

Số: 47/BC-DIC No1-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025
VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Căn cứ Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 giao tại Nghị quyết số 48/2025/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ-NK IV ngày 24/4/2025. Ban điều hành xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về Kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026 cụ thể như sau:

PHẦN I: TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025

1- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch theo NQ ĐHĐCĐ năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ % thực hiện so với kế hoạch
01	Tổng giá trị sản lượng	250.000	145.430	58,0%
02	Doanh thu thuần	235.000	127.808	54,4%
03	Lợi nhuận trước thuế	4.000	14.684	367,1%
	Lợi nhuận sau thuế	3.200	11.065	345,8%
04	Chia cổ tức	15%	35%	
05	- Chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT, BKS và thư ký công ty năm 2025	150	150	100%
	- Chi trả tiền lương chuyên trách của Chủ tịch HĐQT năm 2025.	508	508	100%

- **Chia cổ tức năm 2025 bằng hình thức phát hành tăng vốn cổ phần 35% từ nguồn vốn chủ sở hữu.**

Năm 2025 tình hình sản xuất kinh doanh tiếp tục bị ảnh hưởng, đặc biệt do tác động từ quá trình sáp nhập và điều chỉnh địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành của Nhà nước. Việc sáp nhập hành chính làm thay đổi cơ cấu quản lý, thẩm quyền phê duyệt và quy hoạch, dẫn đến làm chậm tiến độ triển khai các dự án trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng tiếp tục gặp nhiều khó khăn về Pháp lý của các dự án. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản trong giai đoạn sau sáp nhập cũng phục hồi chậm, do tâm lý thận trọng của nhà đầu tư cùng với việc chính sách đất đai và thủ tục pháp lý tạm thời chưa đồng bộ giữa các khu vực hành

chính mới. Các dự án rất ít được triển khai, công tác đấu thầu tìm kiếm việc làm gặp nhiều khó khăn và giá trúng thầu cũng rất cạnh tranh

- Trong năm Công ty tiếp tục hoàn thành các gói thầu từ năm 2024 chuyển sang và chỉ thực hiện thi công một số gói thầu tại dự án Khu đô thị Victory tại phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ, nên kết quả hoạt động SXKD đạt thấp, trong đó:

- + Sản lượng 145,430 tỷ đồng/250 tỷ đồng hoàn thành 58 % kế hoạch năm
- + Doanh thu 127,808 tỷ đồng/235 tỷ đồng hoàn thành 54,4% kế hoạch năm
- + Lợi nhuận trước thuế 14,684 tỷ đồng/4,000 tỷ đồng đạt 367,1% kế hoạch năm

- Riêng lợi nhuận sau thuế đạt 11,065 tỷ đồng đạt 345,8% kế hoạch năm, nguyên nhân chính do công ty chuyển nhượng thành công lô đất Vạn Hạnh 32 tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Các gói thầu quyết toán trong năm không đạt lợi nhuận theo kỳ vọng, do quá trình thi công kéo dài, chi phí nguyên nhiên vật liệu, nhân công biến động tăng. Việc thanh quyết toán khối lượng gặp nhiều khó khăn làm cho chi phí tài chính cao đã ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả SXKD của công ty.

- Công tác đấu thầu tìm kiếm việc làm bên ngoài Tập đoàn DIC. Trong năm Công ty đã trúng gói thầu thi công cống, hàng rào; thi công cọc thử và cọc đại trà, văn phòng, đường tạm công trình khu dân cư Hậu Nghĩa Tây Ninh giá trị 30 tỷ đồng do Công ty Cổ phần tập đoàn MIK Group Việt Nam làm chủ đầu tư.

- Dù gặp nhiều khó khăn nhưng Công ty vẫn luôn quan tâm tới đời sống an sinh của CBCNV, thanh toán tiền lương đúng hạn, nộp đầy đủ BHXH, BHYT, Bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn...cho người lao động, cuối năm Công ty đã chi trả tháng lương thứ 13 và trả thêm tháng lương 14+15 cho người lao động theo quy chế và thỏa ước lao động tập thể.

Trong năm công ty thực hiện tốt nghĩa vụ thuế với Nhà nước đóng đầy đủ các khoản thuế phát sinh cuối năm không có nợ thuế quá hạn.

