

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

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

**Kính gửi:** Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Đầu tư phát triển Xây dựng số 1 (DIC số 1) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ quy chế làm việc của Ban Kiểm soát;

Ban Kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2026 về kết quả hoạt động kiểm soát tại DIC số 1 trong năm 2025 như sau:

**1. Hoạt động của Ban kiểm soát (BKS):**

BKS luôn duy trì số lượng: 3 thành viên. Trong phạm vi quyền hạn của mình, BKS đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo đúng các Quy định của pháp luật và Điều lệ công ty. Đình kỳ hàng quý, BKS đã thực hiện xem xét, đánh giá hoạt động quản lý, điều hành công ty của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Giám đốc (BGĐ) và đánh giá các hoạt động kinh doanh của công ty.

Trong năm 2025, BKS đã tiến hành giám sát, kiểm soát các vấn đề sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Thực hiện kiểm tra, giám sát tính phù hợp về thẩm quyền ra quyết định của HĐQT, BGĐ.
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của Báo cáo tài chính quý và năm 2025 của Công ty.
- Giám sát tình hình tuân thủ các quy định pháp luật, điều lệ, các quy chế, quy trình nội bộ của Công ty.
- Lập kế hoạch kiểm soát, thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, định kỳ thực hiện công tác thẩm định báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh (SXKD) hàng quý và cả năm 2025. Sau các đợt kiểm soát định kỳ, BKS đều gửi biên bản tổng kết các vấn đề được kiểm tra kiểm soát đến HĐQT và BGĐ, đồng thời đều nêu các ý kiến, kiến nghị để đảm bảo hoạt động của công ty tuân thủ pháp luật, tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông và công ty.
- Mức thù lao và chi phí hoạt động của BKS năm 2025 theo đúng quy định pháp luật và Nghị quyết số nghị quyết số 48/2025/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ – NK IV ngày 24/04/2025 đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua. Tổng thù lao của các thành viên BKS trong năm

2025 là 60 triệu đồng và được trình bày cụ thể tại Tờ trình của Hội đồng quản trị nội dung về quyết toán thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2025.

## **2. Công tác của HĐQT và BGĐ:**

### **a. Đánh giá công tác quản lý của HĐQT:**

Năm 2025, HĐQT DIC số 1 bao gồm 03 thành viên. Công tác điều hành của HĐQT trong năm 2025 phù hợp với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ hoạt động, Nghị quyết của ĐHĐCĐ/HĐQT DIC số 1, các quy định pháp luật liên quan.

Trong năm, HĐQT đã tổ chức họp 10 phiên và ban hành 14 nghị quyết liên quan đến hoạt động SXKD của công ty. Trong kỳ, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp với các nội dung chính như thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, quyết toán quỹ lương 2025 và phê duyệt quỹ tiền lương gián tiếp năm 2026, bổ nhiệm lại Kế toán trưởng nhiệm kỳ 2025-2030, thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 07 lô đất tại Dự án Khu dân cư Vị Thanh – Hậu Giang, thông qua chủ trương chuyển nhượng lô đất Vạn Hạnh 32 tại xã Đại Phước – Đồng Nai, ... Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát, chỉ đạo cũng như định hướng chiến lược, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để BGĐ, BKS thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định.

### **b. Đánh giá công tác quản lý của BGĐ:**

Trong năm 2025, BGĐ công ty luôn tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật có liên quan. Kịp thời triển khai Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các Nghị quyết của HĐQT DIC số 1.

Trong quá trình thực hiện chức trách nhiệm vụ, BGĐ công ty luôn làm việc với tinh thần trách nhiệm cao. Định kỳ BGĐ đã tổ chức họp để triển khai/đưa ra các giải pháp giải quyết các công việc liên quan tới hoạt động SXKD của công ty, chỉ đạo quyết liệt trong công tác thanh quyết toán công trình và thu hồi nợ khách hàng. BGĐ có những chiến lược, chính sách trong điều hành để thích ứng với tình hình thực tế của công ty, đồng thời tập trung điều hành quyết liệt, linh hoạt, sâu sát mọi hoạt động của công ty. BGĐ đã tăng cường công tác kiểm soát tuân thủ các quy định về lập báo cáo, công bố thông tin, khắc phục các lỗi vi phạm trong hoạt động kinh doanh.

Trong năm công ty không phát sinh bất cứ vấn đề tranh chấp nào liên quan đến hoạt động kinh doanh, không phát sinh mâu thuẫn, xung đột lợi ích với những người có liên quan.

