

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

265 đường Lê Hồng Phong Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0254 3807394 – 3582146 Fax: 0254 3611739

Email: [dic1@dic.vn](mailto:dic1@dic.vn) – Website: [dic1.vn](http://dic1.vn)

Mã số thuế: 3500 613 828



**SỐ 1**

**HỒ SƠ  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2026*



**CHƯƠNG TRÌNH**  
**HỘI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

Vào lúc 7 giờ 30 phút ngày 21 tháng 04 năm 2026 tại Trung tâm sự kiện AURORA  
Tòa nhà CSJ Tower số 169 đường Thùy Vân phường Tam Thắng Thành phố Hồ Chí Minh.

Số TT	NỘI DUNG	Thời gian
01	Đón tiếp đại biểu tham dự Đại hội. Cổ đông đăng ký và nhận tài liệu.	07h30 - 08h00
02	- Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông. Khai mạc Đại hội: - Giới thiệu thành phần tham dự.	08h00- 08h15
03	- Thông qua Chương trình Đại hội - Thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội - Thông qua danh sách nhân sự Đoàn chủ tịch, Tổ thư ký và Ban kiểm phiếu.	08h15-08h30
04	<b>Nội dung chính của Đại hội</b> 1- Trình bày Báo cáo của Giám đốc về kết quả điều hành hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026; 2 – Báo cáo của HĐQT công ty về hoạt động của HĐQT trong năm 2025, kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026 của HĐQT 3- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; 4- Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026; 5- Báo cáo kết quả chi trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và thư ký công ty năm 2025 và thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và thư ký công ty năm 2026; 6- Báo cáo chi trả nợ gốc và lãi vay CBCNV và người thân năm 2025; Phê duyệt hạn mức vay vốn tín dụng ngắn hạn chung năm 2026-2027 và kế hoạch huy động vốn từ CBCNV và người thân năm 2026; 7- Báo cáo các hợp đồng giao dịch giữa công ty với Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng và các đơn vị thành viên trong Tập đoàn DIC năm 2025 và trình xin chủ trương ủy quyền ký các hợp đồng giao dịch với Tập đoàn DIC và các đơn vị thành viên trong năm 2026. <b>Độc các tờ trình trình Đại hội thông qua gồm:</b> 8- Tờ trình Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; 9- Tờ trình trích thưởng 10% từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 vượt kế hoạch và chủ trương trích thưởng năm 2026 cho HĐQT, Ban điều hành; thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025; 10 – Tờ trình thực hiện đầu tư, thanh lý chuyển nhượng năm 2025 và kế hoạch đầu tư năm 2026; 11- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.	08h30-09h30
05	Đại hội tiến hành thảo luận các nội dung chính	09h30-10h
06	- Thông qua nguyên tắc, thể lệ bỏ phiếu biểu quyết, kiểm phiếu biểu quyết thông qua các nội dung lấy ý kiến tại Đại hội.	10h-10h15



07	Đại hội nghỉ giải lao trong thời gian Ban kiểm phiếu làm việc	10h15-10h30
08	<p><b>Đại hội nghe Ban kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết thông qua các nội dung chính của Đại hội</b></p> <p>1- Trình bày Báo cáo của Giám đốc về kết quả điều hành hoạt động SXKD năm 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026;</p> <p>2- Báo cáo của HĐQT công ty về hoạt động của HĐQT trong năm 2025, kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026 của HĐQT</p> <p>3- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;</p> <p>4- Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026</p> <p>5- Báo cáo kết quả chi trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và thư ký công ty năm 2025 và thông qua kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và thư ký công ty năm 2026</p> <p>6- Báo cáo chi trả nợ gốc và lãi vay CBCNV và người thân năm 2025; Phê duyệt hạn mức vay vốn tín dụng ngắn hạn chung năm 2026-2027 và kế hoạch huy động vốn từ CBCNV và người thân năm 2026.</p> <p>7- Báo cáo các hợp đồng giao dịch giữa công ty với Tổng công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng và các đơn vị thành viên trong Tập đoàn DIC năm 2025 và trình xin chủ trương ủy quyền ký các hợp đồng giao dịch với Tập đoàn DIC và các đơn vị thành viên trong năm 2026.</p> <p>8- Tờ trình Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;</p> <p>9- Tờ trình trích thưởng 10% từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 vượt kế hoạch và chủ trương trích thưởng năm 2026 cho HĐQT, Ban điều hành; thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025;</p> <p>10 – Tờ trình thực hiện đầu tư, thanh lý chuyển nhượng năm 2025 và kế hoạch đầu tư năm 2026;</p> <p>11- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.</p>	10h30-10h50
09	Đại biểu cấp trên phát biểu ý kiến. Đại diện HĐQT Công ty phát biểu	10h50-11h10
10	<p>- Tổ thư ký thông qua biên bản và dự thảo Nghị quyết Đại hội.</p> <p>- Đại diện lãnh đạo Công ty phát biểu và tuyên bố bế mạc Đại hội.</p>	11h10-11h30



Số: 114/QC-DIC No1-ĐHCB

TP.HCM, ngày 30 tháng 3 năm 2026

## QUY CHẾ LÀM VIỆC TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 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 vào:**

- Luật Doanh nghiệp số: 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành ngày 26/11/2019;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng số 1;
- Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1.

### CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này được áp dụng cho Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1. Các Cổ đông, Người đại diện theo ủy quyền tham dự họp Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Đoàn chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo quy định tại điểm b, khoản 7, điều 146 Luật Doanh nghiệp.

Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia cuộc họp, điều kiện, thể thức tiến hành cuộc họp.

