

Số: 27/2025/BB-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 17 tháng 05 năm 2025

**BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0102025250 thay đổi lần thứ 12 ngày 20/07/2023.

Địa chỉ trụ sở chính: VP3, khu văn phòng, tầng 5B, tòa nhà C1, phố Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (sau đây gọi tắt là ĐHĐCĐ) của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí được tổ chức lần thứ 02 vào hồi 8 giờ 30 phút ngày 17 tháng 05 năm 2025 tại hội trường tầng 5B, tòa nhà C1 Thành Công, phố Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (ĐHĐCĐ lần thứ 1 ngày 15/05/2025 không đủ điều kiện tổ chức do số cổ đông/đại diện cổ đông tham dự không có đủ số cổ phần có quyền biểu quyết trên 50% theo quy định của Luật doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty).

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ.

Ông Trần Ngọc Phương, thay mặt Ban tổ chức tiến hành nghi lễ chào cờ, tuyên bố lý do và giới thiệu thành phần tham dự họp ĐHĐCĐ của Công ty.

1. Về phía Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

- Các thành viên Hội đồng quản trị (HDQT);
- Các thành viên Ban kiểm soát (BKS) và Ban điều hành.

2. Các cổ đông và đại diện được ủy quyền của cổ đông.

B. NỘI DUNG CUỘC HỌP

I. Kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.

Ông Trần Hải Anh – Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ:

- Tổng số cổ đông được triệu tập họp là: 1.065 cổ đông theo danh sách chốt quyền tham dự ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025, sở hữu 10.000.000 cổ phần, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

- Số cổ đông tham gia trực tiếp là 05 cổ đông, số cổ đông ủy quyền tham dự 53 cổ đông, sở hữu và đại diện sở hữu 5.567.810 cổ phần, chiếm 55,68% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

- Tất cả các cổ đông và/hoặc người đại diện được ủy quyền hợp pháp có mặt tại ĐHĐCĐ đều có đủ tư cách tham dự cuộc họp.

Theo quy định của Điều 145 Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản dầu khí, ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty đủ điều kiện để tiến hành.

II. Đoàn chủ tịch, Thư ký, Ban kiểm phiếu.

1. Ban tổ chức giới thiệu và ĐHĐCĐ đã biểu quyết nhân sự Đoàn chủ tịch, gồm:

- | | |
|---|--------------|
| - Ông Thân Thế Sơn, Chủ tịch HĐQT | – Chủ tọa |
| - Ông Lê Minh Đức, thành viên HĐQT | – Thành viên |
| - Bà Trần Thị Phương Hoa, thành viên HĐQT | – Thành viên |

- *Biểu quyết “Tán thành”*: 5.567.810 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- *Biểu quyết “Không tán thành”*: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- *Không có ý kiến*: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

2. Đoàn chủ tịch đã chỉ định Thư ký cuộc họp ĐHĐCĐ.

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Bà Dương Thị Lệ, Thư ký HĐQT | – Thư ký cuộc họp |
|--------------------------------|-------------------|

3. Đoàn chủ tịch đã giới thiệu và ĐHĐCĐ đã biểu quyết danh sách Ban kiểm phiếu gồm:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| - Ông Trần Ngọc Phương | – Trưởng Ban |
| - Ông Nguyễn Ngọc Thắng | – Thành viên |
| - Ông Nguyễn Văn Thuận | – Thành viên |
| - Bà Đoàn Thị Vân | – Thành viên |

- *Biểu quyết “Tán thành”*: 5.567.810 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- *Biểu quyết “Không tán thành”*: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- *Không có ý kiến*: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

III. Chương trình và quy chế làm việc của ĐHĐCĐ.

Đoàn chủ tịch đã trình và ĐHĐCĐ đã biểu quyết với kết quả như sau:

1. Chương trình hợp ĐHĐCĐ.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 5.567.810 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

2. Quy chế làm việc của ĐHĐCĐ.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 5.567.810 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

