





**Phụ lục số IV**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ**

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

Số: 49/2026/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

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

**I. Thông tin chung**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102025250
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 76.859.159.434 đồng
- Địa chỉ: VP3, Khu Văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, Phường Giảng Võ, TP Hà Nội.
- Số điện thoại: 0243.7474.510
- Số fax: 0243.843.1942
- Website: <https://petrowaco.vn/>
- Mã cổ phiếu: PWA
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (PETROWACO) là Doanh nghiệp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 do sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 14 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 06/01/2026, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng.

Ngày 25/08/2006, Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103013617 đăng ký lần đầu ngày 25/08/2006 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp với vốn điều lệ là 30.000.000.000 đồng. Bao gồm các

cổ đông sáng lập: Tổng Công ty Dầu khí Việt Nam, Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng cấp thoát Nước Môi trường Việt Nam (Viwaseen) và 2 cá nhân khác.

Ngày 29/10/2009, Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCK NN) chấp thuận hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng theo Công văn số 2340/UBCK-QLPH của UBCK NN.

Ngày 01/10/2018, Công ty được Trung tâm Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Chứng khoán số 83/2018/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 10.000.000 cổ phiếu.

Ngày 04/06/2019, Công ty được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Quyết định về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

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

Ngày 06/01/2026, Công ty được Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần lần thứ 14.

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

- Ngành nghề kinh doanh:

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

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

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

- Địa bàn kinh doanh:

+ Thành phố Hà Nội;

+ Thành phố Hồ Chí Minh

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

- Mô hình quản trị:

Đại hội đồng cổ đông, Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

+ 01 Chủ tịch Hội đồng Quản trị;

+ 01 Tổng giám đốc;

+ 02 Phó Tổng giám đốc (trong đó 01 Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh TP Hồ Chí Minh, kiêm Giám đốc Chi nhánh Ban điều hành Dự án 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng)

+ 01 Kế toán trưởng;

+ 01 Trưởng Phòng Kế hoạch - Đầu tư;

+ 01 Giám đốc Chi nhánh - Ban điều hành Dự án 97 - 99 Láng Hạ kiêm Phó GD Chi nhánh - Ban điều hành Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng;

+ 01 Phó Giám đốc chi nhánh Chi nhánh – Ban điều hành Dự án 97 – 99 Láng Hạ.

- Các Công ty liên kết:

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

+ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex: Liên danh Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 97 - 99 Láng Hạ, phường Đống Đa, TP Hà Nội;

+ Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings: Liên danh Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, TP Hà Nội;

+ Công ty CP phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen: đầu tư góp vốn;

+ Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ: đầu tư góp vốn.

#### **4. Định hướng phát triển:**

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

- Tìm mọi biện pháp để không ngừng nâng cao năng suất lao động, đầu tư khoa học công nghệ, nâng cao năng lực đội ngũ làm công tác quản lý, nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ, kỹ thuật ...

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

- Phát triển, mở rộng ngành nghề kinh doanh, đưa Công ty ngày càng phát triển, đảm bảo quyền và lợi ích cao nhất cho các cổ đông.

#### **5. Các rủi ro:**

Kinh tế Việt Nam năm 2025 đối mặt với rủi ro cao từ biến động toàn cầu như tăng trưởng chậm, thương mại bị gián đoạn và xung đột địa chính trị. Trong nước, áp lực lạm phát, tỷ giá neo cao, rủi ro nợ xấu và thiên tai khắc nghiệt là những thách thức lớn, đòi hỏi sự kiên định trong ổn định vĩ mô.

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

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật đất đai, Luật Chứng khoán và quy định

khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty đều có ảnh hưởng ít nhiều và tác động đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty.

## II. Tình hình hoạt động trong năm

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

#### 1.1. 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 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 gặp nhiều khó khăn trong việc bố trí nguồn tài chính... Trong bối cảnh đó, với sự nỗ lực của Ban điều hành cùng toàn thể CBNV, Công ty đã đạt được một số kết quả như sau:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

STT	NỘI DUNG	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Tỷ lệ hoàn thành KH (%)
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	9.500	930	10
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác	27.358	28.104	97
III	Tổng lợi nhuận trước thuế	8.284	8.596	104
IV	Thuế TNDN	1.657	0	
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	0	0	

#### 1.2 Đánh giá, nguyên nhân và khó khăn:

Trong năm 2025, hoạt động SXKD của Công ty chịu tác động từ nhiều yếu tố khách quan và chủ quan.