### CHƯƠNG II QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

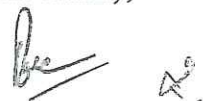
#### Điều 2: Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông

Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện Cổ đông, một nhóm Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách 06/03/2026

**Điều kiện tham dự Đại hội:** Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 hoặc những người được ủy quyền tham dự họp lệ

##### a. **Nhiệm vụ:**

- Đối với cổ đông cá nhân hoặc đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội cổ đông phải mang theo một số giấy tờ gồm:
  - + CMND, Căn cước công dân (bản chính);
  - + Thư mời tham dự họp;
  - + Giấy ủy quyền theo mẫu có đóng dấu của DIC Số 1 (bản chính) và phải có chữ ký của cổ đông và người được ủy quyền (đối với người được cổ đông ủy quyền làm đại diện); Đối với cổ đông tổ chức là người ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức ký đóng dấu và chữ ký của người được ủy quyền dự họp (bản chính);





- Đăng ký tham dự họp: cổ đông hoặc người được ủy quyền xuất trình các giấy tờ trên cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự họp và nhận tài liệu Đại hội; Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết;

- Cổ đông được mời tham dự họp phải đến đúng giờ quy định, trong thời gian diễn ra Đại hội cổ đông, các Cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Đoàn chủ tịch, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.

- Các Cổ đông phải giữ bí mật, kỷ luật phát ngôn, thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo quản tài liệu, không sao chép, ghi âm đưa cho người ngoài đại hội khi chưa được Đoàn chủ tịch cho phép.

- Người được ủy quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông không được ủy quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.

**b. Quyền hạn:**

- Cổ đông được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông và được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

- Cổ đông có quyền từ chối mọi hành vi vận động, không trung thực hoặc dùng áp lực mua chuộc của một người, một nhóm người trong việc biểu quyết làm ảnh hưởng đến kết quả của Đại hội.

- Cổ đông có quyền chất vấn khi nội dung thảo luận bị vi phạm nguyên tắc công khai, không đầy đủ hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Công ty và lợi ích chính đáng của các Cổ đông.

**Điều 3: Đoàn Chủ tịch**

Đoàn Chủ tịch gồm 03 thành viên.

**1. Nhiệm vụ:**

- Chủ trì Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1.

- Hướng dẫn các Cổ đông và Đại hội thảo luận.

- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội đồng cổ đông tiến hành biểu quyết thông qua.

- Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu.

**2. Quyền hạn:**

- Ngưng phát biểu của Cổ đông khi xét thấy nội dung phát biểu không liên quan đến Đại hội hoặc có liên quan nhưng đã được Đại hội nhất trí biểu quyết thông qua.

- Khi điều hành Đại hội, Đoàn chủ tịch được thay đổi trình tự nội dung của chương trình nếu xét thấy cần thiết. Tuy nhiên vẫn phải đảm bảo đủ nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.

- Được tước quyền đại biểu của Cổ đông khi người đó có hành vi cố tình gây rối, làm mất trật tự trong Đại hội.

- Có quyền quyết định hoãn cuộc họp Đại hội, dời địa điểm tổ chức Đại hội điều 145 Luật Doanh nghiệp và điều 19 tại Điều lệ công ty.

**Điều 4: Tổ thư ký Đại hội**

- Tổ thư ký do Đoàn Chủ tịch giới thiệu và chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch và Đại hội đồng cổ đông.

- Ban thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa, bao gồm:

a) Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung tại Đại hội.

b) Hỗ trợ Đoàn chủ tịch công bố Dự thảo Biên bản của Đại hội và thông báo của Đoàn chủ tịch gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.

c) Tiếp nhận phiếu hỏi ý kiến của cổ đông.





### **Điều 5: Ban kiểm tra tư cách cổ đông**

Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông do Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 quyết định thành lập.

- Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội có trách nhiệm:
- Kiểm tra tư cách của cổ đông hoặc người được ủy quyền đến họp, xác định tính hợp lệ theo quy định của pháp luật và đối chiếu với Danh sách cổ đông có quyền dự họp;
- Phát tài liệu đại hội và Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết;
- Báo cáo trước cuộc họp và chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp trước khi cuộc họp chính thức được tiến hành

### **Điều 6: Ban kiểm phiếu**

1. Ban Kiểm phiếu gồm 03 người do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông lựa chọn và thông qua tại Đại hội.

2. Ban kiểm phiếu và bầu cử có nhiệm vụ:

- a) Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông hoặc người đại diện tham dự họp;
- b) Chuẩn bị hòm phiếu, hướng dẫn ghi phiếu;
- c) Tiến hành thu phiếu, kiểm phiếu và báo cáo kết quả trước Đại hội.
- d) Tổng hợp số cổ phần biểu quyết theo từng nội dung và thông báo kết quả cho Chủ tọa và Ban thư ký;

## **CHƯƠNG III TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

### **Điều 7: Điều kiện tiến hành đại hội**

Tất cả các cổ đông và đại diện hợp lệ của Cổ đông sở hữu Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1 có tên trong danh sách chốt cổ đông đến ngày 06/03/2026 được quyền tham dự.

Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 chỉ được chính thức khai mạc khi có số Cổ đông tham dự đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

### **Điều 8: Nội dung Đại hội**

- Đại hội chỉ thảo luận các nội dung đã được thống nhất đưa vào chương trình Đại hội. Những nội dung đã được Đại hội nhất trí thông qua bằng cách giơ thẻ biểu quyết sẽ không thảo luận thêm tại Đại hội.

- Trường hợp phát sinh những vấn đề không nằm trong chương trình Đại hội, nếu xét thấy cần thiết phải thảo luận tại Đại hội. Đoàn chủ tịch sẽ xem xét xin ý kiến của Đại hội để thảo luận.

### **Điều 9: Thẻ lệ biểu quyết tại Đại hội**

**9.1- Biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:** Thẻ biểu quyết được sử dụng khi các cổ đông biểu quyết thông qua

- Chương trình Đại hội;
- Quy chế làm việc và cách thức biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông;
- Danh sách Đoàn chủ tịch, Thư ký và Ban kiểm phiếu biểu quyết;
- Nguyên tắc, thẻ lệ biểu quyết và kiểm phiếu;
- Biên bản kiểm phiếu biểu quyết;
- Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

Các cổ đông tham dự Đại hội biểu quyết bằng cách giơ Thẻ biểu quyết (khi được Chủ tọa hỏi ý kiến: tán thành hay không tán thành); những cổ đông không giơ Thẻ biểu quyết được xem như không có ý kiến về vấn đề cần biểu quyết.