IV. Các báo cáo, tờ trình được trình tại ĐHĐCĐ.

1. Báo cáo thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch năm 2025.

1.1 Kết quả SXKD năm 2024

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch (%)
1	2	3	4	5	6
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	triệu đồng	14.000	74,6	1
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	triệu đồng	13.000	74,6	1
1.1	Dự án Tân Thành	triệu đồng	3.000	0	
1.2	Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng	triệu đồng	10.000	74,6	1
2	Công tác phát triển dự án	triệu đồng	1.000	0	
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác	triệu đồng	52.456	19.569	37
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	triệu đồng	51.856	11.103	21

1.1	Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	51.256	10.488	20
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	triệu đồng	43.369	195	
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	triệu đồng	7.887	10.293	131
1.2	Dự án Tân Thành	triệu đồng	600	615	103
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	triệu đồng	600	8.466	1.411
III	Giá vốn hàng bán	triệu đồng	37.153	10.486	28
1	Giá vốn hàng bán Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	36.675	10.078	27
1.1	Giá vốn kinh doanh bất động sản	triệu đồng	30.380	6	
1.2	Giá vốn cung cấp dịch vụ	triệu đồng	6.295	10.072	160
2	Giá vốn Dự án Tân Thành	triệu đồng	478	408	85
IV	Chỉ tiêu chi phí	triệu đồng	5.322	11.191	210
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp	triệu đồng	5.322	11.282	212
2	Chi phí tài chính	triệu đồng	0	-91	
V	Chỉ tiêu lợi nhuận thuần	triệu đồng	9.980	-2.108	
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	triệu đồng	9.980	-2.108	
VI	Lợi nhuận khác	triệu đồng	0	-6	
1	Thu nhập khác	triệu đồng	0	0	
2	Chi phí khác	triệu đồng	0	6	
VII	Tổng lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	9.980	-2.114	

VIII	Thuế TNDN	triệu đồng	1.996		
IX	Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	7.984	-2.114	
1	Lợi nhuận phân phối cho bên liên danh (45% lợi nhuận được phân chia từ Dự án 97 - 99 Láng Hạ)	triệu đồng	5.429	334	6
2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	triệu đồng	2.555	-2.448	
X	Cổ tức	%	0	0	
XI	Các khoản phải nộp ngân sách	triệu đồng	3.500	123	4

1.2. Kế hoạch SXKD năm 2025.

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	triệu đồng	74,6	9.500
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	triệu đồng	74,6	9.500
1.1	Dự án Tân Thành	triệu đồng	0	6.500
1.2	Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng	triệu đồng	74,6	3.000
2	Công tác phát triển dự án	triệu đồng	0	0
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác	triệu đồng	19.569	27.358
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	triệu đồng	11.103	26.858
1.1	Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	10.488	26.158
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	triệu đồng	195	17.084
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	triệu đồng	10.293	9.074
1.2	Dự án Tân Thành	triệu đồng	615	200

1.3	Dự án C1 Thành Công	triệu đồng	0	500
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	triệu đồng	8.466	500
III	Giá vốn hàng bán	triệu đồng	10.486	13.905
1	Giá vốn hàng bán Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	10.078	13.905
1.1	Giá vốn kinh doanh bất động sản	triệu đồng	6	5.207
1.2	Giá vốn cung cấp dịch vụ	triệu đồng	10.072	8.698
2	Giá vốn Dự án Tân Thành	triệu đồng	408	0
3	Giá vốn Dự án C1 Thành Công	triệu đồng	0	0
IV	Chỉ tiêu chi phí	triệu đồng	11.191	5.170
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp	triệu đồng	11.282	5.170
2	Chi phí tài chính	triệu đồng	-91	0
V	Chỉ tiêu lợi nhuận thuần	triệu đồng	-2.108	8.284
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	triệu đồng	-2.108	8.284
VI	Lợi nhuận khác	triệu đồng	-6	0
1	Thu nhập khác	triệu đồng	0	0
2	Chi phí khác	triệu đồng	6	0
VII	Tổng lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	-2.114	8.284
VIII	Thuế TNDN	triệu đồng	0	1.657
IX	Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	-2.114	6.627

1	Lợi nhuận phân phối cho bên liên danh (45% lợi nhuận được phân chia từ Dự án 97 - 99 Láng Hạ)	triệu đồng	334	4.591
2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	triệu đồng	-2.448	2.036
X	Cổ tức	%	0	0
XI	Các khoản phải nộp ngân sách	triệu đồng	123	2.500

(Các nội dung như Báo cáo thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 ngày 17/05/2025 của Tổng giám đốc kèm theo)

2. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng năm 2025.