Về yếu tố khách quan: thị trường bất động sản năm 2025 vẫn chưa phục hồi hoàn toàn sau giai đoạn khó khăn của thị trường tài chính và tín dụng. Việc tiếp cận nguồn vốn của các doanh nghiệp bất động sản còn nhiều hạn chế, trong khi nhu cầu của khách hàng trên thị trường chưa thực sự phục hồi mạnh. Bên cạnh đó, các thủ tục pháp lý liên

quan đến đầu tư xây dựng và bất động sản vẫn còn nhiều bước và mất thời gian, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai một số dự án của Công ty.

Về nội tại: một số dự án của Công ty vẫn còn tồn tại một số vướng mắc như:

+ 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.

## 2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết
1.	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT	Thạc sỹ kinh tế, Kỹ sư Xây dựng	0,03%
2.	Ông Vũ Mạnh Hùng	Tổng giám đốc	Thạc sỹ Kinh tế, Thạc sỹ quốc tế, Cử nhân Luật	0%
3.	Bà Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng giám đốc	Cử nhân Kinh tế	0%
4.	Ông Nguyễn Thái Hoàng	Phó TGD kiêm Giám đốc CN - Ban điều hành Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng kiêm Giám đốc CN Công ty tại TP Hồ Chí Minh	Kiến trúc sư	0,01%
5.	Bà Trần Hương Liên	Kế toán trưởng	Cử nhân Kinh tế	0%

- Những thay đổi trong Ban điều hành: Trong năm Ban điều hành Công ty có sự thay đổi như sau:

+ Miễn nhiệm:

Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty đối với bà Trần Thị Phương

Hoa, kể từ ngày 05/03/2025;

Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Thái Hoàng, kể từ ngày 31/12/2025.

+ Bổ nhiệm:

Bổ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc Công ty đối với ông Vũ Mạnh Hùng, kể từ ngày 31/12/2025;

Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Thái Hoàng, kể từ ngày 31/12/2025;

Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty đối với bà Trần Thị Kim Oanh, kể từ ngày 31/12/2025.

- Công tác tổ chức nhân sự:

+ Tổng số CBNV: 18 người.

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

+ Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng đến hoạt động chăm lo đời sống cho CBNV; đã đề xuất những hình thức, biện pháp thiết thực để thực hiện các chế độ chính sách liên quan đến quyền và lợi ích chính đáng của CBNV như: chính sách, pháp luật về lao động, tiền lương, chính sách BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLĐ..., trả lương đầy đủ, đúng thời gian quy định...; tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi, trợ cấp, động viên CBNV có hoàn cảnh khó khăn, ốm đau, hoặc có việc hiếu, hỷ...; tổ chức chúc mừng sinh nhật, tổ chức tham quan, dã ngoại, tổ chức kỷ niệm tặng quà cho các nữ CBNV nhân ngày 08/03, ngày 20/10...

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

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

### **3. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư**

i) Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ, 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 130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> cho thành phố: Trong năm 2025, Công ty đã và vẫn thường xuyên bám sát, gặp gỡ, đôn đốc, giải trình. 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.

ii) Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, thành phố 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.

iii) 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 sáp 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 Tổng Công ty PVFCCo tại Biên bản thỏa thuận số 01/BB-ĐHC 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.

iv) 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.

#### **4. Tình hình tài chính**

a). Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	202.946.720.095	199.403.575.899	98,3
Doanh thu thuần	11.103.042.636	25.086.817.503	225,9
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-2.107.588.834	7.054.098.790	(334,7)
Lợi nhuận khác	-6.240.556	1.542.379.643	(24.715,4)
Lợi nhuận trước thuế	-2.113.829.390	8.596.478.433	(406,7)
Lợi nhuận sau thuế	-2.113.829.390	8.596.478.433	(406,7)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	-

b). Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,37	1,46
+ Hệ số thanh toán nhanh:		
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>	0,85	0,93
Nợ ngắn hạn		
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,64	0,61
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,78	1,59
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Vòng quay hàng tồn kho:		
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,19	0,19

Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,20	0,13
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-0,19	0,34
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,03	0,11
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,01	0,04
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-0,11	0,27

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

#### a) Cổ phần

Tổng số cổ phần lưu hành: 10.000.000 cổ phần (mệnh giá: 10.000.đồng/cổ phần)

Loại cổ phiếu: phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 10.000.000 cổ phần