**9.2 Biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết:** Phiếu biểu quyết được sử dụng khi các cổ đông biểu quyết thông qua nội dung chính của Đại hội gồm:

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị;
  - Báo cáo của Ban điều hành;
  - Báo cáo Tài chính đã được Kiểm toán;
  - Báo cáo của Ban Kiểm soát;
  - Báo cáo về việc chi trả tiền lương, thù lao của thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát;
- Và một số Báo cáo, Tờ trình về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ.

Trong đó:

a- Các quyết định của ĐHĐCĐ về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu bầu của các Cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng Cổ đông gồm:

- Thông qua Báo cáo tài chính năm;
- Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của công ty;
- Miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và báo cáo việc HĐQT bổ nhiệm Giám đốc;
- Các vấn đề khác theo quy định của Pháp luật và điều lệ công ty.

b- Các quyết định của ĐHĐCĐ về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các Cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng Cổ đông gồm:

- Sửa đổi và bổ sung Điều lệ Tổ chức và hoạt động của công ty;
- Loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán;
- Thay đổi ngành nghề kinh doanh;
- Việc tổ chức lại hay giải thể công ty;
- Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản công ty hoặc chi nhánh có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán thông qua.

- Các vấn đề khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.

### **9.3. Cách thức biểu quyết:**

Cổ đông hoặc Người đại diện được ủy quyền thực hiện việc biểu quyết để **Tán thành**, hoặc **Không tán thành**, hoặc **Không có ý kiến** một vấn đề bằng cách cổ đông đánh dấu “X” vào ô tương ứng trong Phiếu biểu quyết theo trình tự: “Tán thành”, “Không tán thành” và “Không có ý kiến”. Sau khi biểu quyết hết các nội dung, cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền biểu quyết ký tên vào Phiếu biểu quyết và bỏ vào thùng phiếu, Ban kiểm phiếu và bầu cử thu hồi Phiếu biểu quyết của cổ đông để thống kê kết quả.

- Trường hợp thay đổi ý kiến, cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền ký nháy bên cạnh ô lấy ý kiến lựa chọn cuối cùng để tránh giả mạo.

- Phiếu biểu quyết không hợp lệ là các phiếu:

+ Phiếu biểu quyết không do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 phát hành và không có dấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1.

+ Phiếu để trống mọi ô vuông lấy ý kiến hoặc điền vào nhiều hơn một ô vuông lấy ý kiến của một nội dung biểu quyết.

+ Phiếu sửa chữa, gạch xóa hoặc điền vào nhiều hơn một ô vuông lấy ý kiến mà không có chữ ký nháy của cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền bên cạnh ô vuông được đánh dấu.



+ Phiếu không có chữ ký của cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền.

Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một đơn vị biểu quyết.

#### **9.4. Thông qua Quyết định của Đại hội đồng cổ đông**

Các vấn đề tại Cuộc họp được Đại hội thông qua khi Cổ đông đại diện ít nhất 51% (năm mươi một phần trăm) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ đông đăng ký dự họp chấp thuận;

##### **Điều 10: Các quy định khác**

###### **1- Trật tự tại Đại hội**

- Tất cả các cổ đông đến tham dự Đại hội ăn mặc lịch sự, chỉnh tề;
- Cổ đông tham dự Đại hội ngồi đúng vị trí do Ban tổ chức Đại hội quy định;
- Không hút thuốc lá, không đi lại lộn xộn, không nói chuyện riêng trong suốt quá trình diễn ra Đại hội. Tắt hoặc để điện thoại di động tại chế độ im lặng.

###### **2- Phát biểu ý kiến trong Đại hội:**

- Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý của Đoàn Chủ tịch.

- Cách thức phát biểu: Khi cần phát biểu trực tiếp Cổ đông giơ tay xin phát biểu và được Đoàn Chủ tịch đồng ý. Ban thư ký sẽ chuyển micro cho cổ đông phát biểu. Ngoài ra khi cần trao đổi một vấn đề nào đó Cổ đông sẽ ghi vào giấy và gửi cho Tổ thư ký tập hợp trình cho Đoàn chủ tịch xem xét và trả lời trước Đại hội. Nếu vấn đề trao đổi quá phức tạp, sau Đại hội Đoàn chủ tịch sẽ trả lời bằng văn bản cho Cổ đông.

###### **3- Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông:**

- Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào biên bản cuộc họp và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Biên bản cuộc họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phải được các cổ đông dự họp biểu quyết thông qua tại Đại hội.
- Biên bản cuộc họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phải được lưu giữ tại Công ty.

#### **CHƯƠNG IV**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 11:** Quy chế này gồm gồm 4 Chương, 11 Điều có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng số 1 biểu quyết thông qua.

Kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét biểu quyết thông qua./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu: TK Cty, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Tăng**



Số: 45 /DIC No1-ĐHCD

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

## NGUYÊN TẮC THẺ LỆ BIỂU QUYẾT, KIỂM PHIẾU

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 vào:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Điều lệ Tổ chức & hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1;
- Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1 năm 2026.

### PHẦN I. THẺ LỆ BIỂU QUYẾT

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua nguyên tắc thẻ lệ biểu quyết và kiểm phiếu tại Đại hội gồm các nội dung sau:

Cổ đông tham dự họp ĐHĐCĐ được Ban tổ chức phát cho Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết được in sẵn nội dung theo mẫu và có đóng dấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1 với các thông tin sau:

- \* Mã cổ đông
- \* Họ và tên Cổ đông hoặc họ và tên người đại diện theo ủy quyền
- \* Số lượng cổ phần sở hữu
- \* Số lượng phiếu biểu quyết của cổ đông

#### 1. Biểu quyết bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết:

Các nội dung quy định tại khoản 9.1 điều 9 Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 theo đó khi biểu quyết cổ đông giơ cao thẻ biểu quyết mặt trước hướng về phía Đoàn chủ tịch; Những cổ đông không giơ cao thẻ được xem là không có ý kiến về vấn đề được biểu quyết; Những cổ đông không giơ thẻ có nghĩa là không đồng ý với nội dung biểu quyết.