(Chi tiết theo như Báo cáo số 22/2025/BC-HĐQT ngày 17/05/2025)

3. Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2024.

(Chi tiết theo như Báo cáo của Ban kiểm soát ngày 17/05/2025)

4. Trình phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán (Tờ trình số 23/2025/TTr-HĐQT ngày 17/05/2025), với các chỉ tiêu chính như sau:

Đơn vị tính: đồng

TT	Các chỉ tiêu	Số tiền
1	2	3
I	Tổng tài sản	202.946.720.095
1	Tài sản ngắn hạn	148.580.195.930
2	Tài sản dài hạn	54.366.524.165
II	Nguồn vốn	202.946.720.095
1	Nợ phải trả	129.943.975.831
2	Vốn chủ sở hữu	73.002.744.264
III	Kết quả kinh doanh	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.103.042.636
2	Lợi nhuận trước thuế	(2.113.829.390)
3	Lợi nhuận sau thuế	(2.113.829.390)

Kèm theo Báo cáo tài chính năm 2024 dạng đầy đủ (Bảng cân đối kế toán; Kết quả SXKD; Lưu chuyển tiền tệ; Báo cáo của Kiểm toán độc lập; Thuyết minh báo cáo).

5. Trình phê duyệt quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2024 và thông qua dự toán năm 2025 (Tờ trình số 24/2025/TTr-HĐQT ngày 17/05/2025).

5.1. Quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2024, số tiền 571.100.000 đồng.

5.2. Dự toán thù lao, thu nhập khác của HĐQT, BKS năm 2025.

* Thù lao HĐQT, BKS:

- Chủ tịch HĐQT: thù lao được hưởng theo Quy chế trả lương của Công ty. Tổng mức thù lao được hưởng: 25.700.000 đồng/tháng (mức thù lao này đã bao gồm thuế TNCN). Đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh mức thù lao nêu trên trong trường hợp Công ty điều chỉnh mức lương chung của toàn thể CBNV Công ty.

- 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

* Chi khác HĐQT, BKS:

Công ty sẽ chi cho thành viên HĐQT, BKS kiêm nhiệm không hưởng lương tại Công ty vào các dịp Lễ, Tết, ... Mức chi không quá 3.000.000 đồng/người/lần.

6. Trình phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 (Tờ trình số 25/2025/TTr-HĐQT ngày 17/05/2025).

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Giá trị
1	2	3
1	Lợi nhuận phân phối sau thuế năm 2024	(2.448.178.670)
2	Lợi nhuận sau thuế chưa PP cuối năm trước chuyển sang	(34.077.841.860)
3	Tổng lợi nhuận chưa phân phối đến năm 2024	(36.526.020.530)
4	Trích lập các Quỹ	0
5	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến 31/12/2024	(36.526.020.530)

7. Trình phê duyệt chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ và Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen (Tờ trình số 26/2025/TTr-HĐQT ngày 17/05/2025)

Thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ (PVOIL Phú Thọ) và Công ty cổ phần Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC).

Giao Hội đồng quản trị quyết định phương án, thời điểm thoái vốn tại các đơn vị nêu trên, trên cơ sở đảm bảo lợi ích tối đa của Công ty và tuân thủ đúng Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

Báo cáo kết quả thực hiện tại cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất.

8. Trình lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 (Tờ trình số 02/2025/TTr-BKS ngày 17/05/2025)

Danh sách các đơn vị được lựa chọn kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE); Công ty TNHH Kiểm toán An Việt và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

Ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc lựa chọn một trong các đơn vị kiểm toán trong danh sách nêu trên và giao Tổng giám đốc Công ty ký hợp đồng kiểm toán. Trường hợp các đơn vị kiểm toán trong danh sách nêu trên không tham gia kiểm toán BCTC năm 2025, ủy quyền cho HĐQT chủ động lựa chọn đơn vị khác trên cơ sở đáp ứng được tiêu chí đã đề ra và đảm bảo lợi ích tối đa cho Công ty.

