



DỰ KIẾN CHƯƠNG TRÌNH ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Ngày 19 tháng 4 năm 2026

Thời gian	Nội dung chương trình
08h30 ~ 09h00	<ul style="list-style-type: none">- Đăng ký đại biểu tham dự Đại hội;- Đón tiếp, đăng ký cổ đông/ đại diện cổ đông dự họp Đại hội;- Phát tài liệu phục vụ Đại hội.
09h00 ~ 09h15	<ul style="list-style-type: none">- Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu;- Thông qua Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông;- Giới thiệu Chủ tọa Đại hội và thông qua Đoàn Chủ tịch;- Cử Ban Thư ký Đại hội;- Thông qua Chương trình Đại hội;- Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội;- Bầu Ban kiểm phiếu.
09h15 ~ 10h10	<ul style="list-style-type: none">- Trình bày các Báo cáo:<ul style="list-style-type: none">✓ Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2025; kế hoạch kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2026;✓ Báo cáo hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của BKS.- Trình bày các Tờ trình:<ul style="list-style-type: none">✓ Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán;✓ Tờ trình phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026;✓ Tờ trình phê duyệt chi trả thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2026 của HĐQT, BKS;✓ Tờ trình thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026;✓ Tờ trình sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty;✓ Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;✓ Tờ trình phê duyệt phương án vay vốn để thực hiện Dự án Nhóm Nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu;✓ Tờ trình miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025-2030.
10h10 ~ 10h30	<ul style="list-style-type: none">- Thảo luận về nội dung các Báo cáo và Tờ trình.- Thông qua Quy chế bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025-2030 và chốt danh sách ứng viên HĐQT.
10h30 ~ 10h45	<ul style="list-style-type: none">- Hướng dẫn bỏ phiếu thông qua nội dung các Báo cáo và Tờ trình và hướng dẫn bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025-2030.- Bỏ phiếu thông qua nội dung các Báo cáo, Tờ trình và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025-2030.
10h45 ~ 11h05	<ul style="list-style-type: none">- Nghi giải lao, kiểm phiếu.
11h05 ~ 11h45	<ul style="list-style-type: none">- Công bố kết quả kiểm phiếu;- Thông qua Biên bản họp và Bế mạc Đại hội.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật
Doanh nghiệp năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

**CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng.

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (sau đây gọi là “**Đại hội**”) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông và Người được ủy quyền dự họp cùng các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NHỮNG NGƯỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI

Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Cổ đông hoặc Người được ủy quyền dự họp.

1. Các cổ đông của Công ty có tên theo danh sách cổ đông tại ngày 19/3/2026 đều có quyền tham dự Đại hội. Mỗi cổ phần phổ thông có 01 phiếu biểu quyết.
2. Cổ đông và Người được ủy quyền dự họp (sau đây gọi là “**Cổ đông**”) có quyền tham dự Đại hội có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
3. Cổ đông khi tới tham dự họp Đại hội phải mang theo Thẻ căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu và bản gốc Giấy ủy quyền (trong trường hợp ủy quyền) để xuất trình cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận Tờ phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết, Phiếu bầu cử.
4. Cổ đông đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội. Chủ tọa Đại hội không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đó đăng ký và hiệu lực của các nội dung đã biểu quyết sẽ không bị ảnh hưởng.

5. Trong thời gian diễn ra Đại hội, các Cổ đông tham dự họp Đại hội phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu.

1. Ban kiểm tra tư cách Cổ đông có nhiệm vụ kiểm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội và báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông.

2. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm ghi nhận kết quả biểu quyết của Cổ đông đối với các vấn đề được lấy ý kiến thông qua tại Đại hội, tổng hợp và báo cáo kết quả biểu quyết từng vấn đề để công bố cho Đại hội.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch Đại hội.

1. Chủ trì và điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình đã được thông qua.
2. Trình bày các báo cáo, tờ trình, quy chế tại Đại hội và điều hành Đại hội thảo luận.
3. Trả lời những vấn đề theo chương trình của Đại hội đã thông qua.
4. Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết thông qua.
5. Tiến hành Đại hội một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số Cổ đông tham dự.

Điều 5. Trách nhiệm của Ban Thư ký.

Ban Thư ký cuộc họp có trách nhiệm lập Biên bản Đại hội, thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch. Ban Thư ký do Chủ tọa cử.

CHƯƠNG III

THỂ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 6. Điều kiện tiến hành Đại hội.

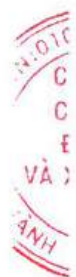
1. Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông tham dự đại diện trên 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết theo Danh sách cổ đông được lập tại thời điểm lập danh sách cổ đông tham dự Đại hội. Trường hợp quá 60 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung chương trình cuộc họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội chưa đại diện đủ trên 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông lập tại thời điểm lập danh sách cổ đông thì cuộc họp được coi là chưa đủ điều kiện để tiến hành.

2. Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên đây thì việc triệu tập Đại hội các lần tiếp theo sẽ được thực hiện theo quy định Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp hiện hành.

Điều 7. Tiến hành và thông qua quyết định của Đại hội.

1. Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.

2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết quy định tại Quy chế này.



3. Cổ đông tham dự Đại hội đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội (trừ trường hợp theo khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020), quyền biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện sở hữu.

4. Các vấn đề biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các vấn đề được quy định tại khoản 4 Điều 22 Điều lệ Công ty và khoản 1 Điều 148 Luật Doanh nghiệp năm 2020 thì phải được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Điều 8. Thể thức biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội.

Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

1. Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu

a) Các nội dung biểu quyết được ghi trong Tờ phiếu biểu quyết sẽ được Cổ đông biểu quyết bằng việc lựa chọn phương án tán thành hoặc không tán thành hoặc không có ý kiến vào từng nội dung cần lấy ý kiến.

b) Các Cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc như sau:

- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi có hiệu lệnh của Chủ tọa hoặc Trưởng Ban kiểm phiếu và kết thúc khi Cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 15 phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;

- Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.

c) Các Tờ phiếu biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:

- Tờ phiếu biểu quyết không theo mẫu do Ban tổ chức phát ra và không có dấu của Công ty;

- Tờ phiếu biểu quyết bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa;

- Tờ phiếu biểu quyết ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu dẫn đến việc Ban kiểm phiếu không xác định được ý kiến của người bỏ phiếu;

- Tờ phiếu biểu quyết có ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết thì phần biểu quyết đó không hợp lệ.

Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong Tờ phiếu biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.

d) Trường hợp cổ đông trong quá trình ghi Tờ phiếu biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu thì được quyền gặp trực tiếp Trưởng Ban kiểm phiếu xin đổi lại Tờ phiếu biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi của Cổ đông.

2. Việc biểu quyết bầu cử Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát được thực hiện theo quy chế riêng về bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát được thông qua tại Đại hội.

3. Biểu quyết trực tiếp

Việc biểu quyết trực tiếp được áp dụng đối với các trường hợp không áp dụng hình thức biểu quyết quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp, Cổ đông biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết của mình lên hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Chủ tọa Đại hội. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

Điều 9. Quy định về việc kiểm phiếu đối với hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu.

1. Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu theo quy định như sau:
 - a) Ban kiểm phiếu làm việc trong 01 phòng/khu vực riêng;
 - b) Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử trong việc kiểm phiếu;
 - c) Kiểm tra tính hợp lệ của Thẻ phiếu biểu quyết;
 - d) Kiểm tra lần lượt từng Thẻ phiếu biểu quyết và ghi kết quả kiểm phiếu;
 - e) Tính toán và loại bỏ số phiếu không được quyền biểu quyết của cổ đông có liên quan (nếu có ở từng nội dung cần biểu quyết);
 - f) Toàn bộ Thẻ phiếu biểu quyết được bàn giao lại cho Trưởng Ban kiểm phiếu.
2. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu:
 - a) Sau khi kiểm phiếu xong, Ban kiểm phiếu lập Biên bản kết quả kiểm phiếu.
 - b) Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung sau:
 - Thời gian, địa điểm tiến hành việc kiểm phiếu;
 - Thành phần Ban kiểm phiếu;
 - Tổng số cổ đông có quyền biểu quyết tham gia dự họp;
 - Tổng số cổ đông có quyền biểu quyết tham gia bỏ phiếu;
 - Số và tỷ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ;
 - Số và tỷ lệ quyền biểu quyết cho từng vấn đề;
 - Biên bản kiểm phiếu phải có chữ ký của các thành viên Ban kiểm phiếu.

Điều 10. Phát biểu ý kiến tại Đại hội.

Cổ đông khi có ý kiến hoặc cần tham gia thảo luận thì giơ tay hoặc giơ Thẻ biểu quyết để Đoàn Chủ tịch mời phát biểu. Để thuận tiện việc ghi vào biên bản, khi được mời phát biểu thì Cổ đông giới thiệu tên và mã số cổ đông. Nội dung ý kiến cần ngắn gọn, tránh trùng lặp, hoặc Cổ đông có thể ghi ý kiến vào Phiếu ý kiến (kèm theo tài liệu Đại hội) và chuyển cho Đoàn Chủ tịch.

Điều 11. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Ban Thư ký ghi vào Biên bản Đại hội. Biên bản Đại hội được đọc và thông qua trước khi bế mạc.

Trên cơ sở nội dung Biên bản, Chủ tọa thay mặt Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 ký ban hành Nghị quyết theo quy định.

Điều 12. Điều khoản thi hành

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên biểu quyết thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trần Tùng



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/2026/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025; KẾ HOẠCH KINH DOANH CỦA
CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty (“**HĐQT**”) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“**Công ty**” và/hoặc “**ICON4**”) xin gửi tới Quý cổ đông báo cáo gồm các nội dung sau:

- Kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của **HĐQT** năm 2025;
- Kế hoạch kinh doanh của Công ty và kế hoạch hoạt động của **HĐQT** năm 2026.

**A. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA
HĐQT NĂM 2025**

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trong bối cảnh kinh tế - xã hội còn nhiều biến động, đặc biệt đối với lĩnh vực xây dựng và bất động sản. Việc triển khai mô hình chính quyền 2 cấp trong giai đoạn chuyển tiếp đã ảnh hưởng đến thủ tục hành chính và tiến độ dự án; cùng với đó là tác động từ hoàn thiện khung pháp lý, biến động giá vật liệu, thiếu hụt nhân công, khó khăn về nguồn vốn và thanh khoản thị trường chậm phục hồi, gây áp lực lên hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Trước bối cảnh đó, **HĐQT** và Ban Điều hành đã chủ động, linh hoạt triển khai các giải pháp thích ứng, tập trung nguồn lực cho dự án trọng điểm, kiểm soát chi phí và cơ cấu lại hoạt động theo hướng an toàn, hiệu quả.

Nhờ đó, hoạt động của Công ty trong năm 2025 cơ bản được duy trì ổn định, từng bước nâng cao hiệu quả và đạt được một số kết quả tích cực.

I. KẾT QUẢ KINH DOANH

1. Các chỉ tiêu kinh doanh chính

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện 2025 (tỷ đồng)	Tỷ lệ % TH/KH
Doanh thu hợp nhất	1.529,7	1.312,6	85,8
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	51,2	55,4	108,2
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	33,8	41,2	121,8

Doanh thu và lợi nhuận năm 2025 đến từ các hoạt động:

- Thi công các khu nhà ở biệt thự, shophouse tại Dự án KN Paradise - Cam Ranh tỉnh Khánh Hòa;

- Thi công hạ tầng kỹ thuật, san nền tại Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, tỉnh Ninh Bình;
- Thi công hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng và tòa nhà 12 tầng tại Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ Nam Thái, tỉnh Thái Nguyên;
- Thi công hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng tại Dự án Khu đô thị mới số 4 và Dự án Khu nhà ở tái định cư Hải Yến, tỉnh Thanh Hóa.
- Dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà ICON4.

Đánh giá chung: So với kế hoạch năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên thông qua, doanh thu đạt **85,8%** chủ yếu do Chủ đầu tư điều chỉnh giãn tiến độ thi công dự án. Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt **121,8%** do Công ty đã có giải pháp quản lý tốt chi phí giá vốn đối với dịch vụ quản lý tòa nhà, chi phí bảo hành công trình và chi phí trong quá trình tổ chức thi công.

2. Một số kết quả đầu tư thực hiện 2025

2.1. Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu, Hà Nội.

- Tháng 05/2025: Hoàn thành GPMB và điều chỉnh quyết định giao đất;
- Tháng 07/2025 và đến nay: Cơ bản hoàn thành thi công HTKT (trừ phần việc thăm mìn, lát đá vỉa hè được tạm thời giãn tiến độ, dự kiến triển khai ở giai đoạn sau);
- Tháng 11-12/2025: Hoàn thành lựa chọn nhà thầu, ký hợp đồng thi công phần công trình thấp tầng với Công ty 34 (51 căn) và Công ty Lideco1 (62 căn);
- Tháng 12/2025: Hoàn thành bổ sung quy hoạch không gian ngầm ô đất HH-01.

2.2. Dự án Khu Đô thị mới Nam Đôn Lương, Ninh Bình

- Tháng 02/2025: Hoàn thành thẩm định, phê duyệt QH 1/500;
- Tháng 07/2025: Hoàn thành khoan khảo sát địa chất;
- Tháng 11/2025: Triển khai thực hiện GPMB phần đất nông nghiệp và đất công.

2.3. Dự án xây dựng Tòa nhà 1283 Giải Phóng, Hà Nội.

- Tháng 09/2025: Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Chủ đầu tư.
- Tháng 12/2025: Thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án; điều chỉnh thiết kế Concept với Milou.

2.4. Dự án Nhà máy nước sạch Mộc Bắc, Ninh Bình (ngoài kế hoạch 2025)

- Dự án được UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư tháng 10/2025; Ký hợp đồng thực hiện Dự án tháng 11/2025.
- Thực hiện đo đạc địa chính, khảo sát địa chất, lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, lập BCNCKT tháng 12/2025, chuẩn bị phương án BT-GPMB ...

2.5. Dự án khác: Nghiên cứu các cơ hội đầu tư dự án tại các thành phố Hà Nội, Phú Thọ, Thanh Hóa...

3. Công tác quản lý, vận hành Tòa nhà ICON4

- Đảm bảo vận hành an toàn và hiệu quả vượt mức kế hoạch.
- Hoàn thành việc cải tạo cảnh quan, hệ thống chiếu sáng mặt ngoài và biển hiệu Tòa nhà ICON4 theo bộ nhận diện thương hiệu mới.