#### 2. Biểu quyết bằng hình thức thông qua phiếu biểu quyết

\* Đối với từng nội dung biểu quyết tại Đại hội. Cổ đông hoặc người đại diện cổ đông sẽ chỉ được điền ý kiến biểu quyết vào 1 trong các ô tại phiếu biểu quyết tương ứng với: **Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến**. Khi Cổ đông điền nhầm ô thì gạch chéo hủy bỏ phiếu đồng thời liên hệ với Ban kiểm phiếu để đổi phiếu khác.



\* Các phiếu biểu quyết được thu bởi các thành viên do Ban kiểm phiếu phân công và được kiểm phiếu, lập biên bản ngay sau khi tập hợp đầy đủ.

### 3. Quy định về phiếu biểu quyết.

a. **Phiếu hợp lệ:** Phiếu hợp lệ là phiếu đáp ứng đủ các tiêu chí sau:

- Do Ban tổ chức Đại hội phát ra có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1;
- Phiếu biểu quyết về những nội dung trong chương trình Đại hội đã được Đại hội thông qua;
- Không bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa.

b. **Phiếu không hợp lệ:** Phiếu không hợp lệ là phiếu vi phạm một trong số các điều kiện sau đây:

- Không do ban tổ chức phát hành, không đóng dấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1;
- Bị rách, gach, tẩy xóa, sửa chữa, ghi thêm các nội dung không thuộc chương trình đã được ĐHĐCĐ thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu;
- Phiếu biểu quyết có ghi thêm ký hiệu đánh dấu khác dấu (X) hoặc (V) vào các ô biểu quyết; Ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu;
- Phiếu biểu quyết không đánh dấu lựa chọn bất kỳ ô nào trên phiếu;
- Phiếu biểu quyết đánh dấu lựa chọn hơn 1 ô đối với 1 vấn đề biểu quyết;
- Nộp cho Ban Kiểm phiếu sau khi việc bỏ phiếu kết thúc và hòm phiếu đã được niêm phong;
- Các phiếu không hợp lệ sẽ không được tính vào kết quả biểu quyết của Đại hội.

### 4. Nội dung biểu quyết được thông qua:

Các nội dung biểu quyết được thông qua khi số cổ phần đồng ý trên số cổ phiếu biểu quyết hợp lệ thu về đảm bảo tỷ lệ theo quy định của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1

## PHẦN II: KIỂM PHIẾU VÀ CÔNG BỐ KẾT QUẢ

**Ban kiểm phiếu, nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu.**

### 5. Ban Kiểm phiếu:

Việc kiểm phiếu sẽ được thực hiện thông qua Ban Kiểm phiếu. Ban Tổ chức Đại hội sẽ chuẩn bị và đề xuất với ĐHĐCĐ một Ban Kiểm phiếu để chịu trách nhiệm: Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội; Giới thiệu và phát phiếu bầu, hướng dẫn và giải đáp thắc mắc trong quá trình biểu quyết; Tiến hành kiểm phiếu; Công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội. Ban Kiểm phiếu này sẽ được các cổ đông tham dự Đại hội thông qua tại Đại hội theo hình thức biểu quyết công khai.

### 6. Nguyên tắc bỏ phiếu:

- Trước khi bỏ phiếu, Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra tình trạng hòm phiếu trước sự chứng kiến của cổ đông.
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu từ khi có thông báo của đại diện Ban Kiểm phiếu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu biểu quyết vào hòm phiếu hoặc sau 30



phút kể từ thời điểm thông báo tùy thuộc vào sự việc nào đến trước. Sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, hòm phiếu sẽ được Ban Kiểm phiếu niêm phong.

**7. Quy định về kiểm phiếu:** Ban Kiểm phiếu thực hiện kiểm phiếu theo quy định như sau:

- Ban Kiểm phiếu làm việc trong 01 phòng làm việc/khu vực riêng;
- Ban Kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử và chuyên viên kỹ thuật hỗ trợ trong việc kiểm phiếu;
- Kiểm tra tính hợp lệ của các phiếu biểu quyết;
- Kiểm tra lần lượt từng phiếu biểu quyết và ghi kết quả kiểm phiếu;
- Niêm phong toàn bộ các phiếu biểu quyết và bàn giao lại cho Chủ tọa.

**8. Lập và công bố biên bản kiểm phiếu.**

Sau khi kiểm phiếu xong, Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm tổng hợp kết quả biểu quyết và lập thành Biên bản Kiểm phiếu. Biên bản kiểm phiếu sẽ được các thành viên của Ban Kiểm phiếu ký để xác nhận về tính chính xác, minh bạch và đúng nguyên tắc, trình tự kiểm phiếu.

**Nội dung Biên bản Kiểm phiếu phải ghi rõ các nội dung:** Thành phần Ban Kiểm phiếu; thời gian, địa điểm tiến hành kiểm phiếu, tổng số cổ đông tham gia bỏ phiếu; Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết có mặt tại Đại hội; Tổng số phiếu phát ra; tổng số phiếu thu về; Tổng số phiếu không hợp lệ; Tổng số phiếu hợp lệ; Tổng số phiếu **Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến** và tỷ lệ biểu quyết cho tương ứng với từng nội dung biểu quyết; chữ ký của các thành viên Ban Kiểm phiếu. Nội dung Biên bản Kiểm phiếu phải được công bố trước Đại hội. Trưởng Ban hoặc đại diện Ban Kiểm phiếu có thể thay mặt Chủ tọa công bố kết quả biểu quyết.

**9. Kết quả kiểm phiếu Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến là tổng số cổ phần sở hữu được tổng cộng từ các phiếu biểu quyết tương ứng.**

**PHẦN III: KHIẾU NẠI VÀ HIỆU LỰC THI HÀNH**

**10. Khiếu nại**

Mọi khiếu nại về kết quả biểu quyết được xem xét ngay tại Đại hội. Trường hợp có bất đồng về thủ tục biểu quyết hoặc kết quả biểu quyết, Ban kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm tra lại và xin ý kiến Đại hội quyết định.