Đến thời điểm 9h30' có thêm 01 cổ đông tham dự Đại hội, sở hữu 87.300 cổ phần. Như vậy, đến thời điểm 9h30' tổng số cổ đông tham dự Đại hội là 06 cổ đông, đại diện sở hữu/ủy quyền cho 5.655.110 cổ phần, chiếm 56,55 tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

V. ĐHĐCĐ nghỉ giải lao

VI. Thảo luận của các cổ đông

VI.1 Cổ đông Tổng công ty Đầu tư nước và môi trường Việt Nam sở hữu 2.490.000 cổ phần, chiếm 24,9% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết có ý kiến (ông Đoàn Vũ Tiến đại diện trình bày) với các nội dung như sau:

1. Về Báo cáo kết quả hoạt động SXKD, ĐTPT năm 2024 và Báo cáo tài chính 2024 đã được kiểm toán, đề nghị Công ty:

- Làm rõ việc ghi nhận doanh thu tài chính từ Dự án C1 Thành Công khi chưa chắc chắn thu được lợi ích kinh tế do chưa thống nhất được chi phí tạm cư với UBND thành phố Hà Nội và chưa bán được một số sản phẩm còn lại của Dự án.

- Làm rõ trách nhiệm về việc ký Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc mà chưa thu hồi tiền đầu tư vào Dự án và chi phí lợi thế Dự án dẫn đến Công ty phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi, gây lỗ cho Công ty.

- Liên quan đến hoạt động hợp tác đầu tư, yêu cầu Ban điều hành Công ty trong Báo cáo tài chính cần bổ sung thuyết minh liên quan và trình bày BCTC phù hợp Chuẩn mực số 08 Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh (Ban hành và công bố theo QĐ số 234/2003/QĐ-BCT ngày 30/12/2003 của Bộ Tài chính).

2. Về Kế hoạch SXKD năm 2025, đề nghị Công ty:

- Tiếp tục rà soát, kiểm soát chặt/cắt giảm chi phí để đảm bảo tối đa hóa lợi nhuận, phù hợp kết quả SXKD và tình hình tài chính của Công ty.

- Dùng nguồn vốn hợp pháp để chi trả cổ tức của các năm 2019, 2020 đã được ĐHĐCĐ các năm trước thông qua (tổng số tiền 15,2 tỷ đồng) cho các cổ đông theo

đúng quy định tại Khoản 4 Điều 135 Luật Doanh nghiệp để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông của Công ty.

- Tập trung công tác thu hồi công nợ, tăng cường đàm phán với đối tác, tiến hành khởi kiện (nếu cần) và cần có cơ chế gắn trách nhiệm của cán bộ quản lý vào việc thu hồi công nợ có liên quan (đặc biệt là các khoản nợ phải thu khó đòi tại Dự án Hòa Bình và khoản phải thu Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc).

3. Về thù lao, thu nhập của HĐQT, BKS đề nghị Công ty xây dựng cơ chế thanh toán thù lao HĐQT, BKS gắn với kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD.

VI.2 Đoàn Chủ tịch đã đề nghị Tổng giám đốc Công ty trả lời, giải trình các ý kiến của cổ đông Tổng Công ty Viwaseen:

1. Về nội dung làm rõ việc ghi nhận doanh thu tài chính từ Dự án C1 Thành Công khi chưa chắc chắn thu được lợi ích kinh tế do chưa thống nhất được chi phí tạm cư với Thành phố và chưa bán được các sản phẩm còn lại của dự án

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí thực hiện Hợp tác kinh doanh Dự án phá dỡ, xây mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 18/HĐLD-HANOI-ICT ngày 06/01/2009 giữa CIC-CIENCO1, PETROWACO và HANOI-ICT.

Dự án đã được Phòng cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an Thành phố Hà Nội nghiệm thu về Phòng cháy và chữa cháy tại văn bản số 491/PC07-CTPC ngày 03/9/2020; Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng Bộ Xây dựng kiểm tra nghiệm thu hoàn thành công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng tại văn bản số 238/GĐ-GĐ2/HT ngày 09/12/2020.

