của họ cùng sở hữu hoặc sở hữu riêng phần vốn góp hoặc cổ phần trên 10% vốn điều lệ.
2. Việc kê khai quy định tại khoản 1 Điều này phải được thực hiện trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày phát sinh lợi ích liên quan; việc sửa đổi, bổ sung phải được thông báo với Công ty trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày có sửa đổi, bổ sung tương ứng.
3. Thành viên Hội đồng quản trị nhân danh cá nhân hoặc nhân danh người khác để thực hiện công việc dưới mọi hình thức trong phạm vi công việc kinh doanh của Công ty đều phải giải trình bản chất, nội dung của công việc đó trước Hội đồng quản trị và chỉ được thực hiện khi được đa số thành viên còn lại của Hội đồng quản trị chấp thuận; nếu thực hiện mà không khai báo hoặc không được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị thì tất cả thu nhập có được từ hoạt động đó thuộc về Công ty.

CHƯƠNG VI: MỐI QUAN HỆ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 20. Mối quan hệ giữa các thành viên Hội đồng quản trị

1. Quan hệ giữa các thành viên Hội đồng quản trị là quan hệ phối hợp, các thành viên Hội đồng quản trị có trách nhiệm thông tin cho nhau về vấn đề có liên quan trong quá trình xử lý công việc được phân công.
2. Trong quá trình xử lý công việc, thành viên Hội đồng quản trị được phân công chịu trách nhiệm chính phải chủ động phối hợp xử lý, nếu có vấn đề liên quan đến lĩnh vực do thành

viên Hội đồng quản trị khác phụ trách. Trong trường hợp giữa các thành viên Hội đồng quản trị còn có ý kiến khác nhau thì thành viên chịu trách nhiệm chính báo cáo Chủ tịch Hội đồng quản trị xem xét quyết định theo thẩm quyền hoặc tổ chức họp hoặc lấy ý kiến của các thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế này.

3. Trong trường hợp có sự phân công lại giữa các thành viên Hội đồng quản trị thì các thành viên Hội đồng quản trị phải bàn giao công việc, hồ sơ, tài liệu liên quan. Việc bàn giao này phải được lập thành văn bản và báo cáo Chủ tịch Hội đồng quản trị về việc bàn giao đó.

Điều 21. Mọi quan hệ với ban điều hành

Với vai trò quản trị, Hội đồng quản trị ban hành các nghị quyết, quyết định để Tổng giám đốc và bộ máy điều hành thực hiện. Đồng thời, Hội đồng quản trị kiểm tra, giám sát thực hiện các nghị quyết, quyết định.

Điều 22. Mọi quan hệ với Ban Kiểm soát

1. Mọi quan hệ giữa Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát là quan hệ phối hợp. Quan hệ làm việc giữa Hội đồng quản trị với Ban Kiểm soát theo nguyên tắc bình đẳng và độc lập, đồng thời phối hợp chặt chẽ, hỗ trợ lẫn nhau trong quá trình thực thi nhiệm vụ.
2. Khi tiếp nhận các biên bản kiểm tra hoặc báo cáo tổng hợp của Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị có trách nhiệm nghiên cứu và chỉ đạo các bộ phận có liên quan xây dựng kế hoạch và thực hiện chấn chỉnh kịp thời.

CHƯƠNG VII: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 23. Hiệu lực thi hành

1. Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty bao gồm 7 Chương, 23 Điều và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2026.
2. Trong quá trình thực hiện, Hội đồng quản trị có quyền đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét sửa đổi, bổ sung Quy chế trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và phù hợp với thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Số: 02/2026/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

V/v: Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát 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;

- Điều lệ Công ty CP Bất động sản Dầu khí;

- 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, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua toàn văn Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (chi tiết Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát sửa đổi được đính kèm Tờ trình này);
2. Giao cho Trưởng Ban Kiểm soát của Công ty ký ban hành Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát 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, BKS.