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

#### b) Cơ cấu cổ đông (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 16/03/2026)

TT	Tên cổ đông	Số lượng	Tổng số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ
1	Theo tiêu chí cổ đông tổ chức, cổ đông cá nhân			
1.1	Cổ đông tổ chức	03	2.495.050	24,95
1.2	Cổ đông cá nhân	924	7.504.950	75,05
2	Theo tiêu chí cổ đông trong nước, cổ đông nước ngoài			
2.1	Cổ đông nước ngoài	02	1.100	0,01
2.2	Cổ đông trong nước	925	9.998.900	99,99
3	Theo tiêu chí cổ đông nhà nước và cổ đông khác			
3.1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0
3.2	Cổ đông khác	927	10.000.000	100

#### c) Quá trình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí được thành lập ngày 25/8/2006 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103013617 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà

Nội cấp, được hình thành trên cơ sở vốn góp của Tổng Công ty Dầu khí Việt Nam (nay là Tập đoàn công nghiệp năng lượng quốc gia Việt Nam) và Tổng Công ty Đầu tư xây dựng cấp thoát nước môi trường Việt Nam (Viwaseen) (nay là Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam) với vốn điều lệ ban đầu là 30 tỷ đồng. Trong năm 2007 các cổ đông đã góp đủ số vốn theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu.

- Tháng 07/2007 Đại hội đồng Cổ đông Công ty CP Bất động sản Dầu khí quyết định chào bán cho các Cổ đông hiện hữu và CBNV Công ty giá phát hành 10.000 VNĐ/cổ phần chia làm 2 đợt:

+ Đợt 1: phát hành 4.680.990 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VNĐ/CP. Tính đến ngày 31/12/2007, các cổ đông đã góp đủ số vốn góp của đợt 1 là 46.809.900.000 VND, nâng vốn điều lệ của Công ty lên **76.809.900.000 VND**.

+ Đợt 2: phát hành 133.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VNĐ/CP. Tính đến ngày 14/5/2008 các cổ đông đã góp đủ số vốn của đợt 2, nâng vốn điều lệ của Công ty lên với số vốn thực góp là **78.139.900.000 VND**.

- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/01/2010, Công ty CP Bất Động Sản Dầu khí chào bán riêng lẻ cho Cán bộ công nhân viên Công ty và các Cổ đông chiến lược với số lượng cổ phiếu phát hành là 2.186.010 cổ phần, giá phát hành 10.000 VNĐ/cổ phiếu. Tính đến ngày 25/02/2010 các cổ đông đã góp đủ số vốn 21.860.100.000 VNĐ, nâng vốn điều lệ Công ty lên **100.000.000.000 VND**.

- Hiện nay, vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 VNĐ

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

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

e) Các chứng khoán khác:

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

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

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

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

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

### **6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:**

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

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

+ Áp dụng các biện pháp thi công, đưa vào các sáng kiến nhằm tiết kiệm tối đa vật liệu sử dụng mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình.

+ Quan tâm nghiên cứu, nỗ lực sử dụng một phần vật liệu tái chế nhằm nâng cao tỷ lệ vật liệu tái sử dụng được nâng cao.

### **6.2. Tiêu thụ năng lượng:**

+ Việc tiêu thụ năng lượng của Petrowaco chủ yếu là tại các tòa nhà mà Petrowaco đang làm chủ đầu tư và quản lý. Để tiết kiệm năng lượng tại đó, Petrowaco thường xuyên đưa vào sử dụng các hệ thống điều khiển tòa nhà thông minh và hệ thống xử lý nước thải hiệu quả để giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng tiêu thụ.

### **6.3. Tiêu thụ nước:**

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

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

+ Trong năm 2025 và các năm trước đó, Petrowaco luôn ý thức và tuân thủ chặt chẽ các quy định của Pháp luật về môi trường. Chính vì vậy, Công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ Pháp luật về môi trường.

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

- Về công tác nhân sự: Năm 2025, tổng số CBNV năm 2025 là 18 người. Công ty luôn thực hiện công tác rà soát, sắp xếp nhân sự và thực hành tiết giảm chi phí quản lý, điều chỉnh quỹ lương trong toàn Công ty để đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động SXKD thực tế của Công ty và đảm bảo đời sống cho người lao động.

- Về chính sách đối với người lao động :

+ Thường xuyên quan tâm đến môi trường, điều kiện làm việc cho người lao động để đảm bảo năng suất, hiệu quả làm việc.

+ Công ty phối hợp cùng Công đoàn thăm hỏi hỗ trợ và động viên kịp thời đến với gia đình CBNV trong lúc ốm đau, khó khăn hoặc việc hiếu/hỷ.

+ Tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho CBNV Công ty.