Đến hết ngày 31/12/2024, toàn bộ các gói thầu của Dự án đã cơ bản hoàn thành, ngoại trừ tiền thuê nhà tạm cư cho các hộ dân tái định cư chưa thực hiện chi trả do vướng mắc về đơn giá thuê nhà cụ thể:

+ Tổng số tiền thuê nhà theo văn bản số 1470/QLPTNHN-TĐ ngày 21/10/2024 của Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội: 84.182.481.459 đồng.

+ Số tiền thuê nhà đã trả: 15.193.689.192 đồng

+ Số tiền thuê nhà còn phải trả: 68.988.792.267 đồng.

Liên danh đã nhiều lần gửi văn bản lên UBND thành phố Hà Nội để đề nghị áp dụng đơn giá thuê nhà theo Quyết định 4170/QĐ-UBND ngày 17/8/2009 và giảm thời gian chi trả tiền thuê nhà do đặc thù của của Dự án và Liên danh sẽ tiếp tục làm việc với UBND và các sở ngành liên quan để sớm hoàn thành công tác trả tiền thuê nhà cho Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội.

Tuy nhiên, phương án kinh tế để xác định lợi nhuận phân chia cho các bên Liên danh tạm tính theo Biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 055/BBLD ngày 10/12/2024 đã tính phương án chi phí thuê nhà cao nhất theo văn bản số 1470/QLPTNHN-TĐ ngày 21/10/2024 của Công ty TNHH MTV Quản lý và phát

triển nhà Hà Nội (Số tiền thuê nhà phải trả 84.182.481.459 đồng, số tiền thuê nhà đã trả: 15.193.689.192 đồng, số tiền thuê nhà còn phải trả: 68.988.792.267 đồng).

Đối với các sản phẩm còn lại chưa bán, phương án kinh tế để xác định lợi nhuận phân chia cho các bên Liên danh tạm tính theo Biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 055/BBLD ngày 10/12/2024 vẫn đang áp dụng giá bán theo phương án kinh doanh đã được phê duyệt. Với thị trường thực tế hiện nay thì giá bán đã tăng lên, các bên Liên danh cũng thống nhất tăng giá bán trong thời gian tới.

Như vậy, phương án tạm phân chia lợi nhuận cho các bên Liên danh tại Dự án phá dỡ, xây mới chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội theo Biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 055/BBLD ngày 10/12/2024 đã đảm bảo được lợi nhuận phân chia cho các bên.

2. Về nội dung làm rõ trách nhiệm việc ký Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư với CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc mà chưa thu hồi tiền đầu tư vào dự án và chi phí lợi thế Dự án dẫn đến Công ty phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi, gây lỗ cho Công ty:

2.1 Cơ sở pháp lý: Quá trình nghiên cứu, ký kết hợp tác đầu tư với CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc, công tác tổ chức triển khai thực hiện dự án và ký Biên bản thanh lý được thực hiện theo đúng các quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.

- Tháng 01/2020, HĐQT Công ty đã có Quyết định số 02/2020/QĐ-HĐQT về việc thống nhất nghiên cứu Dự án xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, tỉnh Vĩnh Phúc (gọi tắt là Dự án Chợ Giang) để tham gia Hợp tác đầu tư.

- Tháng 02/2020, Công ty đã thuê đơn vị tư vấn (Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng) có năng lực, kinh nghiệm lập phương án đánh giá hiệu quả đầu tư và được đánh giá là có hiệu quả về mặt tài chính.

- Tháng 05/2020, HĐQT Công ty đã có Nghị quyết số 06/NQ/2020/TT-HĐQT và Quyết định số 13/2020/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt phương án Hợp tác đầu tư và tham gia hợp tác đầu tư với CTCP Thổ Tang Vĩnh phúc để cùng thực hiện Dự án Chợ Giang.

- Tháng 05/2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư với CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc trên cơ sở phương án Hợp tác đầu tư đã được HĐQT Công ty chấp thuận.

- Tháng 07/2022, HĐQT Công ty đã có Nghị quyết số 29/2022/NQ-HĐQT về việc phối hợp, làm việc với CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc tìm kiếm đối tác có thể hợp tác lại cũng như rút vốn đã thực hiện hợp tác đầu tư để thu hồi được phần vốn góp Công ty đã đầu tư, giảm thiểu tối đa thiệt hại cho Công ty.