**11. Hiệu lực thi hành**

Thẻ lệ biểu quyết này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1 thông qua.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TK Cty, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Tăng**

Số: 116.../TTTr- DIC No1-HĐQT

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

## TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch, Tổ Thư ký và Ban kiểm phiếu

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:

- Luật Doanh nghiệp số : 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển số 1;
- Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1;
- Quyết định số /QĐ/DIC No1 - HĐQT ngày /03/2026 của Chủ tịch HĐQT về việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Để tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1, kính trình Đại hội thông qua danh sách nhân sự Đoàn chủ tịch, Tổ thư ký và Ban Kiểm phiếu gồm các thành viên sau:

### I – ĐOÀN CHỦ TỊCH:

- 1 – Ông Hoàng Văn Tăng
- 2 – Ông Trần Duy Anh
- 3- Bà Trần Thị Thu

Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa  
TV HĐQT, Giám đốc  
TV HĐQT

### II – TỔ THƯ KÝ:

- 1- Bà Trần Thị Hằng
- 2- Bà Đỗ Thị Lan Anh

NV phòng TCKT – Tổ trưởng  
NV Tổ đấu thầu – Thành viên

### III – BAN KIỂM PHIẾU:

- 1- Ông Phan Toàn Lực
- 2- Bà Nguyễn Thị Bảo
- 3- Ông Trần Minh Hiếu

Trưởng phòng KTKH – Trưởng ban  
TV Ban Kiểm soát - Thành viên  
NV Phòng KTKH - Thành viên

Kính trình Đại hội./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TK Cty, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Hoàng Văn Tăng



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
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>		
- 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
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
- 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
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)</b>		
- Vòng quay Hàng tồn kho (GVHB/HTK BQ)	1,8	2,11
- Doanh thu thuần /Tổng tài sản	0,6	0,59
<b>Chỉ tiêu Khả năng sinh lời (%)</b>		
- 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%
	<b>Cộng</b>	<b>45.043.370.000</b>	<b>100%</b>	<b>45.043.370.000</b>	<b>100%</b>

## 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 MİK, nay tiếp tục được Công ty MİK 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
----	--------------------	--------------------	---------



<b>I</b>	<b>Giá trị tổng sản lượng (sau VAT)</b>	<b>350.000</b>	
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	
<b>II</b>	<b>Doanh thu xây lắp</b>	<b>280.000</b>	
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 Hàm 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)	15.900.000	
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



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

Số: 18/BC-DIC No1-HĐQT

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 38/2025/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ-NK IV ngày 24/4/2025.

Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025, cụ thể như sau:

### 1- Công tác chỉ đạo, quản lý chung của Công ty:

- HĐQT thường xuyên theo dõi hoạt động của Ban điều hành để đưa ra những quyết nghị kịp thời phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh;

- Các văn bản do HĐQT ban hành luôn dựa trên nguyên tắc tập trung dân chủ, khách quan, phù hợp với thực tế. Mọi hoạt động của Công ty tuân thủ đúng Pháp luật cũng như định hướng của Tập đoàn DIC, các ý kiến của từng thành viên HĐQT đều được ghi chép đầy đủ trong Biên bản, mỗi cuộc họp đều ra Nghị quyết làm cơ sở để Ban điều hành triển khai thực hiện.

### 2- Chỉ đạo về công tác quản trị doanh nghiệp

- Phối hợp với Ban kiểm soát tăng cường công tác kiểm tra giám sát Ban điều hành trong việc thực Nghị quyết của HĐQT, đặc biệt trong việc quản lý sử dụng vốn. Kết quả đánh giá trong năm Ban điều hành đã thực hiện tốt các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và của HĐQT, sử dụng vốn hợp lý, quản lý tốt giá thành các công trình.

- Tuy gặp nhiều khó khăn Ban lãnh đạo luôn cố gắng tìm mọi biện pháp để điều hành doanh nghiệp hiệu quả nhất, mang lại lợi ích cho cổ đông;

- Thực hiện tốt giải pháp vốn cho các công trình thi công, trong năm Ban điều hành đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức với BIDV Bà Rịa Vũng Tàu với hạn mức là 130 tỷ đồng, trong đó hạn mức vay và bảo lãnh thanh toán 100 tỷ đồng; bảo lãnh khác 30 tỷ đồng. Trong năm nợ gốc và lãi thanh toán đầy đủ đúng kỳ hạn.

### 3- Chỉ đạo trong việc hoàn thiện Tổ chức nhân sự và bộ máy quản lý.

- Nhân sự Hội đồng quản trị và Ban điều hành ổn định không có biến động. Chủ tịch hội đồng quản trị hoạt động chuyên trách tại công ty nên mọi vướng mắc về thủ tục liên quan để thẩm quyền của HĐQT được xử lý nhanh, tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ.



- HĐQT đã phân công nhiệm vụ cho từng thành viên trong HĐQT, chỉ đạo Ban điều hành trong việc triển khai kế hoạch SXKD. Từ đó đã nâng cao trách nhiệm, quyền hạn của từng vị trí công tác.

**\* Đánh giá tình hình thực hiện Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025**

- Chỉ tiêu sản lượng và doanh thu không hoàn thành kế hoạch, tuy nhiên chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế hoàn thành vượt mức kế hoạch. Do trong năm công ty đã chuyển nhượng thành công lô đất Vạn Hạnh 32 tại xã Đại Phước tỉnh Đồng Nai, đây là hoạt động kinh doanh bất động sản, những lô đất đã được công ty đầu tư trong nhiều năm trước đến nay bán thu được kết quả cao bù đắp cho lĩnh vực xây lắp.

- Đảm bảo an toàn vốn của doanh nghiệp cũng như tiền lương và chế độ cho người lao động.

- Đội ngũ cán bộ kỹ thuật ngày càng được nâng cao về trình độ quản lý và tổ chức thi công các công trình có giá trị lớn và phức tạp.

**4. Kết quả giám sát đối với hoạt động của Giám đốc và Ban điều hành:**

Căn cứ vào Điều lệ tổ chức và hoạt động của DIC số 1, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị DIC số 1, HĐQT đã thực hiện công tác giám sát, kiểm tra toàn bộ các hoạt động của Ban Giám đốc theo từng mảng công việc được phân công cho các thành viên trong Ban Giám đốc trong công việc hoạt động sản xuất kinh doanh và triển khai các quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT trong năm 2025 như sau:

- Thường xuyên chỉ đạo, giám sát Ban giám đốc trong việc triển khai các kế hoạch sản xuất kinh doanh, các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT và đưa ra những kiến nghị khi cần thiết;

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát việc triển khai và tổ chức thi công các dự án trọng điểm của Công ty;

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 24/4/2025;

- Kiểm tra, giám sát chấp hành và tuân thủ các quy định của Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện công tác bổ nhiệm nhân sự công ty.