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

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

- Tham gia đóng góp ủng hộ đồng bào lũ lụt;

- Thường xuyên đóng góp, ủng hộ khi có phát động của chính quyền địa phương nơi Công ty đặt trụ sở văn phòng, chi nhánh; đồng thời tuyên truyền, khuyến khích CBNV Công ty ủng hộ các phong trào phát động của chính quyền nơi cư trú.

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

### **1. Đánh giá kết quả hoạt động SXKD**

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	TH 2024	KH 2025	TH 2025	Tỷ lệ hoàn thành KH
1	Doanh thu	11.103	26.858	25.287	94,2%
2	Giá vốn	10.486	13.905	10.178	73,2%
3	Lãi gộp	617	12.953	15.109	116,6%
4	Doanh thu tài chính	8.466	500	1.274	254,8%
5	Chi phí tài chính, QLDN	11.191	5.170	9.328	180,4%
a	Chi phí tài chính	-91		108	
b	Chi phí QLDN	11.282	5.170	9.220	178,3%
6	Lợi nhuận trước thuế TNDN	-2.114	8.284	8.596	103,8%
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN	-2.114	6.627	8.596	129,7%

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, việc tiếp cận nguồn vốn của doanh nghiệp và khách hàng còn hạn chế, cùng với những vướng mắc về thủ tục pháp lý tại một số dự án, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu nhiều áp lực. Tuy nhiên, với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị cùng sự nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể CBNV, Công ty đã đạt được những kết quả tích cực. Cụ thể:

Doanh thu năm 2025 đạt 25.287 triệu đồng, tương đương 94,2% so với kế hoạch năm. Doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động khai thác kinh doanh tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ.

Lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 8.596 triệu đồng, vượt 103,8% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 8.596 triệu đồng, tương đương 129,7% kế hoạch năm. Kết quả kinh doanh được cải thiện đáng kể so với năm 2024.

Chi phí quản lý doanh nghiệp cao do Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Trong năm Công ty vẫn còn một số khó khăn như: Công tác quyết vốn đầu tư tại Dự án C1 Thành Công chưa hoàn thành do còn vướng mắc với các cơ quan quản lý Nhà nước liên quan đến chi phí thuê nhà tạm cư cho các hộ dân tái định cư khi triển khai dự án; Việc phân chia lợi nhuận giữa các bên liên danh tại các dự án đầu tư chưa thực hiện được do chưa hoàn tất công tác quyết toán dự án; một số hoạt động đầu tư và triển khai dự án mới còn chậm do vướng mắc về thủ tục pháp lý.

Tuy vậy, nhìn chung kết quả SXKD năm 2025 đã có sự cải thiện rõ rệt so với năm 2024, góp phần củng cố tình hình tài chính và tạo nền tảng cho Công ty trong các năm tiếp theo.

## 2. Tình hình tài chính

- Tính đến ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 199.404 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2024 nhưng cơ cấu tài chính có sự cải thiện theo hướng an toàn hơn.

- Vốn chủ sở hữu tăng nhờ kết quả hoạt động kinh doanh có lãi trong năm 2025, góp phần nâng cao năng lực tài chính của Công ty.

- Tình hình nợ phải trả và khả năng thanh toán nợ.

+ Tổng số Nợ phải trả năm 2025: 123 tỷ đồng, giảm hơn so với năm 2024; Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty được cải thiện.

+ Nguồn trả nợ: thu hồi vốn đầu tư dự án, hoạt động kinh doanh sau đầu tư.

- Cơ cấu vốn của Công ty tiếp tục được kiểm soát theo hướng giảm dần tỷ lệ nợ trên tổng tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu, qua đó hạn chế rủi ro tài chính.

### **3. Công tác điều hành và các nhiệm vụ trọng tâm thời gian tới**

- Tăng cường công tác quản lý tài chính và kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

- Đẩy mạnh quản lý và khai thác hiệu quả các dự án đã hoàn thành.

- Tăng cường công tác thu hồi nợ, đảm bảo dòng tiền cho hoạt động của Công ty.

- Tiếp tục tái cơ cấu tổ chức và tối ưu bộ máy quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động.

- Tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư và phát triển các dự án mới, tạo nguồn thu ổn định cho Công ty trong dài hạn.

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

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

Năm 2025, 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.

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.

- Về các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận:

Doanh thu năm 2025 đạt 25.287 triệu đồng, tương đương 94,2% so với kế hoạch năm. Doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động khai thác kinh doanh tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ.

Lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 8.596 triệu đồng, vượt 103,8% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 8.596 triệu đồng, tương đương 129,7% kế hoạch năm.