- Tháng 12/2022, HĐQT Công ty có Quyết định số 36/2022/QĐ-HĐQT về việc phê duyệt phương án thực hiện rút vốn, thu hồi phần vốn góp của Công ty đã đầu tư vào dự án (bao gồm cả chi phí sử dụng vốn của số tiền lợi thế dự án).

- Tháng 03/2023, Công ty đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng tác đầu tư với CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc trên cơ sở phương án đã được HĐQT Công ty chấp thuận.

2.2 Về việc ký Biên bản thanh lý:

- Quá trình triển khai và những khó khăn vướng mắc khi thực hiện dự án đã được Chi nhánh - BDH Dự án Chợ Giang và Công ty Petrowaco phân tích, báo cáo chi tiết cụ thể tại nhiều báo cáo gửi HĐQT.

- Từ thời điểm ký kết Biên bản thanh lý cho đến nay (27 tháng), dự án không triển khai thêm được bất cứ nội dung, công việc gì và các vướng mắc khó khăn vẫn chưa được giải quyết.

- Dự án đã được gia hạn thời gian thực hiện “Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất – dự án xây dựng Chợ Giang” lần 2 và dự án cũng đã hết thời gian được gia hạn lần 2 vào tháng 02/2024. Tại thời điểm tháng 05/2025 (sau 15 tháng kể từ ngày hết hạn), dự án vẫn chưa được cấp có thẩm quyền gia hạn tiếp tục thực hiện “Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất – dự án xây dựng Chợ Giang”.

- Quy hoạch của dự án trong quá trình triển khai đã phải lập và điều chỉnh lại theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền, ý kiến phản đối của các hộ dân GPMB và đến thời điểm hiện tại thì quy hoạch dự kiến điều chỉnh (vẫn chưa được phê duyệt) đã làm thay đổi toàn bộ mục tiêu đầu tư quan trọng của dự án (*không còn nhà ở thương mại mà điều chỉnh toàn bộ là kiot cho thuê*) so với thời điểm ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư (tháng 05/2020) và làm giảm hiệu quả kinh tế, thay đổi phương án kinh tế so với phương án đã được HĐQT Công ty Petrowaco phê duyệt; đồng thời việc điều chỉnh quy hoạch cũng dẫn đến các chỉ tiêu quy hoạch, nội dung đầu tư khác với phương án đấu thầu lựa chọn Nhà thầu và nội dung “Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất – dự án xây dựng Chợ Giang” đã ký với Nhà đầu tư, có thể dẫn đến phải đấu thầu, lựa chọn lại Nhà đầu tư để đảm bảo đúng theo quy định.

- Trên cơ sở các nội dung chính nêu trên, việc ký Biên bản thanh lý với CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc, thu hồi vốn góp đầu tư (*bao gồm cả chi phí sử dụng vốn của số tiền lợi thế dự án*) cho Công ty là phù hợp, đảm bảo lợi ích và tránh rủi ro cho Công ty.

2.3 Về việc thu hồi tiền đầu tư và chi phí lợi thế của dự án

- Khi ký kết Biên bản thanh lý, Công ty cũng đã tính toán bổ sung thêm chi phí vốn đối với số tiền lợi thế dự án đã trả cho CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc cùng với việc thu hồi phần vốn góp đã góp (*tiền lợi thế dự án, chi phí đã góp để triển khai dự án*) để đảm bảo tối đa lợi ích của Công ty khi ký kết Biên bản thanh lý.

- Sau khi ký kết Biên bản thanh lý, CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã trả cho Công ty số tiền 1.450.000.000 đồng.

- Công ty đã có nhiều cuộc họp, làm việc trực tiếp với lãnh đạo CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc yêu cầu CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc thanh toán toàn bộ số tiền mà Công ty Petrowaco đã đầu tư vào dự án theo nội dung, tiến độ tại Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký. CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc cũng đã nhiều lần có văn bản cam kết thanh toán và cổ đông Công ty sẽ cố gắng thu xếp nguồn tài chính cá nhân để thanh toán công nợ cho Công ty Petrowaco theo Biên bản thanh lý đã ký.