**5- Quản trị công ty**

**5.1- Thành viên, cơ cấu của hội đồng quản trị:**

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Hoàng Văn Tăng	Chủ tịch HĐQT	28/12/2023	
2	Ông Trần Duy Anh	Thành viên HĐQT	30/5/2022	
3	Bà Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT	24/4/2024	



**5.2. Tiền lương của Chủ tịch và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Thư ký HĐQT năm 2025:**

- Tiền lương của ông Hoàng Văn Tăng Chủ tịch Hội đồng quản trị đã chi: 508.000.000 đồng/508.000.000 đồng tương ứng 100% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- **Tiền lương của Thành viên Ban điều hành, Ban Kiểm soát: 2.044.994.855 đồng.**

**Cụ thể:**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1- Ông Trần Duy Anh – Giám đốc:               | 539.795.093 đồng; |
| 2- Ông Phan Thành Sơn - Phó Giám đốc:         | 412.042.198 đồng; |
| 4- Ông Nguyễn Văn Nghĩa - Phó giám đốc:       | 438.023.497 đồng; |
| 5- Ông Hoàng Thọ Bắc–Kế toán trưởng           | 400.184.726 đồng; |
| 6- Nguyễn Thị Bảo – Thành viên Ban Kiểm soát: | 245.949.341 đồng. |

- **Về thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và Thư ký công ty**

Tổng số tiền đã chi: 150.000.000 đồng/150.000.000 đồng tương ứng 100% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể:

- |  |   |                  |
|--|---|------------------|
| 1- Ông Trần Duy Anh – TV HĐQT                | : | 36.000.000 đồng; |
| 2- Bà Trần Thị Thu – TV HĐQT                 | : | 36.000.000 đồng; |
| 3- Bà Lê Thị Thìn – Trưởng Ban Kiểm soát     | : | 24.000.000 đồng; |
| 4- Bà Phan Nữ Diệu Trang – TV Ban Kiểm soát: | : | 18.000.000 đồng; |
| 5- Bà Nguyễn Thị Bảo – TV Ban Kiểm soát      | : | 18.000.000 đồng; |
| 6- Ông Hoàng Thọ Bắc – Thư ký công ty        | : | 18.000.000 đồng. |

**5.3- Hoạt động của HĐQT trong năm 2025:**

- Tổ chức thành công 01 kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên và đã ra Nghị quyết đại hội số 48/2025/NQ/DICNo1-ĐHĐCĐ-NK IV ngày 24/4/2025;

- Tổ chức 10 phiên họp, ra 14 Nghị quyết cuộc họp HĐQT để kiểm điểm, đánh giá kết quả hoạt động của Công ty cũng như giải quyết kịp thời những vướng mắc của Ban điều hành trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Chất lượng các cuộc họp ngày càng được nâng cao, các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT theo sát tình hình hoạt động SXKD;

- Thường xuyên chỉ đạo, giám sát Ban giám đốc trong việc triển khai các kế hoạch sản xuất kinh doanh, các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT và đưa ra những kiến nghị khi cần thiết;

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát việc triển khai và tổ chức thi công các dự án trọng điểm của Công ty;

- Kiểm tra, giám sát chấp hành và tuân thủ các quy định của Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành;

- Thực hiện công tác bổ nhiệm nhân sự công ty.

**5.4- Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2025**

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	42/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	14/02/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
2	43/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	27/03/2025	Quyết toán quỹ tiền lương năm 2024, phê duyệt quỹ tiền lương gián tiếp năm 2025	100%

*[Handwritten signature]*



3	44/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	27/03/2025	Bổ nhiệm lại Kế toán trưởng công ty nhiệm kỳ 2025-2030	100%
4	45/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	27/03/2025	Thông qua thời gian, địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
5	46/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	02/04/2025	Thông qua chương trình, nội dung hồ sơ tài liệu và danh sách Ban kiểm tra tư cách cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
6	47/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	16/04/2025	Thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng 07 lô đất tại phân khu 1 thuộc DA Khu dân cư Vị Thanh, Hậu Giang	100%
7	48/2025/NQ/DIC No1-ĐHCB-NKIV	24/04/2025	Nghị Quyết hợp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
8	49/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	08/05/2025	Chuyển nhượng lô đất Vạn Hạnh 32 tại xã Đại Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	100%
9	50/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	08/05/2025	Giải chấp lô đất Vạn Hạnh 32 tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	100%
10	51/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	04/07/2025	Thế chấp 06 lô đất BSL1-11; BSL1-12; BSL1-13; BSL1-14; BSL1-20 và LK9-03 tại phân khu 1 DA KDC TM Vị Thanh, Hậu Giang	100%
11	52/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	04/09/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng lô đất E4-11-3 tại DA Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - GĐ1 tỉnh Phú Thọ (Tỉnh Vĩnh Phúc cũ)	100%
12	53/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	05/09/2025	Phê duyệt hạn mức tín dụng ngắn hạn chung năm 2025-2026 tại ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	100%
13	54/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	15/09/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
14	55/2025/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIV	30/10/2025	Lựa chọn Công ty Kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2025	100%

**5.5 Báo cáo về các 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 Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.**

135



**1- Các hợp đồng ký với Tổng Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng  
(Ông Hoàng Văn Tăng\_Chủ tịch HĐQT, Bà Trần Thị Thu\_Thành viên HĐQT  
Công ty là Người đại diện vốn của DIG tại DCI) năm 2025:**