4. Công việc khác

- Thực hiện tái cấu trúc và nâng cấp hệ thống nhận diện thương hiệu của Công ty.

- Tháng 05-06/2025: Hoàn thành hủy tư cách công ty đại chúng, hủy đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu CC4 trên hệ thống giao dịch chứng khoán chưa niêm yết (UPCoM) và hoàn tất việc hủy đăng ký cổ phiếu CC4 tại VSDC.
- Tháng 09/2025: Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 640 tỷ đồng lên 1020 tỷ đồng.
- Tháng 04/2025: Tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên với tỷ lệ góp 74,9%/vốn điều lệ 150 tỷ đồng.
- Tháng 06/2025: Tham gia góp vốn (tỷ lệ tham gia liên danh: 30%) để Liên danh với Taseco Land và Taseco Group đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 tại phường Tam Sơn, phường Đồng Nguyên và phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh (“Dự án Tam Sơn”).
- Công tác thu hồi công nợ, pháp chế, quản trị ... cơ bản hoàn thành theo các mục tiêu đã đặt ra trong năm 2025.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

1. Các hoạt động chung

Trong năm 2025, để kịp thời giải quyết các công việc thuộc thẩm quyền, HĐQT đã tổ chức 22 cuộc họp trực tiếp và 04 lần lấy ý kiến biểu quyết thành viên HĐQT bằng văn bản với tỷ lệ tán thành 100%. HĐQT đã thực hiện tốt các chức năng, nhiệm vụ của mình trong việc xây dựng các chính sách, chủ trương, kế hoạch trung và dài hạn của Công ty. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được ban hành phù hợp với điều lệ, các quy định của Luật Doanh nghiệp, trong đó có một số nội dung chính như sau:

** Về hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư*

- Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ổn định, hoàn thành phần lớn các chỉ tiêu quan trọng đã đề ra trong bối cảnh thị trường bất động sản, hoạt động thi công xây lắp có nhiều biến động.

- Thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được ĐHCĐ thường niên năm 2025 thông qua với tỷ lệ thực hiện 5%/ vốn điều lệ 640 tỷ đồng tương đương giá trị là 32 tỷ đồng.

- Triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh: Tham gia đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư Dự án xây dựng khu đô thị mới, thương mại dịch vụ tại Bắc Ninh; phê duyệt mở các hạn mức tín dụng phục vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư; tham gia góp vốn thành lập công ty con; giải quyết vướng mắc tồn đọng các công nợ cũ

- Tiếp tục hoàn tất thủ tục chấm dứt hoạt động với chi nhánh đã ngừng hoạt động nhằm tinh gọn bộ máy, cụ thể: Tháng 03/2025, hoàn tất việc chấm dứt hoạt động đối với Chi nhánh Xí nghiệp Xây dựng số 1 (tại Hà Nội).

- Chủ động trong việc triển khai công tác dự án nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc và thúc đẩy tiến độ thực hiện các dự án đầu tư.

- Lựa chọn nhà thầu tư vấn, thi công xây dựng có năng lực, kinh nghiệm để triển khai thực hiện công việc tại các Dự án.

- Quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ, giải quyết các vướng mắc liên quan đến các công trình cũ.

*** Về công tác nhân sự và tổ chức bộ máy Công ty**

- Thực hiện tổ chức lại bộ máy Công ty gồm 06 Phòng/Ban: Văn phòng, Phòng Tài chính Kế toán, Phòng Kinh tế Kế hoạch, Phòng Quản lý Kỹ thuật, Phòng Phát triển Dự án, Ban Quản lý các Dự án nhằm nâng cao hiệu quả công việc, tối ưu hóa nguồn lực và đáp ứng kịp thời các yêu cầu phát triển của Công ty trong tương lai.

- Bổ sung nhân sự có năng lực quản trị, chuyên môn (bổ sung 20 nhân sự) để nâng cao hiệu quả hoạt động, đáp ứng được khối lượng lớn công việc của Công ty trong thời gian tới. Đặc biệt tháng 06/2025, Công ty đã bổ sung bà Tạ Thị Thu Thủy (Thạc sỹ Kiến trúc) đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty phụ trách về công tác thiết kế, quy hoạch.

*** Về công tác quản trị**

- Sau khi Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025-2030 được ĐHĐCĐ bầu tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, HĐQT đã bầu Chủ tịch HĐQT và thực hiện phân công nhiệm vụ rõ ràng của các thành viên HĐQT Công ty theo từng lĩnh vực để đảm bảo tính hiệu quả trong hoạt động quản lý, quản trị, điều hành.

- Do tiến độ triển khai thủ tục pháp lý Dự án Nhóm Nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu chậm hơn so với kế hoạch cụ thể là tính tiền sử dụng đất, nên việc phương án vay vốn thực hiện Dự án mặc dù đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và HĐQT phê duyệt nhưng chưa triển khai việc ký kết các Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để phục vụ nhu cầu vay vốn của Dự án.

2. Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty và pháp luật hiện hành, HĐQT đã có thực hiện chức năng giám sát bộ máy quản lý và điều hành Công ty một cách thường xuyên, liên tục thông qua những công cụ giám sát, kiểm tra thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 như sau:

❖ Giám sát việc thực hiện chiến lược kinh doanh và kế hoạch tài chính

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 16/04/2025 và lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản vào 04/08/2025.

- Định kỳ hàng quý tổ chức các cuộc họp với Ban Tổng Giám đốc để đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh, phân tích diễn biến thị trường từ đó quyết định những chủ trương, định hướng chỉ đạo kịp thời, đảm bảo các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, và tăng trưởng được thực hiện theo lộ trình.

- Theo dõi chặt chẽ việc triển khai ngân sách và quản lý tài chính, đảm bảo tuân thủ quy định nội bộ và hạn chế rủi ro tài chính.

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT liên quan đến thực trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu.

- Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ lập Báo cáo tài chính đúng quy định.

- Lựa chọn công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2025 của Công ty.

❖ Kiểm tra việc tuân thủ quy định pháp luật và các quy chế nội bộ

- Giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, bao gồm quy định về thuế, lao động và quản trị Công ty.

- Đánh giá việc thực hiện các quy chế nội bộ nhằm giúp cho cơ cấu quản trị của công ty được minh bạch và cam kết của công ty trong việc quản trị công ty đạt hiệu quả.

- Đánh giá, rà soát các quy định nội bộ so với hiện trạng hoạt động của Công ty trong đó: sửa đổi Quy chế người đại diện vốn; sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của ban quản lý dự án Nhóm Nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu và hủy bỏ các điều khoản liên quan đến tính lãi tiền dư công trình đối với các Xí nghiệp, Đội trực thuộc do không về việc tính lãi tiền dư trong các quy định không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành cũng như thời điểm hiện tại, không có cơ sở pháp lý để hạch toán khoản lãi dư (nếu thực hiện) và thực tế Công ty chưa thực hiện việc tính lãi tiền dư cho các Xí nghiệp hoặc Đội của Công ty.

❖ Giám sát hoạt động quản trị

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT.

- Theo dõi việc triển khai hệ thống quản trị rủi ro, đảm bảo các biện pháp phòng ngừa và xử lý rủi ro hoạt động hiệu quả.

Đánh giá chung: HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành, với tinh thần cẩn trọng, khách quan và trách nhiệm cao; bảo đảm hoạt động quản trị, điều hành của Công ty được triển khai hiệu quả, hướng tới mục tiêu tối đa hóa lợi ích cho Công ty và các cổ đông. Trong quá trình điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, phát huy hiệu quả sức mạnh tập thể và vai trò của từng cá nhân; xây dựng môi trường làm việc đoàn kết, gắn bó, tạo động lực thi đua sản xuất kinh doanh và nâng cao tinh thần trách nhiệm trong toàn thể cán bộ, nhân viên. Đồng thời, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện kiện toàn cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty theo hướng nâng cao tính chuyên môn hóa. Sau khi tăng cường nhân sự Ban Tổng Giám đốc phụ trách về công tác quy hoạch thiết kế và kiện toàn bộ máy nhằm tăng cường công tác quản lý thiết kế, kỹ thuật và kiểm soát chất lượng trong quá trình triển khai các dự án. Các hoạt động mũi nhọn và trọng điểm của Công ty được triển khai và hoạch định rõ ràng và đảm bảo tính quản trị tốt hơn. Tổng Giám đốc có sự phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các thành viên Ban Tổng Giám đốc, định kỳ hàng tháng tổ chức họp giao ban để đánh giá kết quả thực hiện công việc tháng và giao kế hoạch công việc cho kỳ tiếp theo.

Bên cạnh việc thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp định kỳ và các cuộc họp khác của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị còn thường xuyên trao đổi những thông tin khác về tình hình chiến lược, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, việc triển khai nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và mục tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra trong năm. Ban Tổng Giám đốc cũng đã phối hợp với Công đoàn chăm lo tốt đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên Công ty.

3. Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT

Trong năm 2025, các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ cuộc họp của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực quản trị, năng lực lãnh đạo của các thành viên HĐQT, vì lợi ích của cổ đông và vì sự phát triển của Công ty.

Bên cạnh việc thực hiện và hoàn thành trách nhiệm chung đối với các hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, cụ thể:

- Chủ tịch HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ, quy định của pháp luật trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, triệu tập, tổ chức cuộc họp, kịp thời ban hành các Nghị quyết, Quyết định phục vụ cho tổ chức và hoạt động của Công ty.

- Hàng Quý, HĐQT họp cùng Ban Tổng Giám đốc để nắm tình hình, có chỉ đạo kịp thời trong việc tháo gỡ những khó khăn vướng mắc nhằm đảm bảo thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty.

- Thành viên HĐQT được giao phụ trách các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty và Đơn vị thành viên đã chỉ đạo triển khai kế hoạch kinh doanh của các đơn vị, đóng góp vào việc kết quả kinh doanh chung năm 2025 của Công ty.

4. Về giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan

Các giao dịch của Công ty với các bên liên quan được thực hiện theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật có liên quan Điều lệ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty được thuyết minh tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

5. Tiền lương, thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty.

Trong năm 2025, lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, Ban TGD đã được thể hiện trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

a) Thù lao của HĐQT

Mức thù lao chi trả của HĐQT, BKS đúng với mức thù lao đã ĐHCĐ thường niên 2025 phê duyệt. Cụ thể như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng thù lao 2025 (VND)	Ghi chú
1	Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	
2	Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT	36.000.000	
3	Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	36.000.000	
4	Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT độc lập	10.500.000	Hết nhiệm kỳ từ ngày 16/4/2025
5	Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	36.000.000	
6	Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT	25.500.000	Được bầu từ ngày 16/4/2025
Tổng			204.000.000	

b) Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty năm 2025

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương, thưởng (VND)	Ghi chú
1	Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	1.011.960.000	
2	Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc	704.190.000	
3	Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	851.930.000	
4	Tạ Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	393.317.038	Bổ nhiệm từ ngày 16/6/2025
5	Phạm Thị Kiều Trang	Kế toán trưởng	596.602.690	
Tổng			3.557.999.728	

B. KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

I. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026

1. Một số chỉ tiêu kinh doanh chính

Năm 2026 cũng sẽ là một năm đầy thách thức cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đặc biệt về các dự án đầu tư – kinh doanh bất động sản và việc đầu tư xây dựng Nhà máy nước sạch Mộc Bắc. Trong bối cảnh đó, HĐQT đặt mục tiêu kế hoạch kinh doanh với các chỉ tiêu chính như sau:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026
1	Doanh thu hợp nhất	4.313,0 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	642,3 tỷ đồng
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	484,8 tỷ đồng
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	Từ 20% đến 45%

Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định điều chỉnh Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty.

HĐQT có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung điều chỉnh tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

2. Mục tiêu, nhiệm vụ triển khai tại các dự án trọng điểm trong năm 2026

2.1. Các dự án đầu tư bất động sản

a) Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, Hà Nội.

- Tổ chức thi công hạng mục công trình thấp tầng hoàn thành tháng 9/2026, nộp tiền sử dụng đất theo quy định và kinh doanh bán hàng khoảng 90% tổng số căn hộ thấp tầng của Dự án trong năm 2026. Đối với hạng mục cao tầng HH-01 thực hiện

điều chỉnh Concept, TKCS, Chủ trương đầu tư, TKBVTC và tổ chức thi công phần móng hoàn thành tháng 12/2026.

b) Dự án KĐT Nam Đơn Lương, Ninh Bình.

- Thực hiện công tác BT-GPMB, báo cáo ĐTM, BCNCKT, nghĩa vụ tài chính (giai đoạn 1), thiết kế BVTC HTKT và phần công trình, tổ chức khởi công HTKT tháng 12/2026.

c) Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà 1283 đường Giải Phóng, Hà Nội.

- Thực hiện thủ tục chuyên mục đích sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính, giấy phép môi trường, BCNCKT, BVTC...và hoàn thành thi công cọc, tường vây, kết cấu móng và phần ngầm tháng 12/2026.

d) Dự án Nhà máy nước sạch Mộc Bắc, Ninh Bình.

- Thực hiện GPMB, giao đất, lập BCNCKT, khảo sát địa hình, địa chất, báo cáo ĐTM và Giấy phép môi trường, thiết kế BVTC, xin cấp phép khai thác tài nguyên nước...và khởi công giai đoạn 1 vào tháng 7/2026.

e) Dự án Tam Sơn, Bắc Ninh.

- Thực hiện GPMB, giao đất đợt 1, lập và phê duyệt Quy hoạch 1/500, lập BCNCKT, thiết kế BVTC, ...và khởi công từ Q4/2026.

f) Các dự án khác.

- Nghiên cứu, chuẩn bị nguồn lực để triển khai công tác quản lý thiết kế, trình duyệt dự toán và thi công các công trình Nhà ở xã hội tại dự án NOXH Phù Đổng, NOXH Nam Đơn Lương....

- Thực hiện công việc quản lý dự án METT Resort Đà Nẵng, hoàn thành phê duyệt BCNCKT, TKBVTC ... và khởi công dự án trong Quý 3/2026.