2- Các chỉ tiêu tài chính:

3- Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
- Hệ số khả năng thanh toán tổng quát (Tổng tài sản/Nợ phải trả)	1,31	1,43
- Hệ số Thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,0	0,93
- Hệ số thanh toán nhanh {(Tài sản ngắn hạn –Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn}	0,42	0,46
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
- Hệ số: Nợ phải trả /tổng nguồn vốn (%)	76,2%	70,1%
- Hệ số: Nợ phải trả /Vốn chủ sở hữu (lần)	3,2	2,35
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)		
- Vòng quay Hàng tồn kho (GVHB/HTK BQ)	1,8	2,11
- Doanh thu thuần /Tổng tài sản	0,6	0,59
Chỉ tiêu Khả năng sinh lời (%)		
T.suất lợi nhận sau thuế /DT thuần (ROS)	5,2%	8,7%

- T.suất LNST/ VCSH (ROE)	13,7%	17,1%
- T.suất LNST / Tổng tài sản (ROA)	3,3%	5,1%
- Hệ số lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD/Doanh thu thuần	7,2%	6,9%

- Khả năng thanh toán: Hệ số thanh toán nhanh năm 2025 là 0,46 lần tăng so với năm trước do nợ ngắn hạn và hàng tồn kho giảm.

- Cơ cấu nguồn vốn: Tỷ trọng nợ phải trả trên tổng nguồn vốn là 70,1% giảm 6,1% so với năm trước, trong đó nợ ngân hàng vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất là 100,4 tỷ đồng chiếm 66% tổng nợ phải trả.

- Năng lực hoạt động:

+ Vòng quay hàng tồn kho tăng 0,31 lần so với năm trước do trong năm việc công ty đã thanh quyết toán được 1 số công trình.

+ Hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản giảm xuống 0,01 lần so với năm 2024, do sản lượng, doanh thu giảm so với năm 2024. Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế đạt 11,064 tỷ đồng tăng 345,8% kế hoạch năm do công ty chuyển nhượng thành công lô đất Vạn Hạnh 32 tại Xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai đã mang về lợi nhuận cao.

+ Khả năng sinh lời: Các tỷ suất ROE, ROA, ROS năm 2025 đều tăng mạnh so với năm 2024 do lợi nhuận sau thuế tăng cao.

3 - Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu:

3.1- Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành đầu năm: 4.504.337 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu phát hành tăng trong năm: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 4.504.337 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu: Phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/1 cổ phiếu

3.2- Cơ cấu cổ đông:

Số TT	Cổ đông	31/12/2024		31/12/2025	
		Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
01	Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng	23.276.250.000	51,67%	23.276.250.000	51,67%
02	Trần Duy Anh	8.223.730.000	18,26%	8.223.730.000	18,26%
03	Các cổ đông khác	13.543.390.000	30,07%	13.543.390.000	30,07%
	Cộng	45.043.370.000	100%	45.043.370.000	100%

PHẦN II: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Đánh giá trong năm 2026 nền kinh tế chưa thuận lợi, lĩnh vực Bất động sản và xây dựng cũng còn gặp không ít khó khăn. Tuy nhiên với uy tín đã từng thực hiện một số dự án với Công ty MIK, nay tiếp tục được Công ty MIK và Tập đoàn DIC tin tưởng giao thi công một số dự án. Vì vậy DIC Số 1 xây dựng kế hoạch SXKD năm 2026 cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Nội dung công việc	Kế hoạch SXKD 2026	Ghi chú
----	--------------------	--------------------	---------

35006
CÔNG
CỔ P
TƯ PH
XÂY D
SỐ
T.B.A

I	Giá trị tổng sản lượng (sau VAT)	350.000	
1	Cầu giao thông số 1	32.000	
2	Thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài các khối nhà (từ PTM7 đến PTM 10) công trình nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse) Khu Dân cư Thương Mại Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ	12.000	
3	Thi công đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, các tuyến D12, D13, N15 (đoạn 1&2), N14 và các tuyến số 2 (đoạn 2), D3 (đoạn 2), N17 TNM, TNT đợt 1 các tuyến N12, N19, D11, D14 thuộc PK3	2.000	
4	Thi công Hàm đi bộ số 5 đường Thùy Vân	4.000	
5	San nền diện tích còn lại (đến cao độ hoàn thiện 1,6M) thuộc phân khu 1, phân khu 2, phân khu 2&3	19.000	
6	Thi công đường giao thông – hệ thống thoát nước mưa, thoát thải các tuyến đường còn lại thuộc phân khu 1+2+3	62.000	
7	Văn phòng công ty DIC1	30.000	
8	Thi công hạ tầng kỹ thuật chung, kè, hồ điều tiết, giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, chiếu sáng, xử lý nước thải (Phần xây dựng) KDC Mỹ Phú	90.000	
9	Thi công cọc thử, cọc đại trà D400, văn phòng, đường tạm thuộc công trình: DA6 – nhà ở xã hội Hậu Nghĩa	29.000	
10	Thi công hàng rào, cổng thuộc công trình: DA6 – nhà ở xã hội Hậu Nghĩa	900	
11	Dự kiến các công trình khác của Tập đoàn DIC	12.000	
12	Dự kiến các công trình đấu thầu ngoài Tập đoàn DIC	57.100	
II	Doanh thu xây lắp	280.000	
1	Cầu giao thông số 1	30.000	
2	Thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài các khối nhà (từ PTM7 đến PTM 10) công trình nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse) Khu Dân cư Thương Mại Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ	24.000	
3	Thi công khối nhà chính (từ đài móng đến cao trình +00) và các hạng mục phụ trợ; công trình khách sạn và hội nghị DIC Star Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ.	1.550	
4	Thi công móng các khối nhà (từ PTM 15 đến PTM 18) Công trình nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse) Phân khu 3	10.178	
5	Thi công đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, các tuyến D12, D13, N15 (đoạn 1&2), N14 và các tuyến số 2 (đoạn 2), D3 (đoạn 2), N17 TNM, TNT đợt 1 các tuyến N12, N19, D11, D14 thuộc PK3	6.000	