**T/M. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Vũ Minh Thùy

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
- PETROWACO -

DỰ THẢO

QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

THÁNG NĂM 2026

MỤC LỤC

Chương I	3
QUY ĐỊNH CHUNG.....	3
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.....	3
Điều 2. Nguyên tắc hoạt động của Ban kiểm soát	3
Chương II.....	3
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT (KIỂM SOÁT VIÊN).....	3
Điều 3. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của thành viên Ban Kiểm soát	3
Điều 4. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Ban kiểm soát	4
Điều 5. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Ban kiểm soát.....	4
Điều 6. Trưởng Ban kiểm soát.....	5
Điều 7. Đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát	5
Điều 8. Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát	5
Điều 9. Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát	6
Điều 10. Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát	6
Chương III.....	6
BAN KIỂM SOÁT	6
Điều 11. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Ban kiểm soát	7
Điều 12. Quyền được cung cấp thông tin của Ban kiểm soát.....	8
Điều 13. Trách nhiệm của Ban kiểm soát trong việc triệu tập họp bất thường Đại hội đồng cổ đông....	9
Chương IV	9
CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT	9
Điều 14. Cuộc họp của Ban kiểm soát.....	9
Điều 15. Biên bản họp Ban kiểm soát.....	9
Chương V.....	9
BÁO CÁO VÀ CÔNG KHAI LỢI ÍCH.....	9
Điều 16. Trình báo cáo hàng năm.....	9
Điều 17. Tiền lương và quyền lợi khác.....	10
Điều 18. Công khai các lợi ích liên quan.....	10
Chương VI	11
MỐI QUAN HỆ CỦA BAN KIỂM SOÁT	11
Điều 19. Mối quan hệ giữa các thành viên Ban kiểm soát	11
Điều 20. Mối quan hệ với Ban điều hành	11
Điều 21. Mối quan hệ với Hội đồng quản trị.....	11
Chương VII.....	11
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT	11
Điều 22. Sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát	11
Chương VIII.....	12
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	12

Điều 23. Hiệu lực thi hành.....12

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

**QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại 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;

Căn cứ Điều lệ Công ty CP Bất động sản Dầu khí được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 10 tháng 4 năm 2026;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 04 năm 2026;

Ban kiểm soát ban hành Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty CP Bất động sản Dầu khí bao gồm các nội dung sau:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát quy định cơ cấu tổ chức nhân sự, tiêu chuẩn, điều kiện, quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát và các thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng: Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát được áp dụng cho Ban kiểm soát và các thành viên Ban Kiểm soát.

Điều 2. Nguyên tắc hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát làm việc theo nguyên tắc tập thể. Các thành viên của Ban kiểm soát chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc của mình và cùng chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, trước pháp luật về các công việc, quyết định của Ban Kiểm soát.

Chương II

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT (KIỂM SOÁT VIÊN)

Điều 3. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của thành viên Ban Kiểm soát

1. Tuân thủ đúng pháp luật, Điều lệ Công ty, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và đạo đức nghề nghiệp trong thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao.

2. Thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty .
3. Trung thành với lợi ích của Công ty và cổ đông; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của Công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.
4. Nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty .
5. Trường hợp vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà gây thiệt hại cho Công ty hoặc người khác thì thành viên Ban kiểm soát phải chịu trách nhiệm cá nhân hoặc liên đới bồi thường thiệt hại đó. Thu nhập và lợi ích khác mà thành viên Ban Kiểm soát có được do vi phạm phải hoàn trả cho Công ty .
6. Trường hợp phát hiện có thành viên Ban kiểm soát vi phạm trong thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao thì phải thông báo bằng văn bản đến Ban kiểm soát, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và khắc phục hậu quả.

Điều 4. Nhiệm kỳ và số lượng thành viên Ban kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty do Điều lệ Công ty quy định. Nhiệm kỳ của thành viên Ban Kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
2. Thành viên Ban kiểm soát không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty .
3. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam.
4. Trường hợp thành viên Ban Kiểm soát có cùng thời điểm kết thúc nhiệm kỳ mà thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ mới chưa được bầu thì thành viên Ban kiểm soát đã hết nhiệm kỳ vẫn tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ cho đến khi thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ mới được bầu và nhận nhiệm vụ.

Điều 5. Tiêu chuẩn và điều kiện thành viên Ban kiểm soát

1. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:
 - a) Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp;
 - b) Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty ;
 - c) Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác;
 - d) Không phải là người quản lý Công ty , không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty , trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định khác;
 - đ) Không được làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty ;
 - e) Không được là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 năm liền trước đó;
 - g) Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty.

2. Ngoài các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, Thành viên Ban kiểm soát của Công ty không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp của Công ty và công ty mẹ của Công ty.

Điều 6. Trưởng Ban kiểm soát

1. 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 Công ty trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định tiêu chuẩn khác cao hơn.

2. 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.

3. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát do Điều lệ Công ty quy định.