- Tiếp tục nghiên cứu các dự án đầu tư có tiềm năng trong thời gian tới tại các tỉnh thành phố Hà Nội, Phú Thọ, Ninh Bình, Bắc Ninh, Thanh Hóa ...

- Xúc tiến tìm kiếm các cơ hội đầu tư tốt nghiên cứu phát triển mở rộng quỹ đất, quỹ dự án tại nhiều địa phương.

2.2. Công tác thi công xây lắp, quản lý Tòa nhà ICON4

- Tiếp tục chú trọng triển khai công tác thi công xây lắp theo hợp đồng đã ký kết và các gói thầu ký mới với nguyên tắc đảm bảo chất lượng, tiến độ đã cam kết; chủ động việc đầu tư thiết bị phục vụ thi công và tìm các giải pháp để tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả trong quá trình thi công với mục tiêu cụ thể như sau:

- Thi công các công trình tại Dự án KN Paradise với doanh thu đạt khoảng 378 tỷ đồng.

- Hoàn thành thi công hoàn thiện HTKT và san nền Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, Ninh Bình với doanh thu đạt khoảng 494 tỷ đồng.

- Thi công các công trình tại Dự án số 4, Dự án Nguyễn Bình, Thanh Hóa; Dự án Nam Thái, Thái Nguyên và một số dự án khác với doanh thu đạt khoảng 497 tỷ đồng.

- Công tác quản lý và vận hành Tòa nhà ICON4 sẽ tiếp tục được nâng cao chất lượng dịch vụ, duy trì cho thuê phần diện tích văn phòng thuộc sở hữu của ICON4 và

tiếp tục triển khai cải tạo bổ sung diện tích làm việc tầng AM2, cảnh quan ngoài nhà... đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch.

3. Các chiến lược khác của Công ty

Triển khai chuyển đổi số và số hóa hồ sơ, dữ liệu

Trong năm nay, Công ty xác định chuyển đổi số là một trong những trọng tâm trong công tác quản trị và điều hành, với định hướng triển khai đồng bộ hệ thống nền tảng công nghệ thông tin. Theo đó, Công ty tập trung triển khai hệ sinh thái Microsoft vào hoạt động quản lý, điều hành và phối hợp công việc, góp phần nâng cao hiệu quả làm việc, tăng cường khả năng kết nối và chia sẻ thông tin giữa các phòng/ban và các dự án.

Song song với đó, Công ty thực hiện rà soát, kiện toàn hệ thống lưu trữ dữ liệu và hồ sơ theo hướng tập trung, thống nhất và bảo mật. Các tài liệu, hồ sơ được từng bước số hóa, chuẩn hóa và quản lý trên nền tảng số, bảo đảm thuận tiện trong tra cứu, khai thác và phục vụ công tác quản trị, điều hành.

Việc triển khai đồng bộ hệ thống công nghệ và số hóa hồ sơ không chỉ góp phần nâng cao hiệu suất làm việc, giảm thiểu rủi ro trong quản lý dữ liệu mà còn tạo nền tảng quan trọng để Công ty từng bước hoàn thiện mô hình quản trị hiện đại, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tới.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

1. Định hướng hoạt động HĐQT.

Trong năm 2026, HĐQT Công ty sẽ tập trung vào các mục tiêu chiến lược nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Để đạt được mục tiêu trên, định hướng hoạt động của HĐQT như sau:

❖ ***Thực hiện chiến lược phát triển trung và dài hạn:*** Tiếp tục triển khai kế hoạch theo chiến lược đã được ĐHCĐ thông qua, tập trung vào phát triển bền vững, mở rộng danh mục dự án và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Chiến lược ngắn hạn.

- **Đẩy mạnh chuyển đổi số:** Tổ chức triển khai lộ trình chuyển đổi số một cách đồng bộ, trọng tâm là ứng dụng hệ sinh thái Microsoft trong công tác quản trị, điều hành và phối hợp công việc; đồng thời thực hiện số hóa, chuẩn hóa hệ thống dữ liệu và hồ sơ nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác và chia sẻ thông tin trong toàn Công ty.

- **Tăng cường quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ:** Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ theo hướng bài bản, hiệu quả; bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và thông lệ thị trường, đồng thời nâng cao tính minh bạch trong hoạt động quản lý, điều hành.

- **Phát triển nguồn nhân lực:** Xác định nguồn nhân lực là yếu tố trọng tâm trong chiến lược phát triển, trong năm Công ty sẽ đẩy mạnh công tác tuyển dụng nhằm bổ sung, tăng cường nhân sự tại các vị trí then chốt; đồng thời thực hiện rà soát, kiện toàn hệ thống quản trị nhân sự theo hướng chuyên nghiệp, đồng bộ. Bên cạnh đó, Công ty tập trung đầu tư cho công tác đào tạo, phát triển năng lực và xây dựng lộ trình phát triển nghề nghiệp, qua đó nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tạo nền tảng bền vững cho việc mở rộng và phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

2. Các giải pháp thực hiện nhiệm vụ năm 2026.

❖ Đẩy mạnh phát triển dự án và hoạt động kinh doanh.

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026, triển khai thực hiện một cách quyết liệt và có hiệu quả từ những tháng đầu năm 2026. Tổ chức xây dựng kế hoạch tài chính đáp ứng đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án.

- Tổ chức giám sát, quản lý thực hiện đầu tư hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật, quy định nội bộ của Công ty. Tập trung ưu tiên đầu tư, kinh doanh các dự án trọng điểm như: Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, Dự án 1283 Giải Phóng - Hà Nội, Dự án KĐT Nam Đôn Lương - Ninh Bình.

- Tiếp tục duy trì và phát triển lĩnh vực thi công xây lắp - ngành nghề kinh doanh truyền thống của Công ty tại Công ty thành viên là Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS. Tăng cường đầu tư máy móc, thiết bị, công cụ dụng cụ thực sự cần thiết để tăng tính chủ động và hiệu quả đối với các công trình trong nội bộ hệ thống Taseco và đối tác chiến lược.

- Xúc tiến tìm kiếm các cơ hội đầu tư tốt, nghiên cứu phát triển mở rộng quỹ đất, quỹ dự án tại nhiều địa phương có tiềm năng trên cả nước như Hà Nội, Thái Nguyên, Phú Thọ, Ninh Bình... Thay đổi nhận diện thương hiệu mới cho Công ty với mục tiêu từng bước đưa thương hiệu ICON4 trở lại thị trường, khôi phục vị thế sẵn có về thi công xây lắp và khẳng định vị thế mới tiềm năng về đầu tư kinh doanh bất động sản.

❖ Nâng cao hiệu quả quản trị, đào tạo, phát triển nguồn nhân lực và văn hóa doanh nghiệp.

- Duy trì cuộc họp HĐQT, tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng Giám đốc để nắm bắt, bám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, phục vụ kịp thời công tác quản trị, lãnh đạo và chỉ đạo của HĐQT.

- Cập nhật và điều chỉnh các quy chế, quy trình hoạt động của HĐQT theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và phù hợp với thông lệ quản trị tốt.

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực: Đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, từng bước hình thành văn hóa chủ động học tập, nâng cao năng lực và kỹ năng trong toàn Công ty. Đồng thời, thực hiện phân công chức năng, nhiệm vụ rõ ràng đối với từng phòng/ban và từng vị trí công việc, gắn với trách nhiệm và kết quả thực hiện. Công ty cũng tiến hành rà soát, đánh giá tổng thể các vị trí công việc để sắp xếp, bố trí nhân sự phù hợp với năng lực, sở trường và mức độ đóng góp của từng cá nhân, bảo đảm đáp ứng yêu cầu công việc và nâng cao hiệu quả hoạt động.

- Bên cạnh đó, xây dựng và triển khai kế hoạch tuyển dụng, bổ sung và thay thế nhân sự kịp thời, đáp ứng yêu cầu phát triển trong từng giai đoạn.

- Đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu và phát triển (R&D): Tăng cường đầu tư có trọng tâm cho hoạt động R&D, bao gồm nguồn nhân lực, cơ chế chính sách và cơ sở vật chất; đồng thời chủ động chuẩn bị các điều kiện nền tảng như đội ngũ nhân sự, hệ thống đối tác và nguồn lực tài chính, nhằm phục vụ định hướng phát triển sản phẩm, dịch vụ và nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong trung và dài hạn.

❖ **Thực hiện lộ trình chuyển đổi số.**

- Tăng tốc triển khai số hóa dữ liệu, hồ sơ và chuẩn hóa quy trình làm việc trên nền tảng số, trọng tâm là ứng dụng hệ sinh thái Microsoft trong quản trị, điều hành và quản lý dự án. Đồng thời, từng bước nghiên cứu, ứng dụng các công nghệ tiên tiến như trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn (Big Data) nhằm nâng cao hiệu suất vận hành và chất lượng công tác quản lý.

- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống báo cáo quản trị theo hướng tự động hóa, trực quan và kịp thời; từng bước hình thành hệ thống phân tích dữ liệu thông minh, hỗ trợ Hội đồng quản trị và Ban Điều hành trong việc theo dõi, đánh giá và ra quyết định chính xác, hiệu quả.

Ngoài ra, Công ty tăng cường công tác đảm bảo an toàn, an ninh thông tin, xây dựng các chính sách, quy trình quản lý dữ liệu chặt chẽ, tuân thủ quy định pháp luật và các tiêu chuẩn liên quan, nhằm bảo vệ hệ thống và dữ liệu trong quá trình vận hành số hóa.


Trên đây là nội dung báo cáo của HĐQT tại kỳ ĐHĐCĐ thường niên 2026 của Công ty. HĐQT tin tưởng rằng sự đồng thuận, ủng hộ và tin nhiệm của các cổ đông sẽ là động lực to lớn giúp HĐQT Công ty thực hiện tốt chức trách, nhiệm vụ của mình để góp phần vào sự thành công chung của Công ty, nâng cao giá trị đầu tư cho Quý cổ đông theo sứ mệnh đã đề ra.

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin chân thành cảm ơn các Quý vị cổ đông đã tin tưởng, đồng hành cùng Công ty trong những năm vừa qua.

Kính chúc sức khỏe các Quý vị đại biểu, Quý cổ đông và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Các TV HĐQT, BKS;
- Lưu: VT. 

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trần Tùng

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“Công ty”);

Căn cứ vào tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý điều hành Công ty năm 2025 của Hội đồng quản trị.

Ban kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông công tác hoạt động trong năm 2025 như sau:

1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát.

Số lượng thành viên Ban kiểm soát Công ty gồm 03 (ba) thành viên, cụ thể như sau:

TT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ CP nắm giữ (%)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Kim Ngân	Trưởng ban	0	0	Được bầu từ ngày 16/4/2025
	Trần Thị Loan	Trưởng ban	0	0	Hết nhiệm kỳ từ ngày 16/4/2025
2	Đỗ Lê Nam	Thành viên	0	0	
3	Nguyễn Thu Thảo	Thành viên	0	0	Được bầu từ ngày 16/4/2025
	Đặng Xuân Hiến	Thành viên	0	0	Hết nhiệm kỳ từ ngày 16/4/2025

2. Hoạt động của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát.

2.1. Các cuộc họp của Ban kiểm soát.

Trong năm 2025, Ban kiểm soát tổ chức các phiên họp để triển khai công việc thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của Ban kiểm soát. Các cuộc họp đã bàn và thống nhất các nội dung sau:

- Thảo luận và thông qua các báo cáo tài chính quý, năm của Công ty và các đơn vị thành viên. Xem xét, đánh giá hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty và công tác chuẩn bị tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên.

- Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên, các Nghị quyết của Hội đồng quản trị (“HDQT”) cũng như việc chấp hành các quy định của Nhà nước trong năm 2025.

- Xây dựng kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025.

2.2. Thù lao, chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên	Chức vụ	Thù lao (VND)	Ghi chú
1	Nguyễn Thị Kim Ngân	Trưởng ban	22.500.000	Được bầu từ ngày 16/4/2025
2	Trần Thị Loan	Trưởng ban	13.500.000	Hết nhiệm kỳ từ ngày 16/4/2025
3	Đỗ Lê Nam	Thành viên	24.000.000	
4	Nguyễn Thu Thảo	Thành viên	17.000.000	Được bầu từ ngày 16/4/2025
5	Đặng Xuân Hiến	Thành viên	7.000.000	Hết nhiệm kỳ từ ngày 16/4/2025
Tổng			84.000.000	

2.3. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát.

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tích cực triển khai các hoạt động giám sát và khuyến nghị các thay đổi cần thiết trong công tác điều hành với những hoạt động cụ thể như sau:

- Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HDQT năm 2025.

- Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập; Kiểm tra các báo cáo tài chính năm 2025 nhằm đánh giá tính trung thực của số liệu tài chính. Phối hợp với kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; Giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán viên đưa ra.

- Kiểm tra, giám sát công tác hạch toán kế toán, tình hình tài chính, đầu tư, và các hoạt động kinh doanh của Công ty theo các kế hoạch, mục tiêu đã được ĐHĐCĐ và HDQT đã thông qua.

- Giám sát thực hiện quản trị hoạt động của các công ty thành viên, đầu tư vốn và hoạt động của các công ty liên kết.

- Phối hợp cùng các bộ phận chức năng để tiến hành kiểm tra, rà soát các thông tin, hồ sơ thuộc thẩm quyền của Ban kiểm soát.

- Hỗ trợ Phòng Tài chính Kế toán của Công ty rà soát số liệu tài chính để thực hiện xử lý theo quy định.

- Thực hiện các công việc khác theo quy định tại Điều lệ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2.4. Báo cáo tự đánh giá hoạt động của từng thành viên Ban kiểm soát.

Các thành viên Ban kiểm soát đều đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trong năm 2025, từng thành viên đã thể hiện rõ năng lực và tinh thần trách nhiệm đối với nhiệm vụ được giao; thực hiện giám sát và tư vấn thường xuyên trên tinh thần độc lập, khách quan với các hoạt động của Công ty. Các thành viên Ban kiểm soát tham dự đầy đủ, cùng thảo luận các vấn đề liên quan đến công tác kiểm tra giám sát đồng thời tham dự và đóng góp ý kiến tại các phiên họp của Hội đồng quản trị Công ty.

3. Kết quả giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty.

3.1. Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính.

- Thống nhất với báo cáo riêng và hợp nhất năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty được thể hiện đầy đủ, rõ ràng trong báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và quy định của luật kế toán hiện hành.