Số TT	Hợp đồng	Nội dung	Giá trị giao dịch (bao gồm cả VAT)
01	Hợp đồng số: 01/2025/HĐ-DIC Group-BQLDA TM&DL DIC ngày 31/03/2025	Thi công hầm đi bộ qua đường Thùy Vân (Hầm đi bộ số 5)	24.007.201.153
02	Hợp đồng số: 09A/2025/HĐ-DIC Group-BQL MT ngày 06/08/2025	San nền cao độ hoàn thiện 1.6M khu vực còn lại của PK1,2 và 3 thuộc dự án: Khu dân cư Vị Thanh tỉnh Hậu Giang.	42.922.531.090
03	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 404/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-11	2.581.960.860
04	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 405/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-12	2.390.788.710
05	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 406/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-13	2.390.788.710
06	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 407/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-14	2.390.788.710
07	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 408/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-15	3.434.497.287
08	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 409/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-20	2.390.788.710
09	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 410/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất LK9-03	1.009.444.065

*Ba*



	<b>Tổng cộng</b>	<b>83.518.789.295</b>
--	------------------	-----------------------

**2- Các hợp đồng ký với các đơn vị thành viên trong Tập đoàn DIC năm 2025:**

<b>Số TT</b>	<b>Hợp đồng</b>	<b>Tên đơn vị thành viên</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Giá trị cả VAT</b>
01	Hợp đồng số: 23/HĐMB/2025/DIC1-DIC BT ngày 29/05/2025	Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng – Bê Tông	Mua bê tông trộn sẵn cho công trình Hầm đi bộ Thùy Vân	1.985.249.196
02	Thỏa thuận ngày 10/04/2025	Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng \DIC) số 2	Thỏa thuận mua điện, nước DA Hầm đi bộ Thùy Vân	151.940.340
03		Công Ty CP Du Lịch DIC	Mua dịch vụ	55.365.000

**6. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026.**

- Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, cũng như Luật doanh nghiệp năm 2020;

- Triển khai các nội dung của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua cho Ban điều hành thực hiện;

**6.1 Kế hoạch SXKD năm 2026.**

Đơn vị tính: Triệu đồng

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch SXKD 2026</b>
I	Giá trị tổng sản lượng	350.000
II	Doanh thu thuần	280.000
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
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 ĐHCĐ năm 2027 quyết định)	05%

*Be*



## 6.2 Định hướng chỉ đạo kế hoạch SXKD năm 2026:

- Hàng quý HĐQT tổ chức họp định kỳ với Ban điều hành về tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2026, để kịp thời giải quyết những vướng mắc thuộc thẩm quyền của HĐQT để Ban điều hành có cơ sở thực hiện;
- Hỗ trợ Ban điều hành trong công tác đối ngoại tìm kiếm công việc tại các chủ đầu tư ngoài Tập đoàn DIC.

Trên đây là báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động trong năm 2025. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

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

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Hoàng Văn Tăng







## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



## MỤC LỤC

## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>	<b>1 - 2</b>
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	<b>3 - 4</b>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 35



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>95.114.887.288</b>	<b>121.743.754.615</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>518.394.177</b>	<b>1.031.376.698</b>
1. Tiền	111		518.394.177	1.031.376.698
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.622.393.932</b>	<b>50.098.473.834</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	45.097.472.283	51.039.568.954
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	2.672.539.101	294.278.132
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	1.453.176.981	1.365.421.181
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(2.600.794.433)	(2.600.794.433)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.6</b>	<b>47.901.231.266</b>	<b>70.267.327.499</b>
1. Hàng tồn kho	141		47.901.231.266	70.267.327.499
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>72.867.913</b>	<b>346.576.584</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	72.867.913	346.576.584
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>121.657.962.810</b>	<b>110.636.248.633</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>48.744.151.316</b>	<b>48.715.151.316</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	48.744.151.316	48.715.151.316
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>45.894.092.971</b>	<b>47.709.115.874</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	5.794.908.943	7.609.931.846
- Nguyên giá	222		37.598.624.096	37.881.602.931
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(31.803.715.153)	(30.271.671.085)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	40.099.184.028	40.099.184.028
- Nguyên giá	228		40.154.825.028	40.154.825.028
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(55.641.000)	(55.641.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.10</b>	<b>20.752.901.175</b>	<b>10.573.629.895</b>
- Nguyên giá	231		20.752.901.175	10.573.629.895
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.410.717.393</b>	<b>1.258.972.503</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	4.410.717.393	1.258.972.503
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.856.099.955</b>	<b>2.379.379.045</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	1.856.099.955	2.379.379.045
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>216.772.850.098</b>	<b>232.380.003.248</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>152.024.049.554</b>	<b>177.054.791.463</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>102.691.335.573</b>	<b>121.279.430.275</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	6.884.281.715	14.917.443.951
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	700.923.826	3.930.467.102
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	1.329.151.962	1.798.252.862
4. Phải trả người lao động	314		2.817.761.847	1.603.860.401
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.14	805.847.682	1.528.849.601
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	516.591.939	675.887.153
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	88.262.518.727	92.789.727.867
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	4.18	-	3.707.743.661
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.374.257.875	327.197.677
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>49.332.713.981</b>	<b>55.775.361.188</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	32.075.125.500	32.075.125.500
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	17.000.000.000	20.930.000.000
3. Dự phòng nợ phải trả dài hạn	342	4.18	257.588.481	2.770.235.688
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>64.748.800.544</b>	<b>55.325.211.785</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>64.748.800.544</b>	<b>55.325.211.785</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.043.370.000	45.043.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.043.370.000	45.043.370.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(109.000.000)	(109.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.149.042.283	2.769.642.283
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.665.388.261	7.621.199.502
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.600.797.823	33.182.711
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		11.064.590.438	7.588.016.791
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>216.772.850.098</b>	<b>232.380.003.248</b>



Người lập biểu  
Vũ Thị Thủy



Kế toán trưởng  
Hoàng Thọ Bắc





Giám đốc  
Trần Duy Anh  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 03 năm 2026



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	127.807.882.867	144.741.200.462
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		127.807.882.867	144.741.200.462
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	101.087.673.904	117.522.051.267
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		26.720.208.963	27.219.149.195
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.541.019	4.760.760
7. Chi phí tài chính	22	5.4	8.858.816.094	7.384.637.489
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.858.816.094	7.384.637.489
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	9.080.625.144	9.416.007.311
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		8.782.308.744	10.423.265.155
11. Thu nhập khác	31	5.6	6.035.204.693	756.407.418
12. Chi phí khác	32	5.7	133.638.570	784.217.467
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.901.566.123	(27.810.049)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.683.874.867	10.395.455.106
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	3.619.284.429	2.807.438.315
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		11.064.590.438	7.588.016.791
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.913	1.320