Điều 7. Đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát

1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ Công ty có quyền đề cử người vào Ban kiểm soát. Trường hợp Điều lệ Công ty không có quy định khác, việc đề cử người vào Ban Kiểm soát thực hiện như sau:

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

b) Căn cứ số lượng thành viên 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 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.

2. Trường hợp số lượng ứng cử viên Ban kiểm soát 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, Ban kiểm soát 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 Ban kiểm soát. Việc Ban Kiểm soát 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 Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Cách thức bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát

1. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định khác, việc biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Ban Kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Ban kiểm soát được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ Công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Ban kiểm soát thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số

phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy định tại quy chế bầu cử hoặc Điều lệ Công ty .

Điều 9. Các trường hợp miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát

1. Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát trong trường hợp sau đây:

- a) Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 169 của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Điều 5 của Quy chế này;
- b) Có đơn từ chức và được chấp thuận;
- c) Trường hợp khác do Điều lệ Công ty quy định.

2. Đại hội đồng cổ đông bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát trong trường hợp sau đây:

- a) Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;
- b) Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 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) Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Điều 10. Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Ban kiểm soát, 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 Ban kiểm soát 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 Ban kiểm soát. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Ban Kiểm soát 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;
- đ) Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty ;
- e) Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ Công ty ;
- g) Công ty phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ các chức danh quản lý và các lợi ích có liên quan tới Công ty của ứng cử viên Ban kiểm soát (nếu có).

2. Việc thông báo về kết quả bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban kiểm soát thực hiện theo các quy định hướng dẫn về công bố thông tin.

Chương III BAN KIỂM SOÁT

Điều 11. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Ban kiểm soát

1. Ban Kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty .
2. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
3. Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của Công ty , báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông.
4. Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty .
5. Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và các tài liệu khác của Công ty , công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp.
6. Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, Ban kiểm soát phải báo cáo về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến Hội đồng quản trị và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu. Việc kiểm tra của Ban kiểm soát quy định tại khoản này không được cản trở hoạt động bình thường của Hội đồng quản trị, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
7. Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
8. Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc vi phạm quy định tại Điều 165 Luật doanh nghiệp phải thông báo ngay bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
9. Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của Công ty .
10. Sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của Công ty (nếu có) để thực hiện nhiệm vụ được giao.
11. Ban kiểm soát có thể tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông.
12. Kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty theo đề nghị của cổ đông.
13. Yêu cầu Hội đồng quản trị phải triệu tập họp bất thường Đại hội đồng cổ đông.

14. Thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày trong trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.
15. Đề nghị Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị.
16. Xem xét, trích lục, sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung kê khai Danh sách người có liên quan và lợi ích có liên quan được kê khai quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 164 Luật Doanh nghiệp.
17. Đề xuất và 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 ; tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.
18. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.
19. Giám sát tình hình tài chính Công ty , việc tuân thủ pháp luật của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác trong các hoạt động.
20. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.
21. 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 doanh nghiệp khác, 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.
22. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
23. Chứng kiến Hội đồng quản trị tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu nếu được Hội đồng quản trị yêu cầu trong trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
24. Trường hợp Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp đối với trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc mà các thành viên Hội đồng quản trị còn lại không bầu được người làm chủ tọa. Trường hợp này, người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.
25. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 12. Quyền được cung cấp thông tin của Ban kiểm soát

1. Tài liệu và thông tin phải được gửi đến thành viên Ban kiểm soát cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên Hội đồng quản trị, bao gồm:
 - a) Thông báo mời họp, phiếu lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị và tài liệu kèm theo;
 - b) Nghị quyết, quyết định và biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị;
 - c) Báo cáo của Tổng Giám đốc trình Hội đồng quản trị hoặc tài liệu khác do Công ty phát hành.
2. Thành viên Ban kiểm soát 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.

3. Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác phải 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 theo yêu cầu của thành viên Ban kiểm soát hoặc Ban kiểm soát.

Điều 13. Trách nhiệm của Ban kiểm soát trong việc triệu tập họp bất thường Đại hội đồng cổ đông

1. Ban kiểm soát có trách nhiệm thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày trong trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

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

b) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp;

c) Khi có yêu cầu triệu tập họp bất thường Đại hội đồng cổ đông của Ban kiểm soát nhưng Hội đồng quản trị không thực hiện, trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định khác.

2. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định thì Ban kiểm soát phải bồi thường thiệt hại phát sinh cho Công ty .

3. Chi phí triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này sẽ được Công ty hoàn lại.

Chương IV

CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

Điều 14. Cuộc họp của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất hai (02) lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là hai phần ba (2/3) số 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 15. Biên bản họp Ban kiểm soát

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.