3.2. Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh (“SXKD”) năm 2025.

Ban kiểm soát đồng ý với giải trình của Ban điều hành về việc chưa hoàn thành kế hoạch doanh thu mà ĐHCĐ đã giao. Tuy nhiên, cũng rất ghi nhận Ban điều hành đã có những giải pháp quản lý chi phí giá vốn đối với dịch vụ quản lý tòa nhà, chi phí bảo hành công trình và chi phí trong quá trình tổ chức thi công. Số liệu thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025 như sau:

Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 121,8% do Công ty đã có giải pháp quản lý tốt chi phí giá vốn đối với dịch vụ quản lý tòa nhà, chi phí bảo hành công trình và chi phí trong quá trình tổ chức thi công.

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện 2025 (tỷ đồng)	Tỷ lệ TH/KH (%)
1	Doanh thu hợp nhất	1.529,7	1.312,6	85,8
2	LN trước thuế TNDN hợp nhất	51,2	55,4	108,2
3	LN sau thuế TNDN hợp nhất	33,8	41,2	121,8

3.3. Về công tác kế toán.

Hoạt động kế toán của Công ty tuân thủ theo đúng pháp luật và các chuẩn mực kế toán hiện hành. Qua kiểm tra, Ban Kiểm soát đánh giá công tác kế toán của Công ty được tổ chức khoa học, tinh gọn và hợp lý; các chứng từ, hồ sơ được lưu trữ đầy đủ, ngăn nắp; số liệu phản ánh chính xác, kịp thời.

3.4. Về công tác tài chính.

- Kiểm tra tình hình tài chính, đầu tư và các hoạt động kinh doanh của Công ty theo các kế hoạch, mục tiêu đã được ĐHĐCĐ và HĐQT đã thông qua.

- Công ty đã chủ động lập kế hoạch và thực hiện cân đối tài chính hiệu quả trong bối cảnh hoạt động kinh doanh còn nhiều khó khăn. Đồng thời, Công ty cũng tiếp tục duy trì được tình hình tài chính đảm bảo đáp ứng đủ dòng tiền cho hoạt động kinh doanh, tỷ lệ nợ an toàn, cơ cấu tài sản và nguồn vốn hợp lý.

4. Đánh giá về giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan.

- Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt được liệt kê và công bố tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025.

5. Kết quả giám sát thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.

- Công ty đã thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 theo Nghị quyết đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên.

- Công ty đã thực hiện việc chia cổ tức bằng tiền theo Nghị quyết đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên.

- Công ty đã thực hiện việc hủy tư cách công ty đại chúng, hủy đăng ký giao dịch đối với cổ phiếu CC4 trên hệ thống giao dịch chứng khoán chưa niêm yết (UPCoM) và hoàn tất việc hủy đăng ký cổ phiếu CC4 tại VSDC theo đúng kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên đã phê duyệt.

6. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị.

6.1. Các thành viên HĐQT.

TT	Tên Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ CP nắm giữ (%)	Ghi chú
1	Nguyễn Trần Tùng	Chủ tịch HĐQT	0	0	
2	Nguyễn Đức Lai	Thành viên HĐQT	288.000	0,282	
3	Nguyễn Đức Hà	Thành viên HĐQT	50.000	0,049	
4	Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT	120.000	0,118	
5	Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên HĐQT	0	0	Được bầu từ ngày 16/4/2025

TT	Tên Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ CP nắm giữ (%)	Ghi chú
6	Đặng Huy Khôi	Thành viên HĐQT độc lập	0	0	Hết nhiệm kỳ từ ngày 16/4/2025

6.2. Đánh giá hoạt động của HĐQT.

- Báo cáo hoạt động của HĐQT đã phản ánh đầy đủ, trung thực các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành của Công ty. Các Văn bản, Nghị quyết của HĐQT phù hợp với Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát nhất trí với báo cáo đánh giá kết quả thực hiện năm 2025 của HĐQT đưa ra trước Đại hội đồng cổ đông.

- Trong năm qua HĐQT đã tích cực triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT. Hoạt động điều hành của HĐQT tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động SXKD. Các thành viên trong HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Hội đồng quản trị đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động điều hành SXKD, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua.

- Trong năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sai phạm của HĐQT Công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

7. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý.

7.1. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc.

TT	Tên thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (%)	Ghi chú
1	Nguyễn Đức Lai	Tổng Giám đốc	288.000	0,282	
2	Nguyễn Song Hà	Phó Tổng Giám đốc	60.000	0,059	
3	Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	0	0	
4	Tạ Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	50.000	0,049	Bổ nhiệm ngày 16/6/2025

7.2. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

- Ban kiểm soát thống nhất với những đánh giá kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

- Hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật và thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Ban kiểm soát đánh giá cao những nỗ lực và cố gắng của Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai đầu tư các dự án. Thực hiện đầy đủ, kịp thời nghĩa vụ nộp thuế cho Ngân sách Nhà nước, thực hiện tốt các chính sách và chăm lo đời sống cho người lao động.

- Trong năm, Ban kiểm soát không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác trong Công ty.

- Trong năm 2025, Ban kiểm soát không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu kiện nào có liên quan đến các thành viên của Ban Tổng giám đốc Công ty

8. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông.

- Ban Kiểm soát nhận được sự hỗ trợ và phối hợp tuyệt đối của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban trong công tác kiểm tra, kiểm soát tại Công ty cũng như tại các đơn vị thành viên.

- Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ thông tin về kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2025.

- Đại diện Ban Kiểm soát tham dự và tham gia ý kiến tại tất cả các cuộc họp của HĐQT.

9. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2026.

9.1 Nhiệm vụ chung.

Năm 2026, Ban kiểm soát sẽ tiếp tục thực hiện nhiệm vụ việc thay mặt cổ đông thường xuyên kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Định kỳ hàng quý, Ban kiểm soát sẽ tiến hành kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của Công ty thông qua các Báo cáo tài chính, đồng thời kiểm tra đánh giá các hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, tham gia các cuộc họp HĐQT để nắm bắt, đánh giá tình hình hoạt động của Công ty một cách chính xác và đưa ra cảnh báo các vấn đề rủi ro tiềm ẩn và có trách nhiệm báo cáo trước toàn thể ĐHCĐ.

9.2 Hoạt động cụ thể.

- Thẩm định, kiểm tra các báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, các báo cáo phản ánh tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Tăng cường giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

- Giám sát việc tuân thủ các chế độ chính sách, pháp luật của Nhà nước.

- Xem xét tính hợp lý của các văn bản, quy trình quản lý nội bộ.

- Kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Trên đây là báo cáo hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát kính trình Đại hội thông qua. Xin chúc các vị Đại biểu, Quý vị cổ đông thành đạt và hạnh phúc.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn./

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Các TV HĐQT, BKS;
- Lưu: VT.

T/M. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thị Kim Ngân

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty").

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét phê duyệt danh sách công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty với nội dung như sau:

1. Tiêu thức lựa chọn công ty kiểm toán độc lập

a) Đáp ứng yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 về phạm vi và tiến độ kiểm toán.

b) Có mức phí kiểm toán phù hợp với chất lượng kiểm toán trên cơ sở xem xét các văn bản chào phí kiểm toán và phạm vi kiểm toán.

c) Không xung đột các quyền và lợi ích hợp pháp khác khi thực hiện kiểm toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (Ví dụ: Không vừa là công ty tư vấn tài chính kế toán, vừa là công ty kiểm toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4).

d) Ưu tiên các công ty kiểm toán:

- Đã có kinh nghiệm kiểm toán các công ty có ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh tương tự như Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4;

- Có uy tín về chất lượng kiểm toán.

2. Danh sách công ty kiểm toán xem xét, lựa chọn

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 đề xuất với Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt danh sách công ty kiểm toán để lựa chọn là công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

a) Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y).

b) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C (A&C).

c) Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC).

d) Công ty TNHH Kiểm toán CPA (CPA).

e) Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE).

f) Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA).



3. Triển khai thực hiện

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định lựa chọn một trong số các công ty được nêu trên đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT (để biết);
- Lưu: VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thị Kim Ngân



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

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

Số: 02/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.**

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty").

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025 của Công ty, bao gồm các nội dung:

1. Báo cáo kiểm toán độc lập.
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025.
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025.
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025.
5. Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận: 

- Như kính gửi;
- BKS (để biết);
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trần Tùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 40

Số: 80/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 10 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng.



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Nguyễn Thị Tiên**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+120+130+140+150)	100		2.120.199.319.186	733.855.012.370
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	78.287.813.160	10.225.177.863
1. Tiền	111		34.783.947.407	10.225.177.863
2. Các khoản tương đương tiền	112		43.503.865.753	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		87.000.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	87.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.845.436.646.636	578.493.496.961
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	506.109.011.952	307.129.051.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	336.967.269.574	232.682.668.073
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	966.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	38.460.408.100	43.093.976.044
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.100.042.990)	(4.412.199.010)
IV. Hàng tồn kho	140		101.091.240.310	144.560.666.810
1. Hàng tồn kho	141	5.7	101.091.240.310	144.560.666.810
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.383.619.080	575.670.736
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	986.720.102	575.199.624
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.311.197.199	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	6.085.701.779	471.112
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		738.846.425.553	598.475.458.519
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.291.153.800	14.356.153.800
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	14.291.153.800	14.356.153.800
II. Tài sản cố định	220		85.969.755.299	92.789.980.408
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	73.670.792.870	79.875.086.330
- Nguyên giá	222		120.981.665.968	120.284.836.332
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.310.873.098)	(40.409.750.002)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	12.298.962.429	12.914.894.078
- Nguyên giá	228		22.883.255.354	22.770.855.354
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.584.292.925)	(9.855.961.276)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	135.058.996.612	142.637.403.496
1. Nguyên giá	231		226.935.142.429	226.935.142.429
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(91.876.145.817)	(84.297.738.933)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		145.920.259.407	103.472.423.997
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	145.920.259.407	103.472.423.997
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	353.377.500.000	241.027.500.000
1. Đầu tư vào Công ty con	251		353.377.500.000	241.027.500.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		1.800.000.000	1.800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.500.000.000	5.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.300.000.000)	(7.300.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.228.760.435	4.191.996.818
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	2.427.387.971	2.256.693.098
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	1.801.372.464	1.935.303.720
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.859.045.744.739	1.332.330.470.889

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.736.454.110.921	590.874.521.733
I. Nợ ngắn hạn	310		1.620.868.853.932	468.108.702.244
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	243.958.273.378	135.938.938.419
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	350.010.010.488	128.687.503.993
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	6.768.881.112	7.121.280.653
4. Phải trả người lao động	314		4.773.708.340	3.454.503.654
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	478.249.178	4.541.146.699
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	7.004.470.107	7.003.428.632
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	67.183.204.801	44.023.419.428
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	938.140.717.276	135.045.141.514
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.551.339.252	2.293.339.252
II. Nợ dài hạn	330		115.585.256.989	122.765.819.489
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	113.841.562.500	120.538.125.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	1.743.694.489	2.227.694.489
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.122.591.633.818	741.455.949.156
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	1.122.591.633.818	741.455.949.156
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.020.000.000.000	640.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.020.000.000.000	640.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.420.729.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		64.170.904.363	63.035.219.701
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		31.035.219.701	39.094.277.337
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.135.684.662	23.940.942.364
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.859.045.744.739	1.332.330.470.889

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu



Bé Thị Trà

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	946.268.971.362	279.502.860.072
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		946.268.971.362	279.502.860.072
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	892.382.586.086	247.230.166.067
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		53.886.385.276	32.272.694.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	32.998.693.690	21.436.731.026
7. Chi phí tài chính	22	6.4	20.157.598.115	4.065.577.228
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		20.157.598.115	4.065.577.228
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	20.100.799.864	19.164.302.640
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		46.626.680.987	30.479.545.163
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.160.012.483	122.145.284
12. Chi phí khác	32	6.6	7.369.663.881	2.838.625.368
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(6.209.651.398)	(2.716.480.084)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 20+30+40)	50		40.417.029.589	27.763.065.079
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	6.369.413.671	3.168.191.459
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	133.931.256	133.931.256
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		33.913.684.662	24.460.942.364

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Bê Thị Trà


Phạm Thị Kiều Trang


Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		40.417.029.589	27.763.065.079
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		16.026.532.993	16.016.511.776
- Các khoản dự phòng	03		-	1.092.609.529
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(33.107.784.599)	(21.499.712.846)
- Chi phí lãi vay	06		20.157.598.115	4.065.577.228
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		43.493.376.098	27.438.050.766
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(302.020.327.900)	(177.091.953.840)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		43.469.426.500	15.717.547.017
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		379.895.619.043	61.891.953.928
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(582.215.351)	2.286.217.215
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.337.360.310)	(4.065.577.228)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.168.191.459)	(3.558.832.406)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(520.000.000)	(465.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		149.230.326.621	(77.847.594.548)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(93.571.834.100)	(6.014.247.036)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		109.090.909	62.981.820
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.170.631.241.456)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	23		117.631.241.456	10.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23		(112.350.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23		-	11.575.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	23		26.878.375.305	12.446.418.227
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	23		(1.231.934.367.886)	28.070.153.011
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		380.000.000.000	174.663.229.677
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.321.235.174.596	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(518.623.598.834)	(130.248.686.797)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.844.899.200)	(31.787.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.150.766.676.562	12.627.342.880
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		68.062.635.297	(37.150.098.657)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.225.177.863	47.375.276.520
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	78.287.813.160	10.225.177.863

Người lập biểu

Bé Thị Trà

Kế toán trưởng

Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43



Số: 90/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 12 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