- Để đảm bảo quyền lợi, lợi ích hợp pháp của Công ty và nhanh chóng thu hồi công nợ đối với CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc, Công ty đã báo cáo đề xuất và HĐQT Công ty đã có Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐQT chấp thuận khởi kiện CTCP Thổ Tang Vĩnh Phúc. Hiện nay, Công ty đã có Tờ trình gửi HĐQT Công ty chấp thuận lựa chọn đơn vị tư vấn Luật có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện công tác khởi kiện nhằm đảm bảo đạt hiệu quả và thời gian hoàn thành nhanh nhất.

- Việc trích lập dự phòng được đơn vị kiểm toán thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

3. Về nội dung liên quan đến hoạt động hợp tác đầu tư, yêu cầu BDH Công ty trong BCTC cần bổ sung thuyết minh liên quan và trình bày BCTC phù hợp chuẩn mực số 08 Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh (ban hành và công bố theo QĐ 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ Tài chính):

Báo cáo tài chính năm 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 tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 1803.02-25/BC-TC/VAE ngày 18/03/2025. Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kế thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các nội dung liên quan đến hoạt động hợp tác đầu tư đã được thuyết minh tại trang 20, trang 26, trang 28, trang 30 và Công ty đã thực hiện đúng việc tạm phân chia lợi nhuận cho các bên liên danh theo quy định tại Hợp đồng hợp tác đầu tư trong Báo cáo tài chính 2024 đã được kiểm toán. Về nội dung này, trong thời gian tới Công ty sẽ làm việc với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam bổ sung cho đúng quy định (nếu có).

VI.3 Cổ đông mã số dự hợp 006 có ý kiến: đề nghị Công ty nêu kế hoạch triển khai dự án 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội và dự kiến của Công ty với diện tích còn lại tại Dự án Tân Thành, Công ty có kế hoạch chuyển nhượng lại lô đất đó không, đề nghị Công ty tập trung hoàn tất xong công tác hạ tầng tại Dự án Tân Thành để có kế hoạch triển khai.

Đoàn Chủ tịch đã giải đáp ý kiến của cổ đông mã số dự hợp 006 và cổ đông mã số dự hợp 006 đã thống nhất ý kiến giải đáp của Đoàn Chủ tịch.

VII. Kết quả biểu quyết thông qua nội dung các báo cáo và tờ trình

1. Thông qua báo cáo thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2024

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 3.165.110 phiếu, tương ứng 56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 2.490.000 phiếu, tương ứng 44% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

2. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 5.655.110 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

3. Thông qua báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và định hướng năm 2025.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 3.165.110 phiếu, tương ứng 56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 2.490.000 phiếu, tương ứng 44% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

4. Thông qua báo cáo Ban kiểm soát năm 2024.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 3.165.110 phiếu, tương ứng 56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 2.490.000 phiếu, tương ứng 44% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

5. Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 3.165.110 phiếu, tương ứng 56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 2.490.000 phiếu, tương ứng 44% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

6. Thông qua quyết toán thù lao, thu nhập Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 và dự toán năm 2025.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 5.655.110 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

7. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 5.655.110 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

8. Thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ và Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 5.655.110 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

9. Thông qua phê duyệt việc lựa chọn danh sách các đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 5.655.110 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

VIII. Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ

1. Bà Dương Thị Lệ - Thư ký cuộc họp đã trình ĐHĐCĐ:

- Dự thảo Biên bản họp ĐHĐCĐ;

- Dự thảo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

2. ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung Biên bản và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025:

2.1. Biên bản họp ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 5.655.110 phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

2.2. Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- Biểu quyết **“Tán thành”**: 3.165.110 phiếu, tương ứng 56% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- Biểu quyết **“Không tán thành”**: 2.490.000 phiếu, tương ứng 44% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ;

- **Không có ý kiến**: 0 phiếu, tương ứng 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

C. BẾ MẠC

ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kết thúc vào lúc 10 giờ 45 phút cùng ngày.

Ông Trần Ngọc Phương thay mặt Ban tổ chức tiến hành các nghi lễ bế mạc ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

THƯ KÝ CUỘC HỌP

Dương Thị Lệ

T/M. ĐOÀN CHỦ TỊCH
CHỦ TỌA



Trần Thế Sơn