Chương V

BÁO CÁO VÀ CÔNG KHAI LỢI ÍCH

Điều 16. Trình báo cáo hàng năm

Các Báo cáo của Ban kiểm soát tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên bao gồm các nội dung sau đây:

1. Báo cáo về kết quả kinh doanh của Công ty , về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

2. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát.

3. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát.
4. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban Kiểm soát; kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty .
5. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty , công ty con, công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.
6. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và những người điều hành doanh nghiệp khác.
7. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông.
8. Đề xuất và 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 ; tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết.

Điều 17. Tiền lương và quyền lợi khác

Trường hợp Điều lệ Công ty không có quy định khác, thì tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định sau đây:

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 .

Điều 18. Công khai các lợi ích liên quan

1. Thành viên Ban kiểm soát của Công ty phải kê khai cho Công ty về các lợi ích liên quan của mình, bao gồm:
 - a) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà họ làm chủ hoặc sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần; tỷ lệ và thời điểm làm chủ, sở hữu phần vốn góp hoặc cổ phần đó;
 - b) Tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính, ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp mà những người có liên quan của họ làm chủ, cùng sở hữu hoặc sở hữu riêng phần vốn góp hoặc cổ phần trên 10% vốn điều lệ.

2. Việc kê khai theo quy định tại khoản 1 Điều này phải được thực hiện trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày phát sinh lợi ích liên quan; việc sửa đổi, bổ sung phải được thông báo với Công ty trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày có sửa đổi, bổ sung tương ứng.

3. Thành viên Ban kiểm soát và những người có liên quan của các thành viên Ban kiểm soát chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty .

4. Thành viên Ban kiểm soát 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 năm mươi phần trăm (50%) trở lên vốn điều lệ với thành viên Ban kiểm soát hoặc với những người có liên quan của thành viên Ban kiểm soát 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.

5. Thành viên Ban kiểm soát và những người có liên quan của các thành viên 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.

Chương VI

MỐI QUAN HỆ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Điều 19. Mối quan hệ giữa các thành viên Ban kiểm soát

Các thành viên Ban kiểm soát có mối quan hệ độc lập, không phụ thuộc lẫn nhau nhưng có sự phối hợp, cộng tác trong công việc chung để đảm bảo thực hiện tốt trách nhiệm, quyền và nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty . Trưởng Ban Kiểm soát là người điều phối công việc chung của Ban kiểm soát nhưng không có quyền chi phối các thành viên Ban kiểm soát.

Điều 20. Mối quan hệ với Ban điều hành

Ban kiểm soát có mối quan hệ độc lập với Ban điều hành Công ty , là đơn vị thực hiện chức năng giám sát hoạt động của Ban điều hành.

Điều 21. Mối quan hệ với Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát có mối quan hệ độc lập với Hội đồng quản trị Công ty , là đơn vị thực hiện chức năng giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị.

Chương VII

SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Điều 22. Sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát

1. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Quy chế này sẽ do Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và quyết định.

2. Trong trường hợp những quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Công ty có liên quan đến Ban Kiểm soát Công ty chưa được đề cập trong bản Quy chế này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật hoặc Điều lệ Công ty khác với những điều khoản trong Quy chế này thì những quy định của pháp luật hoặc Điều lệ Công ty đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty .

Chương VIII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 23. Hiệu lực thi hành

1. Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí bao gồm 8 chương, 23 điều và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2026.
2. Quy chế này được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí thông qua ngày tháng ... năm 2026.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Số: 20/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Cơ cấu nhân sự Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2026 – 2031

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát;
- Trên cơ sở tình hình thực tế.

Căn cứ Điều lệ Công ty và quy định pháp luật hiện hành, các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát (BKS) Công ty nhiệm kỳ 2021-2026 sẽ kết thúc nhiệm kỳ tại Đại hội đồng cổ đông năm 2026. Do vậy, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty CP Bất động sản Dầu khí kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua cơ cấu và việc kiện toàn nhân sự HĐQT, BKS Công ty nhiệm kỳ 2026 – 2031, cụ thể như sau:

1. Thông qua cơ cấu, số lượng thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2026-2031 là: 03 thành viên.
2. Thông qua cơ cấu, số lượng thành viên BKS Công ty nhiệm kỳ 2026-2031 là: 03 thành viên.

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Thần Thế Sơn