Nguyễn Thị Tiên
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.653.462.192.683	1.250.096.757.446
(100=100+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	175.679.033.899	95.449.174.123
1. Tiền	111		40.060.188.716	35.314.803.735
2. Các khoản tương đương tiền	112		135.618.845.183	60.134.370.388
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	116.858.000.000	24.800.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		116.858.000.000	24.800.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.215.425.363.341	967.065.024.782
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	701.521.994.052	581.170.079.787
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	389.917.366.604	215.943.419.822
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	1.078.120.000.000	124.700.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	47.966.045.675	49.663.724.183
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.100.042.990)	(4.412.199.010)
IV. Hàng tồn kho	140		136.720.807.898	161.269.615.893
1. Hàng tồn kho	141	5.7	136.720.807.898	161.269.615.893
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.778.987.545	1.512.942.648
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.374.337.004	690.988.376
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.318.948.762	821.483.160
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	6.085.701.779	471.112
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		466.814.704.595	575.205.375.772
(200=210+220+230+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		14.291.153.800	153.714.764.757
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	-	128.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	14.291.153.800	25.714.764.757
II. Tài sản cố định	220		115.273.917.513	113.337.397.345
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	102.743.748.905	100.178.332.252
- Nguyên giá	222		169.133.454.986	154.893.218.392
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(66.389.706.081)	(54.714.886.140)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	12.530.168.608	13.159.065.093
- Nguyên giá	228		23.328.537.460	23.216.137.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.798.368.852)	(10.057.072.367)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	135.058.996.612	142.637.403.496
1. Nguyên giá	231		226.935.142.429	226.935.142.429
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(91.876.145.817)	(84.297.738.933)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		147.794.369.135	104.293.282.925
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	147.794.369.135	104.293.282.925
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	616.100.000	616.100.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.116.100.000	6.116.100.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		53.780.167.535	60.606.427.249
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	5.544.424.268	5.841.062.429
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.545.622.543	2.469.443.510
4. Lợi thế thương mại	268	5.15	45.690.120.724	52.295.921.310
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.120.276.897.278	1.825.302.133.218

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.848.478.054.410	966.588.463.741
I. Nợ ngắn hạn	310		1.716.244.382.726	828.264.497.692
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	316.054.384.675	331.518.608.449
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	505.036.468.452	212.874.131.154
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	16.790.353.664	17.622.295.018
4. Phải trả người lao động	314		9.539.449.781	6.882.190.683
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	4.383.354.164	9.386.449.589
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	7.886.470.114	7.885.428.633
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	62.341.785.622	54.740.128.823
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	791.374.777.002	184.750.926.091
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.837.339.252	2.604.339.252
II. Nợ dài hạn	330		132.233.671.684	138.323.966.049
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	113.841.562.500	120.538.125.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	-	1.339.160.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	3.327.976.156	2.562.906.989
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		15.064.133.028	13.883.774.060
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.271.798.842.868	858.713.669.477
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	1.271.798.842.868	858.713.669.477
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.020.000.000.000	640.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.020.000.000.000	640.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.420.729.455	38.420.729.455
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		53.157.345.902	57.810.952.424
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.810.952.424	58.945.410.376
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.346.393.478	(1.134.457.952)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		160.220.767.511	122.481.987.598
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		3.120.276.897.278	1.825.302.133.218

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Bê Thị Trà


Phạm Thị Kiều Trang



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.312.655.439.065	937.569.678.800
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.312.655.439.065	937.569.678.800
Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.223.751.242.144	854.929.662.532
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		88.904.196.921	82.640.016.268
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	34.313.389.461	20.577.226.873
7. Chi phí tài chính	22	6.4	18.630.608.644	9.405.232.370
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>18.630.608.644</i>	<i>8.992.918.813</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	245.850.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	42.853.374.484	40.956.094.166
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		61.733.603.254	52.610.066.605
12. Thu nhập khác	31	6.6	1.407.696.075	434.252.544
13. Chi phí khác	32	6.6	7.700.058.745	3.319.705.847
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(6.292.362.670)	(2.885.453.303)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		55.441.240.584	49.724.613.302
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	14.241.251.226	12.764.295.865
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	(76.179.033)	167.265.020
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		41.276.168.391	36.793.052.417
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		28.270.253.478	19.544.152.048
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		13.005.914.913	17.248.900.369
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	351	295

Người lập biểu



Bé Thị Trà

Kế toán trưởng



Phạm Thị Kiều Trang

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Lai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		55.441.240.584	49.724.613.302
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		20.813.194.674	18.256.649.324
- Các khoản dự phòng	03		1.180.358.968	13.883.774.060
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(34.422.480.370)	(12.304.731.396)
- Chi phí lãi vay	06		18.630.608.644	8.992.918.813
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		61.642.922.500	78.553.224.103
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(275.826.356.808)	(226.292.814.831)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		24.548.807.995	55.643.169.106
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		329.094.793.124	209.341.280.355
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.142.911.086	12.545.108.554
- Tiền lãi vay đã trả	14		(16.858.416.863)	(8.992.918.813)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.612.669.585)	(15.071.865.595)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(831.000.000)	(720.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		114.300.991.449	105.005.182.879
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(108.168.491.858)	(14.640.767.573)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		109.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.298.327.595.104)	(82.053.790.333)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		380.849.595.104	24.553.790.333
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	6.279.624.679
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.040.322.398	10.160.717.800
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.005.497.078.551)	(55.700.425.094)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		417.650.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.247.749.231.436	275.024.178.639
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(640.301.073.858)	(288.554.162.935)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(53.672.210.700)	(37.963.878.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		971.425.946.878	(51.493.862.796)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		80.229.859.776	(2.189.105.011)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		95.449.174.123	97.638.279.134
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	175.679.033.899	95.449.174.123

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Bé Thị Trà



Phạm Thị Kiều Trang



Nguyễn Đức Lai

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025;
kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026 của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty");

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

I. Báo cáo kết quả phân phối lợi nhuận năm 2025

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)
A	Số liệu trên BCTC riêng của Công ty mẹ	
1	Lợi nhuận để lại lũy kế đến cuối năm 2024	63.035.219.701
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025	33.913.684.662
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 (tỷ lệ 5%/VĐL 640 tỷ đồng)	32.000.000.000
4	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành năm 2025	778.000.000
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (5=1+2-3-4)	64.170.904.363
B	Số liệu trên BCTC hợp nhất	
1	Lợi nhuận còn lại lũy kế đến cuối năm 2024	57.810.952.424
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2025	28.270.253.478

TT	Chi tiêu	Số tiền (VND)
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 (tỷ lệ 5%/VĐL 640 tỷ đồng)	32.000.000.000
4	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành năm 2025	923.860.000
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (5=1+2-3-4)	53.157.345.902

II. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2025

TT	Chi tiêu	Số tiền (VND)
1	Cổ tức năm 2025 (tính trên vốn điều lệ 1.020 tỷ đồng) (tỷ lệ 5%)	51.000.000.000
2	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2025 – BCTC riêng (II.2=I.A.5-II.1)	13.170.904.363
3	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2025 – BCTC hợp nhất (II.3=I.B.5-II.1)	2.157.345.902

III. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

TT	Chi tiêu	Tỷ lệ (%)/ Số tiền (Tỷ VND)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC riêng	477,4
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC hợp nhất	484,8
3	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 1% LNST
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	Từ 20% đến 45%

IV. Triển khai thực hiện

1. Giao HĐQT tổ chức chi trả cổ tức năm 2025 theo tỷ lệ Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt.

2. Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, trong tỷ lệ đã được ĐHCĐ phê duyệt, ủy quyền cho HĐQT quyết định: (i) tạm ứng chi trả cổ tức năm 2026; (ii) trích và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung trên ở kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- BKS (để biết);
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trần Tùng



TỜ TRÌNH

**Về việc chi trả thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2026
của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“Công ty”);

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông kết quả chi trả thù lao trong năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao trong năm tài chính 2026 cho Hội đồng quản trị (“HĐQT”), Ban kiểm soát (“BKS”) Công ty như sau:

1. Kết quả chi trả thù lao năm 2025 của HĐQT và BKS.

- Tổng thù lao HĐQT, BKS đã được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025: 288.000.000 VNĐ.
- Thù lao HĐQT và BKS Công ty thực chi: 288.000.000 VNĐ. Cụ thể:
 - + Thù lao HĐQT: 204.000.000 VNĐ.
 - + Thù lao BKS: 84.000.000 VNĐ.

2. Phê duyệt kế hoạch chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS năm 2026.

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Tổng (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	10.000.000	12	120.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	01	5.000.000	12	60.000.000
3	Thành viên HĐQT	03	5.000.000	12	180.000.000
4	Trưởng BKS	01	5.000.000	12	60.000.000
5	Thành viên BKS	02	3.000.000	12	72.000.000
Tổng thù lao					492.000.000

Ghi chú: Thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.

a) **Mức lương, thưởng của thành viên HĐQT chuyên trách 2026 (nếu có):** thực hiện chi trả theo Quy chế tiền lương thưởng, hỗ trợ cho CBNV của Công ty.

b) **Mức thưởng HĐQT năm 2026:** được trích từ quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty và không vượt quá tỷ lệ được phê duyệt của ĐHĐCĐ.

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

Trân trọng./

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- BKS (để biết);
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trần Tùng



Số: 05/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg về việc ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam ngày 29/9/2025 (“**Quyết định 36/2025/QĐ-TTg**”);

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“**Công ty**”).

Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2026 xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty với nội dung như sau:

1. Bổ sung ngành, nghề kinh doanh sau:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bổ sung	Mã ngành
1	Xây dựng công trình đường bộ	4212
2	Quảng cáo	7310

2. Cập nhật lại ngành, nghề kinh doanh theo Quyết định 36/2025/QĐ-TTg.

a) Bỏ ngành, nghề kinh doanh

Qua rà soát ngành, nghề kinh doanh hiện tại của Công ty so với Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg về việc ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam có hiệu lực từ ngày 15/11/2025, HĐQT đề xuất bỏ các ngành, nghề kinh doanh không còn giá trị pháp lý khỏi danh sách ngành, nghề kinh doanh đã đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh, do đã bị thay đổi/ bị xóa theo Quyết định 36/2025/QĐ-TTg như sau:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bỏ	Mã ngành
1	Khai thác lâm sản khác trừ gỗ	0231
2	Thu nhập lâm sản khác trừ gỗ	0232
3	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Buôn bán vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng.</i>	4663

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bỏ	Mã ngành
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn.</i>	5510
5	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết:</i> - Dịch vụ Tư vấn bất động sản; - Dịch vụ Môi giới bất động sản; - Dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ Quản lý bất động sản.	6820
6	Hoạt động tư vấn quản lý <i>Chi tiết: Tư vấn, quản lý dự án.</i>	7020
7	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa.</i>	7490
8	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch <i>Chi tiết: Đầu tư kinh doanh du lịch.</i>	7990
9	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
10	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560
11	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết:</i> - Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển; - Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên.	9329

b) Bổ sung ngành, nghề kinh doanh

Những ngành, nghề kinh doanh phải loại bỏ sẽ được đăng ký lại bằng những ngành, nghề kinh doanh khác có phạm vi nội dung tương tự do thay đổi về tên ngành, mã ngành, phân tách, gộp ngành theo Quyết định 36/2025/QĐ-TTg cụ thể:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bổ sung	Mã ngành
1	Khai thác, thu nhặt lâm sản trừ gỗ	0230
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Buôn bán vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng.</i>	4673
3	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510

010
 CÔNG
 CÔNG
 Đ
 TÀI X
 S
 VI PI

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bổ sung	Mã ngành
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520
5	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản	6821
6	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng <i>Chi tiết:</i> - Dịch vụ Tư vấn bất động sản; - Dịch vụ Môi giới bất động sản; - Dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ Quản lý bất động sản.	6829
7	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác <i>Chi tiết: Tư vấn, quản lý dự án.</i>	7020
8	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa.</i>	7499
9	Hoạt động liên quan đến du lịch khác <i>Chi tiết: Đầu tư kinh doanh du lịch.</i>	7990
10	Dịch vụ cảnh quan	8130
11	Hoạt động dịch vụ trung gian cho các khóa học và gia sư	8561
12	Hoạt động hỗ trợ giáo dục khác	8569
13	Hoạt động vui chơi giải trí khác <i>Chi tiết:</i> - Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển. - Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên.	9329

3. Sửa đổi Điều lệ Công ty

Sửa đổi Khoản 1 Điều 4 về ngành, nghề kinh doanh tại Điều lệ Công ty tương ứng với nội dung tại Mục 1 và Mục 2 Tờ trình này sau khi được ĐHĐCĐ thông qua.

4. Triển khai thực hiện

Thông qua việc giao/ ủy quyền cho Tổng Giám đốc đồng thời là Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức triển khai các công việc liên quan đến việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

a) Thực hiện các thủ tục liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh tại Cơ quan đăng ký kinh doanh có thẩm quyền bao gồm cả việc điều chỉnh nội dung chi tiết các ngành, nghề kinh doanh tại Tờ trình này và bổ sung thêm ngành, nghề do việc cập nhật lại ngành, nghề kinh doanh theo Quyết định 36/2025/QĐ-TTg.

b) Thực hiện các thủ tục khác liên quan đến việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật.

1055
CÔNG TY
PHẦN
TỬ
Y DƯỠN
14
HÀ

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

Trân trọng./

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- BKS (để biết);
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Trần Tùng



Số: 06/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“Công ty”);

Căn cứ Kế hoạch sản xuất, kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty cụ thể như sau:

1. Lý do và nội dung sửa đổi, bổ sung

Do Công ty không còn là công ty đại chúng dẫn đến một số quy định trong Điều lệ hiện hành không còn phù hợp. Đồng thời, xuất phát từ yêu cầu thực tiễn trong công tác quản trị, điều hành, HĐQT đã tiến hành rà soát toàn bộ Điều lệ Công ty. Trên cơ sở đó, HĐQT nhận thấy cần thiết phải sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Điều lệ nhằm bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành của Công ty.

(Chi tiết nội dung sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục 01 kèm theo Tờ trình này).

Theo đó, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua toàn văn Điều lệ Công ty đã được sửa đổi, bổ sung.

2. Triển khai thực hiện

Đại hội đồng cổ đông giao cho Tổng Giám đốc Công ty:

a) Thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

b) Ký ban hành Điều lệ mới của Công ty, thực hiện các thủ tục khác có liên quan (nếu có) theo đúng quy định của pháp luật.

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

Trân trọng./

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- BKS (để biết);
- Lưu VT.