6	Thi công Hầm đi bộ số 5 đường Thùy Vân	7.000	
7	San nền diện tích còn lại (đến cao độ hoàn thiện 1,6M) thuộc phân khu 1, phân khu 2, phân khu 2&3	17.000	
8	Thi công đường giao thông – hệ thống thoát nước mưa, thoát thải các tuyến đường còn lại thuộc phân khu 1+2+3	37.000	
9	Thi công hạ tầng kỹ thuật chung, kè, hồ điều tiết, giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, chiếu sáng, xử lý nước thải (Phần xây dựng) KDC Mỹ Phú	83.000	
10	Thi công cọc thử, cọc đại trà D400, văn phòng, đường tạm thuộc công trình: DA6 – nhà ở xã hội Hậu Nghĩa	26.000	
11	Thi công hàng rào, cổng thuộc công trình: DA6 – nhà ở xã hội Hậu Nghĩa	800	
12	Dự kiến các công trình khác của Tập đoàn DIC	9.000	
13	Dự kiến các công trình đấu thầu ngoài Tập đoàn DIC	24.700	
14	Chuyển nhượng lô đất E4-11-3 tại phường Vĩnh Yên, Phú Thọ	4.300	
III	Nộp ngân sách Nhà nước (phải nộp)	8.000	
IV	Lợi nhuận trước thuế	5.200	
V	Lợi nhuận sau thuế	4.100	
VI	Tổng vốn đầu tư phát triển	42.000	
VII	Tổng số CBNV	115	
VIII	Thu nhập bình quân CBCNV (người/tháng)	15,9	
IX	Cổ tức dự kiến chia tối thiểu 05% (tỷ lệ và hình thức chi trả cổ tức cụ thể sẽ căn cứ vào kết quả hoạt động SXKD trình ĐHĐCĐ năm 2027 quyết định)	05%	

Để hoàn thành kế hoạch sản lượng, doanh thu năm 2026 cần thực hiện:

1- Tổ chức thi công các gói thầu:

- Tập trung nguồn lực để thực hiện việc thi công Shophouse phân khu 2, cầu giao thông số 1, hạ tầng phân khu 3, san nền phần còn lại phân khu 1, 2, 3; ... dự án khu dân cư Vị Thanh tỉnh Cần Thơ do Tập đoàn DIC làm chủ đầu tư; và dự án khu nhà ở xã hội tại Hậu Nghĩa tỉnh Tây Ninh và dự án tại khu dân cư Mỹ Phú tại Tp.HCM do tập đoàn MIK làm chủ đầu tư.

- Tìm kiếm các nhà cung cấp có năng lực, hàng hóa vật tư có chất lượng, giá cả cạnh tranh, giao hàng nhanh nhằm tiết giảm chi phí mang lại hiệu quả cho công trình;

- Các Ban chỉ huy công trình chủ động xây dựng biện pháp, tiến độ thi công, kế hoạch vật tư trình lãnh đạo công ty quyết định. Giám sát chặt chẽ chất lượng, tiến độ thi công, đảm bảo an toàn về con người và thiết bị tại mỗi công trình. Bố trí lao động phù hợp, quản lý chặt chẽ việc tiêu hao vật tư, nguyên nhiên vật liệu. Thường xuyên kiểm tra việc bảo dưỡng, sử dụng máy móc thiết bị tại công trường;

- Rà soát đánh giá lại chất lượng một số xe máy, thiết bị thi công cũ để xây dựng phương án đầu tư thay thế, nhằm nâng cao năng lực thi công hạ tầng, đường giao thông, nhà cao tầng;

- Đánh giá lại hệ thống tổ chức bộ máy nhân sự, xây dựng phương án tuyển dụng nhân sự có chất lượng phù hợp với điều kiện thực tế tại mỗi công trình.