## **3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BGĐ và các cổ đông:**

Trong năm 2025, HĐQT và BGĐ luôn tạo điều kiện thuận lợi cho BKS thực thi nhiệm vụ. BKS được cung cấp tài liệu để giám sát, thực hiện nhiệm vụ của mình, đồng thời BKS tham gia góp ý về vấn đề có liên quan đến hoạt động của công ty.

BKS cũng thường xuyên phản hồi thông tin đến HĐQT và BGĐ về kết quả kiểm tra, giám sát. Đồng thời đề nghị các cấp quản lý có trách nhiệm thực thi đúng nhiệm vụ, tuân thủ các quy định của Pháp luật và điều lệ của Công ty.

Đối với các cổ đông: Trong năm, BKS không nhận được khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Công ty, về việc điều hành của HĐQT và BGĐ.

## **4. Báo cáo kết quả giám sát tình hình hoạt động của Công ty:**

### **4.1. Kết quả SXKD năm 2025:**



Đvt: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (KH) 2025	Thực hiện (TH) 2025	Tỷ lệ TH/KH	Tăng/giảm so với cùng kỳ
1	Sản lượng	250,0	145,4	58,2%	-14,5%
2	Doanh thu (DT) thuần	235,0	127,8	54,4%	-11,7%
3	Lợi nhuận trước thuế (LNTT)	4,0	14,7	367,5%	+41,3%
4	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	3,2	11,1	346,9%	+46,1%
5	Tỷ lệ chia cổ tức	15%	35%	233,3%	

Năm 2025, DIC số 1 hoàn thành vượt chỉ tiêu lợi nhuận được ĐHCĐ thường niên thông qua với LNST đạt 11,1 tỷ đồng – hoàn thành 346,9%, tăng 46,1% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên DT thuần chỉ đạt 127,8 tỷ đồng – hoàn thành 54,4%KH, giảm 11,7% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chỉ tiêu lợi nhuận vượt KH trong khi DT không đạt do trong năm 2025, đơn vị phát sinh lợi nhuận từ việc chuyển nhượng 01 lô đất tại dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước là 16,8 tỷ đồng – chiếm 63,3%/LN gộp; ngoài ra, đơn vị ghi nhận DT khác từ hoàn nhập chi phí bảo hành xây lắp 5,2 tỷ đồng. Nếu loại trừ lợi nhuận của 02 khoản bất thường trên thì hoạt động SXKD chính (xây lắp) của đơn vị trong năm 2025 chưa hiệu quả. Đề nghị đơn vị tập trung cải thiện hiệu quả hoạt động kinh doanh chính nhằm đảm bảo phát triển bền vững.

Doanh thu của DIC số 1 năm 2025 tập trung vào lĩnh vực xây lắp (109 tỷ đồng – chiếm 85,3%) và chuyển nhượng bất động sản (18,8 tỷ đồng – chiếm 14,7%). Doanh thu lĩnh vực xây lắp chủ yếu từ các công trình tại dự án KDC Vị Thanh – Hậu Giang (95,8 tỷ đồng – chiếm 87,9%/DT xây lắp); hầm đi bộ Thủy Vân (7,8 tỷ đồng – chiếm 7,2%/DT xây lắp); san lấp, cải tạo đất thuộc dự án Đại Phước ONE MEA JSC (5,3 tỷ đồng – chiếm 4,9%/DT xây lắp). Chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2025 là 8,9 tỷ đồng - tăng 19,9% so với cùng kỳ. Tỷ lệ chi phí lãi vay vượt trần 30% EBITDA khá cao cho thấy đơn vị sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức cao làm giảm hiệu quả và gia tăng nghĩa vụ thuế của công ty. Đề nghị đơn vị rà soát lại cơ cấu nguồn vốn, kiểm soát chi phí lãi vay và nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD nhằm giảm thiểu phần chi phí không được tính vào chi phí hợp lý trong các kỳ tiếp theo.