Nguyễn Trần Tùng



PHỤ LỤC 01

(Kèm theo Tờ trình số 06/2026/TTr-HĐQT về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty ngày 20/3/2026)

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
1	Điểm b, c, f, g, i Khoản 1 Điều 1	Điều 1. Giải thích thuật ngữ		
		b) "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;	b) "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 6 năm 2020 và <u>các văn bản sửa đổi, bổ sung</u> ;	Đảm bảo tính đầy đủ, cập nhật của căn cứ pháp lý.
		c) "Luật Chứng khoán" là Luật chứng khoán số 54/2019/QH14, ngày 26 tháng 11 năm 2019 và Luật sửa đổi, bổ sung số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;	Bỏ	Công ty không còn là Công ty đại chúng.
		f) "Người có liên quan" là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp, <u>khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán</u> ;	f) "Người có liên quan" là cá nhân, tổ chức theo quy định tại khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp;	Công ty không còn là Công ty đại chúng.
		g) "Cổ đông lớn" là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;	Bỏ	Công ty không còn là Công ty đại chúng.
		Chưa quy định.	i) "Cổ tức" là khoản lợi nhuận sau thuế được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác.	Điểm a Khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2025.
2	Khoản 6, 7 Điều 6	Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập		
		6. Trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác, bất kỳ cổ phần phổ thông dự kiến phát hành nào sẽ phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu	<u>6. Trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác, cổ phần phổ thông dự kiến phát hành phải được ưu tiên</u>	Công ty không còn là Công ty đại chúng nên không chào bán qua sở giao dịch chứng khoán

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		<p>theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty. <u>Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị (HDQT) của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp cổ phần được bán qua Sở giao dịch chứng khoán theo phương thức đấu giá.</u></p>	<p><u>chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty.</u> <u>Trường hợp số lượng cổ phần dự kiến chào bán không được cổ đông và người nhân chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua hết thì Hội đồng quản trị có quyền bán số cổ phần được quyền chào bán còn lại cho cổ đông của công ty và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác hoặc pháp luật về chứng khoán có quy định khác.</u></p>	<p>theo phương thức đấu giá. Điều chỉnh phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 124 Luật Doanh nghiệp năm 2020.</p>
		<p>7. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. <u>Cổ phần do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và Hội đồng quản trị có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với Luật chứng khoán, văn bản hướng dẫn liên quan và quy định của Điều lệ này.</u></p>	<p>7. Công ty có thể mua lại cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo quy định của Điều lệ này và pháp luật hiện hành. <u>Việc mua lại cổ phần thực hiện theo quy định tại Điều 132, Điều 133 Luật Doanh nghiệp.</u></p>	<p>Phù hợp với quy định tại Điều 112, 132, 133 Luật Doanh nghiệp năm 2020.</p>

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
3	Khoản 1 Điều 9	<p>Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần</p> <p><u>1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng (trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.</u></p>	<p><u>1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng, trừ trường hợp bị hạn chế theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, quy định của pháp luật và/hoặc theo thỏa thuận hợp pháp giữa các bên có liên quan.</u></p>	Công ty không còn là Công ty đại chúng và phù hợp với điểm d Khoản 1 Điều 111 Luật Doanh nghiệp năm 2020.
4	Khoản 4 Điều 13	<p>Điều 13. Quyền lợi của cổ đông phổ thông</p> <p>4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông khi:</p> <p>a) Hội đồng quản trị vi phạm nghiêm trọng quyền của cổ đông, nghĩa vụ của người quản lý và ra quyết định vượt quá thẩm quyền được giao;</p> <p>b) Nhiệm kỳ của HĐQT đó vượt quá 06 tháng mà HĐQT mới chưa được bầu thay thế.</p> <p><u>Yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập bằng văn bản và phải có họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở</u></p>	<p>4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu triệu tập Đại hội đồng cổ đông khi:</p> <p>a) Hội đồng quản trị vi phạm nghiêm trọng quyền của cổ đông, nghĩa vụ của người quản lý và ra quyết định vượt quá thẩm quyền được giao;</p> <p>b) Nhiệm kỳ của HĐQT đó vượt quá 06 tháng mà HĐQT mới chưa được bầu thay thế.</p> <p><u>Yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ</u></p>	Khoản 18 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2025.

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		<p><u>hữu trong tổng số cổ phần của Công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền.</u></p>	<p><u>đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.</u></p>	
5	<p>Khoản 3 Điều 16</p>	<p>Điều 16. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông</p> <p>3. Cổ đông không được tham gia bỏ phiếu trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Thông qua các hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều này khi cổ đông đó hoặc người có liên quan tới cổ đông đó là một bên của hợp đồng.</p> <p>b) Việc mua lại cổ phần của cổ đông đó hoặc của người có liên quan tới cổ đông đó trừ trường hợp việc mua lại cổ phần được thực hiện tương ứng với</p>	<p>3. Cổ đông không được tham gia biểu quyết trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Thông qua các hợp đồng, giao dịch quy định tại khoản 2 Điều này khi cổ đông đó hoặc người có liên quan của cổ đông đó là một bên của hợp đồng, giao dịch;</p> <p>b) Việc Công ty mua lại cổ phần của</p>	<p>Công ty không còn là Công ty đại chúng và phù hợp với quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020.</p>

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		<p>tỷ lệ sở hữu của tất cả các cổ đông hoặc <u>việc mua lại được thực hiện thông qua giao dịch khớp lệnh trên Sở giao dịch chứng khoán hoặc chào mua công khai theo quy định của pháp luật.</u></p>	<p>chính cổ đông đó hoặc của người có liên quan của cổ đông đó, trừ trường hợp việc mua lại cổ phần được thực hiện tương ứng với tỷ lệ sở hữu của tất cả các cổ đông <u>hoặc theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông phù hợp với quy định của pháp luật.</u></p>	
6	<p>Khoản 3 Điều 19</p>	<p>Điều 19. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông</p> <p><u>3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức bảo đảm, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi giấy mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/ và đăng trên trang thông</u></p>	<p><u>3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức bảo đảm theo địa chỉ liên lạc của cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp, đồng thời có thể được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty (nếu có).</u></p> <p><u>Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp (tính từ ngày thông báo được gửi hoặc chuyển đi hợp lệ).</u></p> <p><u>Chương trình họp và các tài liệu liên</u></p>	<p>Công ty không còn là Công ty đại chúng và phù hợp với quy định tại Điều 140 Luật Doanh nghiệp năm 2020.</p>

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		<p><u>tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:</u></p> <p>(...)</p>	<p><u>quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội được gửi kèm theo thông báo mời họp và/hoặc được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trường hợp tài liệu không được gửi kèm, thông báo mời họp phải nêu rõ cách thức để cổ đông tiếp cận đầy đủ tài liệu họp, bao gồm:</u></p> <p>(...)</p>	
7	<p>Khoản 1, 4 Điều 27</p>	<p>Điều 27. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị</p> <p>1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Nhiệm kỳ của từng thành viên Hội đồng quản trị tương ứng với nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị. Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung, thay thế trong nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị thì nhiệm kỳ của thành viên này là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị.</p> <p><u>Công ty có tối thiểu 01 thành viên độc lập Hội đồng quản trị. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên</u></p>	<p>1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Nhiệm kỳ của từng thành viên Hội đồng quản trị tương ứng với nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị. Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung, thay thế trong nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị thì nhiệm kỳ của thành viên này là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị.</p>	<p>Công ty không còn là Công ty đại chúng nên không bắt buộc phải có thành viên HĐQT độc lập.</p>

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		<p><u>độc lập Hội đồng quản trị của Công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục.</u></p> <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>4. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.</p>	<p>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.</p> <p>(...)</p> <p>4. Việc bầu, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị được thực hiện và thông báo theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</p>	
8	Khoản 3 Điều 31	<p>Điều 31. Cuộc họp của Hội đồng quản trị</p> <p>3. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản nêu rõ mục đích cuộc họp, vấn đề cần thảo luận:</p> <p>a) Ban kiểm soát;</p> <p>b) Tổng Giám đốc hoặc ít nhất năm (05) người điều hành khác;</p> <p>c) <u>Thành viên độc lập Hội đồng quản trị;</u></p> <p>d) Ít nhất hai (02) thành viên Hội đồng quản trị;</p>	<p>3. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản nêu rõ mục đích cuộc họp, vấn đề cần thảo luận:</p> <p>a) Ban kiểm soát;</p> <p>b) Tổng Giám đốc hoặc ít nhất năm (05) người điều hành khác;</p> <p>c) Ít nhất hai (02) thành viên Hội đồng</p>	<p>Công ty không còn là Công ty đại chúng nên không bắt buộc phải có thành viên HĐQT độc lập.</p>

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		e) Các trường hợp khác (nếu có).	quản trị; d) Các trường hợp khác (nếu có).	
9	Khoản 1 Điều 32	<p>Điều 32. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị</p> <p><u>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. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định, nhưng nên có ít nhất ba (03) người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban là thành viên Hội đồng quản trị.</u></p>	<p>1. Hội đồng quản trị có thể thành lập các tiểu ban trực thuộc <u>để hỗ trợ thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình, bao gồm nhưng không giới hạn ở các lĩnh vực: chiến lược, nhân sự, tiền lương, kiểm toán nội bộ và các lĩnh vực khác theo nhu cầu quản trị của Công ty.</u></p> <p><u>Số lượng thành viên, cơ cấu tổ chức và nhiệm vụ của từng tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định. Thành viên tiểu ban có thể bao gồm thành viên Hội đồng quản trị và/hoặc người khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.</u></p> <p><u>Hội đồng quản trị bổ nhiệm Trưởng tiểu ban và ban hành quy chế tổ chức, hoạt động của từng tiểu ban. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ quy định của Hội đồng quản trị và Điều lệ Công ty.</u></p> <p><u>Nghị quyết của tiểu ban được thông qua</u></p>	<p>Công ty không còn là Công ty đại chúng và chỉnh sửa cho phù hợp</p>

58 / TÀI VỤ ĐL 4 / 11

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
			<i>theo nguyên tắc đa số thành viên tham dự họp tán thành, trừ trường hợp quy chế hoạt động của tiểu ban có quy định khác.</i>	
10	Điều 33	<p>Điều 33. Người phụ trách quản trị công ty</p> <p>1. Hội đồng quản trị chỉ định ít nhất một (01) người làm Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ hoạt động quản trị công ty được tiến hành một cách có hiệu quả. Nhiệm kỳ của Người phụ trách quản trị công ty do Hội đồng quản trị quyết định, tối đa là năm (05) năm.</p> <p>2. Người phụ trách quản trị công ty phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:</p> <p>a) Có hiểu biết về pháp luật;</p> <p>b) Không được đồng thời làm việc cho công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty;</p> <p>c) Các tiêu chuẩn khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và quyết định của Hội đồng quản trị.</p> <p>3. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Người phụ trách quản trị công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm Trợ lý Người phụ trách quản trị công ty tùy từng thời điểm.</p> <p>4. Người phụ trách quản trị công ty có các quyền và</p>	Bỏ	Công ty không còn là Công ty đại chúng nên không bắt buộc phải có Người phụ trách quản trị Công ty.

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		<p>nghĩa vụ sau:</p> <p>a) Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;</p> <p>b) Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;</p> <p>c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;</p> <p>d) Tham dự các cuộc họp;</p> <p>e) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;</p> <p>f) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị và Kiểm soát viên;</p> <p>g) Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty;</p> <p>h) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</p> <p>4. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</p>		
11	Điểm b, Khoản 5, Điều 40	<p>Điều 40. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi</p> <p>b) Đối với hợp đồng, giao dịch có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) <u>hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong</u></p>	<p>b) Đối với hợp đồng, giao dịch có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất. Hội đồng quản trị trình dự thảo hợp đồng,</p>	<p>Bỏ một phần do quy định về việc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong 12 tháng kể từ ngày thực hiện</p>

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		báo cáo tài chính gần nhất. Hội đồng quản trị trình dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc giải trình về nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Trường hợp này, cổ đông liên quan không có quyền biểu quyết.	giao dịch hoặc giải trình về nội dung chủ yếu của hợp đồng, giao dịch tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Trường hợp này, cổ đông liên quan không có quyền biểu quyết.	giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% tổng tài sản theo BCTC chi áp dụng với Công ty đại chúng (Theo Điểm b Khoản 4 và Khoản 5 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP).
12	Khoản 4,5 Điều 45	<p>Điều 45. Phân phối lợi nhuận</p> <p>4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. <u>Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.</u></p>	<p>4. Trường hợp cổ tức hoặc các khoản tiền khác liên quan đến cổ phần được chi trả bằng tiền mặt, Công ty thực hiện chi trả bằng đồng Việt Nam theo quy định của pháp luật. Việc chi trả có thể được thực hiện trực tiếp hoặc thông qua chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã thực hiện việc chi trả theo đúng thông tin do cổ đông cung cấp mà cổ đông không nhận được tiền vì lý do không thuộc lỗi của Công ty, Công ty không chịu trách nhiệm đối với khoản tiền đã chi trả này.</p> <p>5. <u>Căn cứ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị quyết</u></p>	Công ty không còn là Công ty đại chúng nên không thanh toán cổ tức tại Sở giao dịch chứng khoán hay Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
		<u>5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.</u>	<u>định ngày chốt danh sách cổ đông làm cơ sở thực hiện quyền nhận cổ tức, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc các quyền khác của cổ đông theo quy định.</u>	
13	Chương XV	BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	Công ty không còn là Công ty đại chúng
14	Khoản 1 Điều 49	Điều 49. Báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý	Điều 49. Báo cáo tài chính năm	
		1. Công ty phải lập, công bố và gửi Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính 6 tháng đã được soát xét, báo cáo tài chính quý theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán và các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.	1. Công ty phải lập bản báo cáo tài chính năm theo quy định của pháp luật và trong thời hạn theo quy định kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hằng năm cho cơ quan thuế.	Công ty không còn là Công ty đại chúng và sửa phù hợp với quy định của pháp luật kế toán.
15	Điều 50	Điều 50. Báo cáo thường niên Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.	<i>Bỏ</i>	Công ty không còn là Công ty đại chúng.