2- Công tác tài chính:

- Lập kế hoạch tài chính, cân đối nguồn vốn hợp lý, bố trí sử dụng vốn kịp thời cho các công trình trọng điểm;

- Làm việc với các tổ chức tín dụng để tìm kiếm nguồn tài trợ cho các công trình mới với lãi suất tốt nhất để đảm bảo hiệu quả, giảm chi phí tài chính;

- Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát chi phí. Thực hiện triệt để việc tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp;

- Quyết liệt trong việc lập hồ sơ thanh quyết toán khối lượng với chủ đầu tư, theo sát việc thu hồi vốn tại các công trình để đảm bảo có dòng tiền cho hoạt động sản xuất kinh doanh; Trình lãnh đạo xử lý các khoản nợ đọng, nợ khó đòi theo thẩm quyền;

- Công tác quản lý kiểm soát giá thành: Phối hợp với các phòng ban và các đơn vị thi công, kiểm soát chặt chẽ chi phí tại các công trình, hướng dẫn các Ban chỉ huy công trình và các đơn vị trong việc tiếp nhận vật tư cũng như kiểm tra chứng từ ban đầu, giải quyết kịp thời những vướng mắc trong thực hiện nhiệm vụ. Tạo điều kiện tốt nhất cho các bộ phận thi công đạt tiến độ, chất lượng và hiệu quả.

- Rà soát lại quy chế quản lý tài chính để điều chỉnh cho phù hợp với những thay đổi của chính sách thuế của nhà nước.

3- Công tác đấu thầu:

Tiếp tục tìm kiếm, tham gia đấu thầu các dự án ngoài Tập đoàn DIC, bên cạnh đó cần tập trung thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng và an toàn tại các công trình do MIK làm chủ đầu tư nhằm xây dựng lòng tin đối với chủ đầu tư để tiếp tục đồng hành trong các dự án tiếp theo.

4- Đánh giá liên quan đến chính sách đối với người lao động năm 2025

- Về thu nhập, việc làm đảm bảo đủ việc làm cho 74 lao động trong toàn công ty có mức thu nhập bình quân 13.580.385 đồng/người/tháng;

- Về tiền lương: Trong năm công ty đã thực hiện việc chi trả lương đầy đủ và kịp thời cho người lao động.

Trong năm công ty hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận, nên Ban điều hành đã quyết định chi tháng lương thứ 14, 15 cho CBCNV. Tiền lương chuyên trách của Chủ tịch HĐQT và thù lao của các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và thư ký công ty chi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- Về các chế độ bảo hiểm: Trong năm công ty đã đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp cho 52 CBCNV với tổng số tiền đã nộp là: 1.102.248.720 đồng. Đến thời điểm 31/12/2025 không có nợ tiền với BHXH tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Về thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước, trong năm công ty thực hiện kê khai đầy đủ, nộp thuế đúng hạn không có nợ đọng.

5- Đánh giá thuận lợi, khó khăn khi thực hiện kế hoạch năm 2026

5.1- Thuận lợi:

- + Tiếp tục được Tập đoàn DIC giao cho thi công một số công trình có giá trị lớn;

- + Việc tiếp cận vốn tài trợ cho các gói thầu thuận lợi;
- + Bộ máy quản lý tinh gọn, nhiều kinh nghiệm trong quản lý điều hành, lực lượng cán bộ kỹ thuật trẻ có trình độ và kinh nghiệm trong tổ chức thi công và làm hồ sơ thanh quyết toán các công trình;
- + Thiết bị, máy móc, công cụ dụng cụ phục vụ công tác thi công đồng bộ, giá trị khấu hao còn thấp sẽ là lợi thế cạnh tranh khi tham gia đấu thầu;
- + Có uy tín với một số khách hàng cung cấp vật tư, có xếp hạng tín dụng tốt tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu, sẽ tạo nhiều điều kiện thuận lợi trong việc tài trợ vốn khi thi công các công trình xây dựng.

5.2- Khó khăn:

- Tình hình thế giới còn nhiều bất ổn, giá dầu tăng tác động trực tiếp đến giá cả các nguyên vật liệu đầu vào của nền kinh tế. Do đó việc xây dựng giá đấu thầu các công trình không điều chỉnh giá sẽ gặp rủi ro khi giá nguyên vật liệu đầu vào tăng cao.
- Công tác đấu thầu tìm kiếm công việc ngoài tổng công ty rất khó khăn do rất ít dự án có đủ điều kiện pháp lý để triển khai;
- Quy mô vốn điều lệ thấp không đáp ứng được yêu cầu của chủ đầu tư đối với các gói thầu xây lắp có quy mô lớn, điều này hạn chế trong việc tiếp cận các gói thầu xây lắp ngoài Tập đoàn DIC mà có yêu cầu về năng lực tài chính của nhà thầu.

Trên đây là Báo cáo của Ban điều hành về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các TV HĐQT;
- Ban điều hành;
- Lưu: TK Cty, VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
GIÁM ĐỐC



Trần Duy Anh