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng dư nợ phải thu ngắn hạn khách hàng của DIC số 1 là 45,1 tỷ đồng - chiếm tỷ trọng 47,4%/tài sản ngắn hạn và chiếm 20,8%/tổng tài sản, hệ số đòn bẩy tài chính là 2,35 lần cho thấy đơn vị sử dụng hệ số đòn bẩy tài chính ở mức tương đối cao và chủ yếu từ nợ vay ngân hàng. Trong năm 2025, đơn vị thực hiện giải ngân các khoản vay là 109,4 tỷ đồng để tài trợ cho hoạt động SXKD với chi phí tài chính là 8,9 tỷ đồng - tăng 19,9% so với cùng kỳ. Ngoài ra, tính thanh khoản tài sản tại thời điểm 31/12/2025 của đơn vị không cao khi tiền mặt và nợ phải thu ngắn hạn chỉ chiếm 22,72% tổng tài sản; hàng tồn kho và tài sản dài hạn chiếm 78,2% tổng tài sản (trong đó chi phí SXKD dở dang là 44,35 tỷ đồng chiếm 92,6% hàng tồn kho) cho thấy dòng tiền của đơn vị đang bị chiếm dụng tại các danh mục đầu tư dài hạn và tại các công trình trong quá trình thi công chưa được nghiệm thu/quyết toán, làm ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn.

Với kết quả SXKD đạt được như trên, đồng thời với mức vốn điều lệ 45,04 tỷ đồng nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh; mở rộng quy mô hoạt động của đơn vị, đáp ứng năng lực tham gia các gói thầu quy mô lớn việc tăng vốn điều lệ BKS đánh giá là cần thiết đối với đơn vị.



- Tình hình tài sản, nguồn vốn:
  - + Tài sản: Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của công ty là 216,8 tỷ đồng, giảm 6,7% so với cùng kỳ. Bao gồm tài sản ngắn hạn 95,1 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 43,8%/tổng tài sản và tài sản dài hạn 121,6 tỷ đồng chiếm 56,2%/tổng tài sản. So với cùng kỳ năm 2024, tài sản ngắn hạn giảm 21,9% và tài sản dài hạn tăng 9,9%.

- + Nguồn vốn:
  - Vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2025 của DIC số 1 là 45,04 tỷ đồng. Tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC tại DIC số 1 chiếm 51,68%/VĐL.

Năm 2026, DIC số 1 dự kiến thực hiện tăng vốn điều lệ trong năm 2026 theo hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (từ nguồn LNST và quỹ đầu tư phát triển) với tỷ lệ 35%.

- Nợ phải trả: Tại thời điểm 31/12/2025, nợ phải trả của DIC số 1 là 152,0 tỷ đồng, giảm 14,1% so với cùng kỳ. Trong đó, nợ ngắn hạn 102,7 tỷ đồng chiếm 67,6%/nợ phải trả và nợ dài hạn 49,3 tỷ đồng chiếm 32,4%/nợ phải trả.

Tại thời điểm 31/12/2025, Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu của công ty là 2,35 lần nằm trong ngưỡng an toàn theo Quy chế tài chính công ty. Mặt khác, tại thời điểm 31/12/2025, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh đều <1 cho thấy khả năng thanh toán nhanh còn hạn chế và tiềm ẩn rủi ro về nguồn vốn/thanh khoản trong hoạt động SXKD. Để đảm bảo dòng tiền ổn định cho hoạt động SXKD, giảm áp lực chi phí tài chính trong bối cảnh mặt bằng lãi suất tín dụng có xu hướng tăng trong năm 2026, yêu cầu đơn vị cần có giải pháp quyết liệt trong công tác quản lý và thu hồi công nợ để đảm bảo dòng tiền phục vụ hoạt động SXKD và góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn cho đơn vị. Đồng thời thường xuyên rà soát, đánh giá tác động ảnh hưởng của chi phí lãi vay đối với kết quả SXKD của đơn vị trong năm 2026.

#### **4.2 Về việc giám sát tài chính và thẩm định báo cáo tài chính năm 2025:**

BKS xin báo cáo kết quả thẩm tra việc thực hiện chế độ kế toán, tuân thủ của Công ty trong năm 2025 như sau:

- Công ty đã tuân thủ việc lập và trình bày Báo cáo tài chính định kỳ phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

- Các Báo cáo tài chính định kỳ của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm, thời kỳ. Việc công bố Báo cáo tài chính cũng được Công ty thực hiện đầy đủ, đúng kỳ, phù hợp với các quy định hiện hành đối với công ty niêm yết.

- BKS không có bất cứ sự phản đối nào về các số liệu đã được trình bày trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán.

- Trong năm, Công ty có bị phạt vi phạm về thuế. Công ty cần tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định, chính sách về thuế, để hạn chế các rủi ro về thuế đối với doanh nghiệp.