STT	Điều khoản	Nội dung quy định tại Điều lệ hiện tại	Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung	Lý do sửa đổi, bổ sung
16	Khoản 1, 2 Điều 57	<p>Điều 57. Ngày hiệu lực</p> <p>1. Bản Điều lệ này gồm 21 chương <u>57 điều</u> được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nhất trí thông qua vào ngày ghi tại Phần mở đầu của Điều lệ và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.</p> <p>2. Điều lệ được lập thành <u>03 bản, có giá trị như nhau</u> và lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.</p>	<p>Điều 55. Ngày hiệu lực</p> <p>1. Bản Điều lệ này gồm 21 chương <u>55 điều</u> được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nhất trí thông qua vào ngày ghi tại Phần mở đầu của Điều lệ và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.</p> <p>2. Điều lệ được lập thành <u>01 bản gốc</u> và lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.</p>	Điều chỉnh phù hợp với thực tế Điều lệ sau khi sửa đổi, bổ sung.

Ghi chú: Trường hợp sửa đổi, bổ sung Điều lệ dẫn đến việc bãi bỏ, thêm mới hoặc thay đổi số thứ tự các điều, khoản, điểm, thì số thứ tự các điều, khoản, điểm có liên quan được điều chỉnh, đánh lại tương ứng; các nội dung dẫn chiếu trong Điều lệ được hiểu và áp dụng theo số thứ tự mới sau khi đã điều chỉnh.

TỜ TRÌNH

Phê duyệt phương án vay vốn để thực hiện Dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“Công ty”);

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty và tiến độ triển khai thực hiện Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu (“Dự án”).

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét và phê duyệt phương án vay vốn để thực hiện Dự án với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Ngân hàng thực hiện vay vốn.

Để đảm bảo tính khả thi và hiệu quả triển khai Dự án, HĐQT đề xuất Đại hội đồng cổ đông phê duyệt lựa chọn một trong ba Ngân hàng dưới đây hoặc vay hợp vốn theo nguyên tắc đảm bảo tối đa lợi ích của Chủ đầu tư, cụ thể:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank).
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank).

2. Hạn mức vay vốn: 4.000.000.000.000 VND (Bốn nghìn tỷ đồng chẵn).

3. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư xây dựng và triển khai Dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

4. Thời gian vay vốn: Dự kiến tối đa 60 (sáu mươi) tháng. Thời hạn cụ thể sẽ theo quy định của Hợp đồng tín dụng của (các) Ngân hàng vay vốn.

5. Lãi suất: Theo lãi suất của (các) Ngân hàng vay vốn tại từng thời kỳ.

6. Tài sản đảm bảo:

Toàn bộ tài sản, quyền lợi và lợi ích đối với tài sản của Công ty liên quan và phát sinh từ Dự án (gồm cả quyền theo các văn kiện Dự án) để đảm bảo việc thanh toán các Nghĩa vụ.

Các tài sản khác bổ sung theo yêu cầu của (các) Ngân hàng trong các trường hợp cần thiết và theo chính sách khách hàng của ngân hàng từng thời kỳ.



7. Triển khai thực hiện

a) Giao và ủy quyền cho HĐQT Công ty:

- Chủ động lựa chọn thời điểm và lựa chọn Ngân hàng/(các) Ngân hàng tại Mục 1 để thực hiện việc vay vốn đảm bảo đúng tiến độ Dự án.

- Quyết định số tiền vay tăng tối đa 20% so với hạn mức vay tại Mục 2 Tờ trình này khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Số tiền tăng chỉ phục vụ triển khai thực hiện Dự án; (ii) Các thông số nằm trong Tờ trình này (bao gồm tiền sử dụng đất) có biến động.

- Quyết định thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của Dự án theo yêu cầu của (các) Ngân hàng bao gồm nhưng không giới hạn các tài sản sau: (i) Toàn bộ tài sản, quyền lợi và lợi ích đối với tài sản của Công ty liên quan và phát sinh từ Dự án (gồm cả quyền theo các văn kiện Dự án) để đảm bảo việc thanh toán các nghĩa vụ với (các) Ngân hàng; (ii) Các tài sản khác bổ sung theo yêu cầu của (các) Ngân hàng trong các trường hợp cần thiết và theo chính sách của ngân hàng từng thời kỳ.

- Thay thế tài sản đảm bảo, rút tài sản đảm bảo tại (các) Ngân hàng.

b) Giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty:

- Thương thảo, đàm phán, thông qua, ký kết và thực hiện các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc vay vốn, thế chấp, cầm cố tài sản tại (các) Ngân hàng bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Giấy đề nghị vay vốn; (ii) Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh, mở L/C; (iii) Hợp đồng tín dụng hạn mức; (iv) Hợp đồng thế chấp; (v) Bảng kê rút vốn/Hợp đồng tín dụng cụ thể; (vi) Giấy đề nghị giải ngân; (vii) Bảng phân khai kế hoạch giải ngân; (viii) Đơn đăng ký giao dịch bảo đảm; (ix) Biên bản giao nhận hồ sơ chứng từ liên quan đến từng lần giải ngân; (x) Biên bản định giá tài sản; (xi) Các văn bản, tài liệu khác có liên quan và các văn bản, tài liệu sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ các tài liệu nêu trên.

- Tổng Giám đốc được phép ủy quyền cho người khác thay mặt, đại diện Công ty thực hiện các công việc nêu trên. Việc ủy quyền này được lập thành văn bản riêng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt.

Trân trọng././.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- BKS (để biết);
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Trần Tùng

Số: 08/2026/TT- HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025-2030**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Đơn xin từ nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị của ông Nguyễn Văn Nghĩa ngày 16/3/2026;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty").

Để tập trung thực hiện các nhiệm vụ công tác theo sự phân công và định hướng của người sử dụng lao động, ngày 16/3/2026 ông Nguyễn Văn Nghĩa đã có đơn xin từ nhiệm gửi Công ty. Theo đó đề nghị Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") xem xét, chấp thuận việc thôi giữ chức vụ Thành viên HĐQT. Do vậy, để đảm bảo số lượng và hiệu quả hoạt động của HĐQT, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT với các nội dung cụ thể như sau:

1. Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT đối với ông Nguyễn Văn Nghĩa kể từ ngày 19/4/2026.

2. Thông qua việc bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025-2030.

- a) Số lượng thành viên HĐQT bầu bổ sung: 01 thành viên.
- b) Tiêu chuẩn, điều kiện ứng viên thành viên HĐQT Công ty: quy định tại Quy chế bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025-2030.
- c) Hồ sơ ứng cử, đề cử thành viên HĐQT gồm:
 - Bản gốc Văn bản đề cử hoặc ứng cử (theo mẫu);
 - Bản gốc Sơ yếu lý lịch do ứng viên tự khai (theo mẫu);
 - Bản sao Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu và các bằng cấp chứng chỉ chứng nhận trình độ học vấn (có chứng thực hợp lệ);
 - Bản gốc Giấy ủy quyền đề cử hợp lệ (trong trường hợp cổ đông ủy quyền cho người khác đề cử).

Hồ sơ ứng cử/đề cử phải được gửi về Công ty trước 12 giờ 00 phút ngày 08/4/2026 theo địa chỉ: Tầng 7, Tòa nhà ICON4, số 243A Đê La Thành, phường Láng thành phố Hà Nội.



Chi hồ sơ đề cử/ứng cử đáp ứng đủ điều kiện đề cử/ứng cử được gửi cho Công ty trước thời hạn nêu trên mới được đưa vào danh sách ứng cử viên HĐQT công bố trước thời điểm bầu cử.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận: *W*

- Như kính gửi;
- BKS (để biết);
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trần Tùng





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2026

**DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 4 số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của Hội đồng quản trị (“HĐQT”) năm 2025; kế hoạch kinh doanh của Công ty và hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026 (theo nội dung Báo cáo số 01/2026/BC-HĐQT ngày 20/3/2026 đính kèm).

1. Một số chỉ tiêu Kết quả kinh doanh năm 2025.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện 2025 (tỷ đồng)	Tỷ lệ % TH/KH
Doanh thu hợp nhất	1.529,7	1.312,6	85,8
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	51,2	55,4	108,2
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	33,8	41,2	121,8

2. Một số chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026
1	Doanh thu hợp nhất	4.313,0 tỷ đồng
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	642,3 tỷ đồng
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	484,8 tỷ đồng

4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	Từ 20% đến 45%
---	----------------------	----------------

3. Ủy quyền cho HĐQT Công ty:

Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, HĐQT quyết định điều chỉnh Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty.

HĐQT có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung điều chỉnh tại kỳ Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên tiếp theo.

Điều 2. Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban Kiểm soát (“BKS”) (theo nội dung Báo cáo số 01/2026/BC-BKS ngày 20/3/2026 đính kèm).

Điều 3. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

Điều 4. Thông qua việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026 của Công ty.

1. Báo cáo kết quả phân phối lợi nhuận năm 2025.

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)
A	Số liệu trên BCTC riêng của Công ty mẹ	
1	Lợi nhuận để lại lũy kế đến cuối năm 2024	63.035.219.701
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025	33.913.684.662
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 (tỷ lệ 5%/VĐL 640 tỷ đồng)	32.000.000.000
4	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành năm 2025	778.000.000
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (5=1+2-3-4)	64.170.904.363
B	Số liệu trên BCTC hợp nhất	
1	Lợi nhuận còn lại lũy kế đến cuối năm 2024	57.810.952.424
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2025	28.270.253.478
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 (tỷ lệ 5%/VĐL 640 tỷ đồng)	32.000.000.000
4	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều	923.860.000

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)
	hành năm 2025	
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (5=1+2-3-4)	53.157.345.902

2. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2025.

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)
1	Cổ tức năm 2025 (tính trên vốn điều lệ 1.020 tỷ đồng) (tỷ lệ 5%)	51.000.000.000
2	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2025 - BCTC riêng	13.170.904.363
3	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2025 - BCTC hợp nhất	2.157.345.902

3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026.

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)/ Số tiền (Tỷ VND)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC riêng	477,4
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC hợp nhất	484,8
3	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 1% LNST
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	Từ 20% đến 45%

4. Triển khai thực hiện:

- a) Giao HĐQT tổ chức chi trả cổ tức năm 2025 theo tỷ lệ ĐHĐCĐ đã phê duyệt.
- b) Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, ủy quyền cho HĐQT quyết định (i) tạm ứng chi trả cổ tức năm 2026; (ii) trích và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi.

HĐQT có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung trên ở kỳ ĐHĐCĐ thường niên tiếp theo.

Điều 5. Thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để ưu tiên xem xét, lựa chọn là công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

1. Danh sách công ty kiểm toán lựa chọn:

- a) Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y).
- b) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C (A&C).

- c) Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC).
- d) Công ty TNHH Kiểm toán CPA (CPA).
- e) Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE).
- f) Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (ICPA).

2. Ủy quyền cho HĐQT xem xét, quyết định lựa chọn 01 trong số các công ty được nêu trên đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

Điều 6. Thông qua chi trả thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2026 của HĐQT, BKS (theo nội dung Tờ trình số 04/2026/TTr-HĐQT ngày 20/3/2026). Trong đó, kế hoạch chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026 như sau:

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Tổng (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	10.000.000	12	120.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	01	5.000.000	12	60.000.000
3	Thành viên HĐQT	03	5.000.000	12	180.000.000
4	Trưởng BKS	01	5.000.000	12	60.000.000
5	Thành viên BKS	02	3.000.000	12	72.000.000
Tổng thù lao					492.000.000

Ghi chú: Thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.

1. **Mức lương, thưởng của thành viên HĐQT chuyên trách 2026 (nếu có):** thực hiện chi trả theo Quy chế tiền lương thưởng, hỗ trợ cho CBNV của Công ty.

2. **Mức thưởng HĐQT năm 2026:** được trích từ quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty và không vượt quá tỷ lệ được phê duyệt của ĐHĐCĐ.

Điều 7. Thông qua bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty.

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

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bổ sung	Mã ngành
1	Xây dựng công trình đường bộ	4212
2	Quảng cáo	7310

2. **Cập nhật lại ngành, nghề kinh doanh theo Quyết định 36/2025/QĐ-TTg.**

a) **Bỏ ngành, nghề kinh doanh**

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bỏ	Mã ngành
1	Khai thác lâm sản khác trừ gỗ	0231
2	Thu nhặt lâm sản khác trừ gỗ	0232
3	Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Buôn bán vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng.</i>	4663
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn.</i>	5510
5	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết:</i> - Dịch vụ Tư vấn bất động sản; - Dịch vụ Môi giới bất động sản; - Dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ Quản lý bất động sản.	6820
6	Hoạt động tư vấn quản lý <i>Chi tiết: Tư vấn, quản lý dự án.</i>	7020
7	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa.</i>	7490
8	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch <i>Chi tiết: Đầu tư kinh doanh du lịch.</i>	7990
9	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
10	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560
11	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết:</i> - Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển; - Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên.	9329

a) Bổ sung ngành nghề kinh doanh

Những ngành, nghề kinh doanh phải loại bỏ sẽ được đăng ký lại bằng những ngành, nghề kinh doanh khác có phạm vi nội dung tương tự do thay đổi về tên ngành, mã ngành, phân tách, gộp ngành theo Quyết định 36/2025/QĐ-TTg, cụ thể:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bổ sung	Mã ngành
1	Khai thác, thu nhặt lâm sản trừ gỗ	0230
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Buôn bán vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng.</i>	4673
3	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520
5	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản	6821
6	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng <i>Chi tiết:</i> - Dịch vụ Tư vấn bất động sản; - Dịch vụ Môi giới bất động sản; - Dịch vụ Sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ Quản lý bất động sản.	6829
7	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác <i>Chi tiết: Tư vấn, quản lý dự án.</i>	7020
8	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa.</i>	7499
9	Hoạt động liên quan đến du lịch khác <i>Chi tiết: Đầu tư kinh doanh du lịch.</i>	7990
10	Dịch vụ cảnh quan	8130
11	Hoạt động dịch vụ trung gian cho các khóa học và gia sư	8561
12	Hoạt động hỗ trợ giáo dục khác	8569
13	Hoạt động vui chơi giải trí khác <i>Chi tiết:</i> - Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển. - Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải	9329

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh đề xuất bổ sung	Mã ngành
	<i>trí tự nhiên.</i>	

3. Sửa đổi Điều lệ Công ty.

Sửa đổi Khoản 1 Điều 4 về ngành, nghề kinh doanh tại Điều lệ Công ty tương ứng với nội dung tại Khoản 1, 2 Điều 7 Nghị quyết này.