- Về công tác thực hiện, đầu tư các dự án:

+ Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung quản lý, khai thác hiệu quả các dự án bất động sản hiện có, đồng thời thực hiện các công việc liên quan đến hoàn thiện hồ sơ pháp lý, quyết toán vốn đầu tư tại các dự án.

+ Đối với Dự án 97 – 99 Láng Hạ, Công ty tiếp tục khai thác và vận hành ổn định, góp phần tạo nguồn thu chủ yếu cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

+ Đối với Dự án C1 Thành Công, Công ty đang phối hợp với liên danh để hoàn thiện các thủ tục liên quan đến quyết toán vốn đầu tư của dự án, một số nội dung liên quan đến chi phí thuê nhà tạm cư cho các hộ dân tái định cư.

+ Ngoài ra, Công ty cũng tiếp tục rà soát, nghiên cứu các cơ hội đầu tư mới phù hợp với định hướng phát triển và năng lực tài chính của Công ty.

- Về công tác tài chính: tình hình tài chính của Công ty ổn định, Công ty vẫn đảm bảo nguồn tài chính để triển khai thực hiện các dự án trọng điểm.

- Về công tác tổ chức, đoàn thể:

+ Bộ máy nhân sự tinh gọn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

+ Luôn quan tâm đến đời sống của CBNV, đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo đúng các quy định pháp luật hiện hành...

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

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

Ban Tổng giám đốc đã triển khai đầy đủ và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị. Trong quá trình điều hành hoạt động của Công ty đã tuân thủ theo đúng các Quy định, Quy chế của Công ty và có nhiều giải pháp linh hoạt, kịp thời, phù hợp với chủ trương, định hướng của Hội đồng Quản trị Công ty; tuy nhiên tốc độ triển khai còn chậm và có nhiều công việc chưa đảm bảo theo yêu cầu của HĐQT tại các Nghị quyết, Quyết định như: chưa mạnh dạn đề xuất, báo cáo phương án thu hồi nợ tại các dự án đầu tư; chưa hoàn tất việc rà soát, chỉnh sửa đồng bộ các Quy chế, Quy định của Công ty...

## **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị năm 2026:**

- Tiếp tục quan tâm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông Công ty.

- Quản lý chặt chẽ hoạt động SXKD, giám sát quá trình điều hành theo hoạt động kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua để Ban điều hành phải chủ động, sáng tạo tìm mọi biện pháp cũng như đề xuất các giải pháp linh hoạt để nâng cao năng suất lao động, tiết giảm chi phí.

- Tập trung công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là các khoản Nợ phải thu khó đòi tại Dự án Hoà Bình và Dự án chợ Giang.

- Chỉ đạo hoàn thành công tác quyết toán đầu tư tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ, Đồng Đa, Hà Nội, Dự án C1 Thành Công.

- Nghiên cứu phương án quản lý, khai thác kinh doanh đối với các sản phẩm còn lại tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ và Dự án C1 Thành Công.

- Tập trung nghiên cứu hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư và đầu tư những dự án

mà Quỹ đất Công ty đang sở hữu như khu văn phòng, trung tâm thương mại tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

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

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

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

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

## V. Quản trị Công ty

### 1. Hội đồng Quản trị

a). Thành viên và cơ cấu HĐQT:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT	0,03%
2	Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	0%
3	Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT	0%
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	0%
5	Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT	0%

b). Hoạt động của HĐQT

- 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.

- 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.

- 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.

- Thành viên Hội đồng quản trị luôn thực hiện các nhiệm vụ theo phân công, 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 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.

- 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.

## **2. Ban kiểm soát:**

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

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

b). Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp, các cuộc họp có đủ các thành viên Ban Kiểm soát tham dự.

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

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

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

a). Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Số tiền (VNĐ)</b>
<b>I</b>	<b>Hội đồng Quản trị</b>		
1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuyên trách hưởng thu nhập tại Công ty	343.530.000
2	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
3	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
4	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
5	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>		
1	Vũ Minh Thùy	Trưởng BKS không hưởng lương tại Công ty	36.000.000
2	Lê Thị Hiền	TVBKS không hưởng lương tại Công ty	24.000.000
3	Bùi Việt Trung	TVBKS không hưởng lương tại Công ty	24.000.000
<b>III</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>		
1	Vũ Mạnh Hùng	Tổng giám đốc	1.000.000
2	Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng giám đốc	1.000.000
3	Nguyễn Thái Hoàng	Phó Tổng giám đốc	334.454.448
4	Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng giám đốc	10.000.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>917.984.448</b>

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

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

## VI. Báo cáo tài chính:

### 1. Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Vũ Mạnh Hùng*