**5. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, Giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên HĐQT, Giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:**



BKS thống nhất với báo cáo về các giao dịch với các bên liên quan khác của DIC số 1 trình bày tại báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025. Trong năm 2025, đơn vị phát sinh các giao dịch với các công ty liên quan đến thành viên HĐQT gồm phát sinh giao dịch với các công ty: Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bê tông và Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2.

#### **6. Một số kiến nghị với HĐQT và BGĐ:**

– Đơn vị đang bị khách hàng chiếm dụng vốn ở mức cao và tiềm ẩn rủi ro về khả năng thanh toán/nguồn vốn phục vụ hoạt động SXKD. Để đảm bảo nguồn vốn phục vụ SXKD và nâng cao hiệu quả hoạt động, kiến nghị đơn vị đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ.

– Chi phí SXKD dở dang tại thời điểm 31/12/2025 là 44,35 tỷ đồng chiếm 92,6% hàng tồn kho cho thấy dòng tiền của đơn vị bên cạnh đang bị chiếm dụng tại các danh mục đầu tư dài hạn còn bị chiếm dụng tại các công trình trong quá trình thi công chưa được nghiệm thu/quyết toán, làm ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn. Đề nghị đơn vị nâng cao năng lực/chất lượng công tác lập hồ sơ thanh quyết toán, đẩy nhanh công tác quyết toán các gói thầu để đảm bảo việc ghi nhận doanh thu kịp thời, hạn chế các rủi ro về thuế liên quan tới thời điểm ghi nhận doanh thu, hoàn thiện hồ sơ chứng từ kế toán hợp lý, hợp lệ đảm bảo việc ghi nhận chi phí theo đúng quy định nội bộ và pháp luật.

– Đối với các giao dịch với người nội bộ và người liên quan người nội bộ, công tác công bố thông tin: Đề nghị đơn vị tuân thủ các quy định về giao dịch với người liên quan người nội bộ theo đúng quy định pháp luật hiện hành; thường xuyên cập nhật và tuân thủ các quy định về công bố thông tin.

– Về rủi ro hóa đơn: Để tránh rủi ro về hóa đơn theo quy định, đề nghị đơn vị thực hiện liên tục công tác rà soát hóa đơn/cập nhật/tập huấn cho CBCNV các bộ phận liên quan để tránh hóa đơn từ doanh nghiệp rủi ro cao.

– Đề nghị đơn vị thực hiện rà soát chứng từ kế toán, thường xuyên cập nhật các quy định về thuế để đảm bảo kê khai và nộp thuế đúng, tuân thủ thực hiện các quy định về thuế hiện hành, để hạn chế các rủi ro về thuế đối với doanh nghiệp

– Đề nghị đơn vị tiếp tục thực hiện rà soát các quy chế nội bộ, điều lệ công ty, tiến hành sửa đổi phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

– Đối với các cổ đông: Trong năm, BKS không nhận được khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Công ty, về việc điều hành của HĐQT và BGĐ.

#### **7. Kế hoạch hoạt động của BKS năm 2026:**

Để hoàn thành chức năng, nhiệm vụ của BKS theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ công ty, BKS đề ra kế hoạch công việc trong năm 2026 như sau:

– Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ kiểm tra/giám sát các hoạt động điều hành, quản lý kinh doanh theo chức năng, nhiệm vụ quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

– Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên hàng năm; Giám sát việc chấp hành Pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty; Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, chỉ thị của HĐQT.

– Kiểm tra giám sát tình hình tài chính, quản lý dòng tiền, hiệu quả hoạt động và khả năng thanh toán nợ, tình hình quản lý và sử dụng vốn; bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu; tình hình thực hiện kế hoạch SXKD hàng quý/năm, kiểm soát chi phí công ty ít nhất 02 lần trong năm. Giám sát chặt chẽ việc công ty tuân thủ các quy định về báo cáo, công bố thông tin.

– Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý và cả năm của Công ty.

– Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính và các báo cáo khác của Công ty.

– Duy trì sự phối hợp chặt chẽ trong hoạt động giữa HĐQT, Ban Giám đốc và BKS.

– Các nhiệm vụ khác theo đúng chức năng, nhiệm vụ của BKS quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động trong năm 2025 của Ban kiểm soát. Kính trình Đại hội thông qua.

Kính chúc Quý cổ đông nhiều sức khỏe và thành công.

Xin trân trọng kính chào!

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

  
**LÊ THỊ THÌN**