4. Triển khai thực hiện.

Thông qua việc giao/ ủy quyền cho Tổng Giám đốc đồng thời là Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức triển khai các công việc liên quan đến việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau:

a) Thực hiện các thủ tục liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh tại Cơ quan đăng ký kinh doanh có thẩm quyền bao gồm cả việc điều chỉnh nội dung chi tiết các ngành, nghề kinh doanh tại Điều 7 Nghị quyết này và bổ sung thêm ngành, nghề kinh doanh do việc cập nhật lại ngành, nghề kinh doanh theo Quyết định 36/2025/QĐ-TTg.

b) Thực hiện các thủ tục khác liên quan đến việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 8. Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (theo nội dung Tờ trình số 06/2026/TTr-HĐQT ngày 20/3/2026 đính kèm).

Điều 9. Thông qua Tờ trình phê duyệt phương án vay vốn để thực hiện Dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

1. Ngân hàng thực hiện vay vốn.

Phê duyệt lựa chọn một trong ba Ngân hàng dưới đây hoặc vay hợp vốn theo nguyên tắc đảm bảo tối đa lợi ích của Chủ đầu tư, cụ thể:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank).
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank).

2. Hạn mức vay vốn: 4.000.000.000.000 VND (Bốn nghìn tỷ đồng chẵn).

3. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư xây dựng và triển khai Dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

4. Thời gian vay vốn: Dự kiến 60 (sáu mươi) tháng. Thời hạn cụ thể sẽ theo quy định của Hợp đồng tín dụng của (các) Ngân hàng vay vốn.

5. Lãi suất: Theo lãi suất của (các) Ngân hàng vay vốn tại từng thời kỳ.

6. Tài sản đảm bảo:

Toàn bộ tài sản, quyền lợi và lợi ích đối với tài sản của Công ty liên quan và phát sinh từ Dự án (gồm cả quyền theo các văn kiện Dự án) để đảm bảo việc thanh toán các Nghĩa vụ.

Các tài sản khác bổ sung theo yêu cầu của (các) Ngân hàng trong các trường hợp cần thiết và theo chính sách khách hàng của ngân hàng từng thời kỳ.

7. Triển khai thực hiện

a) Giao và ủy quyền cho HĐQT Công ty:

- Chủ động lựa chọn thời điểm và lựa chọn Ngân hàng/(các) Ngân hàng tại Điều này để thực hiện việc vay vốn đảm bảo đúng tiến độ Dự án.

- Quyết định số tiền vay tăng tối đa 20% so với hạn mức vay tại Điều này khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Số tiền tăng chỉ phục vụ triển khai thực hiện Dự án; (ii) Các thông số nằm trong Nghị quyết này (bao gồm tiền sử dụng đất) có biến động.

- Quyết định thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay của Dự án theo yêu cầu của (các) Ngân hàng bao gồm nhưng không giới hạn các tài sản sau: (i) Toàn bộ tài sản, quyền lợi và lợi ích đối với tài sản của Công ty liên quan và phát sinh từ Dự án (gồm cả quyền theo các văn kiện Dự án) để đảm bảo việc thanh toán các nghĩa vụ với (các) Ngân hàng; (ii) Các tài sản khác bổ sung theo yêu cầu của (các) Ngân hàng trong các trường hợp cần thiết và theo chính sách của ngân hàng từng thời kỳ.

- Thay thế tài sản đảm bảo, rút tài sản đảm bảo tại (các) Ngân hàng.

b) Giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty:

- Thương thảo, đàm phán, thông qua, ký kết và thực hiện các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc vay vốn, thế chấp, cầm cố tài sản tại (các) Ngân hàng bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Giấy đề nghị vay vốn; (ii) Giấy đề nghị phát hành bảo lãnh, mở L/C; (iii) Hợp đồng tín dụng hạn mức; (iv) Hợp đồng thế chấp; (v) Bảng kê rút vốn/Hợp đồng tín dụng cụ thể; (vi) Giấy đề nghị giải ngân; (vii) Bảng phân khai kế hoạch giải ngân; (viii) Đơn đăng ký giao dịch bảo đảm; (ix) Biên bản giao nhận hồ sơ chứng từ liên quan đến từng lần giải ngân; (x) Biên bản định giá tài sản; (xi) Các văn bản, tài liệu khác có liên quan và các văn bản, tài liệu sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ các tài liệu nêu trên.

- Tổng Giám đốc được phép ủy quyền cho người khác thay mặt, đại diện Công ty thực hiện các công việc nêu trên. Việc ủy quyền này được lập thành văn bản riêng.

Điều 10. Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT đối với ông Nguyễn Văn Nghĩa kể từ ngày 19/4/2026.

Điều 11. Bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025 - 2030 đối với ông/bà

Nhiệm kỳ thành viên HĐQT được bầu bổ sung theo nhiệm kỳ còn lại của HĐQT (2025-2030), Sau khi bầu bổ sung, HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2025 – 2030 gồm các

ông/bà có tên dưới đây:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. Ông Nguyễn Trần Tùng | Chủ tịch HĐQT. |
| 2. Ông Nguyễn Đức Lai | Thành viên HĐQT. |
| 3. Ông Nguyễn Đức Hà | Thành viên HĐQT. |
| 4. Bà Cao Thị Lan Hương | Thành viên HĐQT. |
| 5. Ông/Bà | Thành viên HĐQT. |

Điều 12. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 12;
- Cổ đông Công ty;
- Lưu: VT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

Nguyễn Trần Tùng



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

**GIẤY ỦY QUYỀN
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“ICON4”).

- Họ và tên cổ đông:
- Mã cổ đông
- Địa chỉ:
-
- Số CCCD/Căn cước/Hộ chiếu/Giấy chứng nhận ĐKDN:
- Ngày cấp:
- Nơi cấp:.....
- Số cổ phiếu đại diện hoặc sở hữu tính đến thời điểm chốt Danh sách cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2026 (theo danh sách cổ đông lập tại ngày 19/3/2026):

Tôi/chúng tôi xác nhận (Chọn một trong hai phương án ủy quyền dưới đây):

Phương án 1: Ủy quyền cho Ông/Bà có tên sau¹: Họ và tên: Địa chỉ liên lạc: Số CCCD/Căn cước/Hộ chiếu: Ngày cấp: Nơi cấp:	Phương án 2: Ủy quyền cho TV HĐQT: (Chọn 1 người, đánh dấu “x” vào ô tương ứng) <input type="checkbox"/> Ông Nguyễn Trần Tùng. <input type="checkbox"/> Ông Nguyễn Đức Lai. <input type="checkbox"/> Ông Nguyễn Đức Hà. <input type="checkbox"/> Bà Cao Thị Lan Hương. <input type="checkbox"/> Ông Nguyễn Văn Nghĩa.
--	--



1. Nội dung ủy quyền

Thay mặt tôi/chúng tôi:

- Tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của ICON4.
- Thực hiện quyền phát biểu và biểu quyết tất cả các nội dung tại Đại hội nói trên tương ứng với cổ phần mà tôi/chúng tôi được thực hiện quyền của cổ đông theo quy định của pháp luật.

¹ Quý cổ đông có thể ủy quyền cho một hoặc nhiều người tham dự Đại hội. Trong trường hợp ủy quyền cho nhiều người cần nêu rõ thông tin của từng người nhận ủy quyền và số cổ phần ủy quyền cho từng cá nhân đó.

2. Thời hạn ủy quyền

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi kết thúc cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của ICON4.

Ghi chú:

Trong trường hợp Cổ đông Công ty ủy quyền cho tổ chức/cá nhân tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của ICON4, người được ủy quyền vui lòng mang theo bản gốc Giấy ủy quyền kèm theo Thẻ Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng và xuất trình cho Ban Tổ chức xác nhận trước khi đăng ký tham dự Đại hội.

Việc ủy quyền chỉ được thực hiện một lần và không được ủy quyền lại cho người khác.

Tôi/Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung ủy quyền và cam kết không có bất kỳ sự khiếu nại hay tranh chấp nào sau này.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
(Ký và ghi rõ họ tên)

....., ngày tháng năm 2026

CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN
(Ký, đóng dấu (nếu có) và ghi rõ họ tên)





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

GIẤY XÁC NHẬN
THAM DỰ HỌP ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Địa chỉ: Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội,
Việt Nam.

Tên cổ đông:

Mã cổ đông:

CCCD/Căn cước/Hộ chiếu/Giấy CN ĐKDN số:

Ngày cấp:.....Nơi cấp:.....

Địa chỉ liên lạc:

.....

Điện thoại:

Sở hữu.....cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng
số 4 (theo danh sách cổ đông lập tại ngày 19/3/2026).

Bằng văn bản này, tôi đăng ký trực tiếp/thông qua người được ủy quyền để tham
dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng
số 4 được tổ chức vào ngày 19/4/2026.

Trân trọng./.

....., ngày tháng năm 2026

Cổ đông

(Ký và ghi rõ họ tên)



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

TỜ PHIẾU BIỂU QUYẾT

I. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Họ và tên cổ đông :
Mã cổ đông :
Số cổ phần có quyền biểu quyết :
(số phiếu biểu quyết)

II. CÁC NỘI DUNG BIỂU QUYẾT THÔNG QUA (Đánh dấu “X” hoặc “✓” vào ô lựa chọn):

Chọn Tán thành tất cả các nội dung biểu quyết (Đánh dấu vào đây)

TT	NỘI DUNG	BIỂU QUYẾT		
		Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1	Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025; kế hoạch kinh doanh của Công ty và hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Thông qua Tờ trình phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Thông qua Tờ trình phê duyệt chi trả thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2026	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Thông qua Tờ trình danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Thông qua Tờ trình sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Thông qua Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	Thông qua Tờ trình phê duyệt phương án vay vốn để thực hiện Dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Thông qua Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ còn lại nhiệm kỳ 2025-2030.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CỔ ĐÔNG/NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên)



**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4**

**PHIẾU BẦU CỬ
BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NHIỆM KỲ CÒN LẠI NHIỆM KỲ 2025 - 2030**

I. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Họ và tên cổ đông :
Mã cổ đông :
Số cổ phần có quyền biểu quyết :
(số phiếu biểu quyết)
Số phiếu bầu TV HĐQT (tối đa) : phiếu.

II. BẦU CỬ

STT	Họ tên ứng cử viên	Số phiếu bầu	
		Chia đều tổng số phiếu cho ứng viên được chọn (đánh dấu (x) hoặc dấu (√))	Bầu số lượng cụ thể cho từng ứng viên (viết số lượng cụ thể phiếu bầu cho ứng viên)
1			
2			
3			

CỔ ĐÔNG/NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký và ghi rõ họ tên)



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

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

ĐƠN ỨNG CỬ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi : Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Tôi tên là:.....

Ngày sinh:.....

Nơi sinh:

Địa chỉ thường trú:.....

Loại Giấy tờ chứng thực cá nhân:

Căn cước công dân

Căn cước

Hộ chiếu

Số Giấy tờ chứng thực cá nhân:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Trình độ học vấn:.....

Số cổ phần sở hữu tính đến thời điểm lập danh sách có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 tại ngày 19/3/2026:.....cổ phần, tương ứng với:% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Tôi xin tự ứng cử vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2030 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.

Tôi xin cam đoan mình có đủ điều kiện để ứng cử vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và quy định pháp luật có liên quan.

Xin trân trọng cảm ơn./.

CÓ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ sơ kèm theo:

- Sơ yếu lý lịch tự khai của người ứng cử;
- Bản sao Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu và các văn bằng chứng nhận trình độ học vấn (có chứng thực hợp lệ).



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

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

ĐƠN ĐỀ CỬ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi : Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4

Cổ đông/Nhóm cổ đông:

STT	Tên cổ đông	Số CCCD/Căn cước/Hộ chiếu/Mã số doanh nghiệp, Nơi cấp, Ngày cấp	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ %/Vốn điều lệ	Chữ ký/Chữ ký của người đại diện hợp pháp và đóng dấu đối với tổ chức
1					
2					

Căn cứ Thông báo mời họp số 01/2026/TB-HĐQT ngày 27/3/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4, chúng tôi đề cử những người có tên dưới đây:

Ông/bà :

Ngày sinh:.....

Nơi sinh:

Địa chỉ thường trú:.....

Loại Giấy tờ chứng thực cá nhân:

Căn cước công dân

Căn cước

Hộ chiếu

Số Giấy tờ chứng thực cá nhân:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Trình độ học vấn:.....

Làm ứng cử viên cho vị trí thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 nhiệm kỳ 2025-2030.

Tôi/Chúng tôi xin cam đoan Ông/bà có đủ điều kiện để đề cử vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và quy định pháp luật có liên quan.

Xin trân trọng cảm ơn./.

CỔ ĐÔNG/NHÓM CỔ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ sơ kèm theo:

- Sơ yếu lý lịch tự khai của người được đề cử;
- Bản sao Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu và các văn bằng chứng nhận trình độ học vấn (có chứng thực hợp lệ).



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SƠ YẾU LÝ LỊCH

(Dùng cho các thành viên Hội đồng quản trị)

1. Họ và tên : [--]
2. Giới tính : [--]
3. Ngày sinh : [--]
4. Nơi sinh : [--]
5. Số Căn cước/CCCD/Hộ chiếu : [--]
6. Ngày cấp : [--]
7. Nơi cấp : [--]
8. Dân tộc : [--]
9. Quốc tịch : [--]
10. Quê quán : [--]
11. Địa chỉ thường trú : [--]
12. Điện thoại : [--]
13. Trình độ văn hóa : [--]
14. Trình độ chuyên môn : [--]

15. Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ, Đơn vị công tác
[--]	[--]
[--]	[--]
[--]	[--]

16. Quan hệ thân nhân:

Quan hệ	Họ và tên	Năm sinh	Nơi ở hiện nay	Nghề nghiệp	Đơn vị công tác
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]	[--]



17. Chức vụ hiện nay tại Công ty : [--]
18. Chức vụ tại các tổ chức khác : [--]
19. Hành vi vi phạm pháp luật : [--]
20. Quyền lợi mâu thuẫn với công ty : [--]
21. Số lượng cổ phần nắm giữ : [--]
22. Số lượng cổ phần do những người liên quan nắm giữ: [--]
23. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Người khai

(ký và ghi rõ họ tên)





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

THẺ BIỂU QUYẾT

Họ và tên cổ đông:

Mã cổ đông:

SỐ CỔ PHẦN ĐƯỢC QUYỀN BIỂU QUYẾT