Người lập biểu  
Vũ Thị Thùy

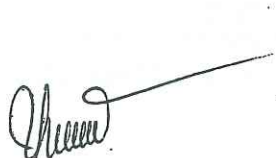
Kế toán trưởng  
Hoàng Thọ Bắc



Giám đốc  
Trần Duy Anh  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.683.874.867	10.395.455.106
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.815.022.903	3.079.959.611
Các khoản dự phòng	03		(6.220.390.868)	3.490.828.029
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(16.773.053.201)	(14.718.253.318)
Chi phí lãi vay	06		8.858.816.094	7.384.637.489
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.364.269.795	9.632.626.917
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.447.079.902	1.921.806.511
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		22.366.096.233	(11.364.284.416)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(11.451.124.283)	9.882.481.574
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		796.987.761	(1.507.208.330)
Tiền lãi vay đã trả	14		(8.621.728.649)	(7.303.166.859)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.771.266.315)	(2.113.928.549)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(593.941.481)	(1.508.353.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.536.372.963	(2.360.026.152)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(15.296.322.170)	(17.057.841.532)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		18.736.818.182	18.913.304.527
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.541.019	4.760.760
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.442.037.031	1.860.223.755
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	109.384.311.722	118.928.520.504
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(117.841.520.862)	(117.832.394.638)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(34.183.375)	(1.625.925)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.491.392.515)	1.094.499.941
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(512.982.521)	594.697.544
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.031.376.698	436.679.154
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		518.394.177	1.031.376.698



Người lập biểu  
Vũ Thị Thủy



Kế toán trưởng  
Hoàng Thọ Bắc



Giám đốc  
Trần Duy Anh  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 03 năm 2026



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500613828, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 5 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

### CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hoàng Văn Tăng	Chủ tịch
Ông Trần Duy Anh	Thành viên
Bà Trần Thị Thu	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Thìn	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Bảo	Thành viên
Bà Phan Thanh Nữ Diệu Trang	Thành viên

#### Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Duy Anh	Giám đốc
Ông Phan Thành Sơn	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Giám đốc

#### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Duy Anh – Giám đốc.

### CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

### CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán. Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài Chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Ông Trần Duy Anh**

Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026



Số: 0511 /2025/BCTC/IAV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày tháng 03 năm 2026, từ trang 5 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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



**ĐẶNG NGỌC KHÁNH**

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2505-2024-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2026

**NGUYỄN KÌ ANH**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3331-2022-283-1





CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG SỐ 1  
**BAN KIỂM SOÁT**

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

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**



Số : 62 /DIC-No1-ĐHCĐ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2026

**BÁO CÁO CHI TRẢ TIỀN LƯƠNG & THÙ LAO  
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT- CTY DIC SỐ 1**

**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 vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1;
- Căn cứ Nghị quyết số 48/2025/NQ/DIC No1/ĐHCĐ-NK IV Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Số 1, thông qua ngày 24/04/2025.

**1- Báo cáo chi trả tiền lương chủ tịch HĐQT và thù lao của HĐQT, BKS và thư ký công ty năm 2025.**

STT	Chức danh	Số kế hoạch		Thực hiện năm 2025 (đồng)	Thực hiện /kế hoạch (%)
		Thù lao người/tháng (đồng)	Thù lao cả năm (đồng)		
I	Hội đồng quản trị		580.000.000	580.000.000	100 %
1	Chủ tịch HĐQT		508.000.000	508.000.000	100 %
2	TV. HĐQT	3.000.000	72.000.000	72.000.000	100 %
II	Ban kiểm soát		60.000.000	60.000.000	100 %
1	Trưởng ban	2.000.000	24.000.000	24.000.000	100 %
2	Thành viên	1.500.000	36.000.000	36.000.000	100 %
III	Thư ký HĐQT	1.500.000	18.000.000	18.000.000	100 %
	<b>Tổng cộng</b>		<b>658.000.000</b>	<b>658.000.000</b>	<b>100 %</b>


**2. Kế hoạch trả tiền lương chủ tịch HĐQT và thù lao của HĐQT, BKS và thư ký công ty năm 2026:**

STT	Chức danh	Số người	Thù lao người/tháng (đồng)	Số tháng làm việc	Số tiền thù lao người/năm (đồng)
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>				<b>544.000.000</b>
1	Chủ tịch HĐQT	1		13	508.000.000
2	Thành viên HĐQT (*)	1	3.000.000	12	36.000.000
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>				<b>60.000.000</b>
1	Trưởng BKS	1	2.000.000	12	24.000.000
2	Thành viên BKS	2	1.500.000	12	36.000.000
<b>III</b>	<b>Thư ký HĐQT</b>	1	1.500.000	12	<b>18.000.000</b>
	<b><u>Tổng cộng</u></b>				<b><u>622.000.000</u></b>

**Bằng chữ: Sáu trăm hai mươi hai triệu đồng.**

(\*) Đối với Thành viên HĐQT không chuyên trách do Tập đoàn DIC đề cử tham gia HĐQT tại DIC số 1 sẽ không nhận thù lao.

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

Nơi nhận:   
 - Như trên;  
 - Phòng TCKT;  
 - Lưu: TK HĐQT, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Tăng**



Số: 63/DIC-No1-ĐHCD

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2026

## BÁO CÁO

Chi trả nợ gốc, lãi vay CBCNV và người thân năm 2025;  
Phê duyệt hạn mức vay vốn tín dụng ngắn hạn chung năm 2026 - 2027  
và kế hoạch huy động vốn từ CBCNV và người thân 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:

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa.14 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020.
- Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1;
- Căn cứ Nghị quyết số 48/2025/NQ/DIC No1/HĐHĐCD-NK IV Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Số 1, thông qua ngày 24/04/2025;
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

1- HĐQT Báo cáo chi trả nợ gốc, lãi vay CBCNV và người thân trong năm 2025, cụ thể như sau:

Nội dung	Đầu kỳ	Phát sinh	Đã trả	Còn phải trả đến 31/12/2025
Tiền vay	800.000.000	11.415.000.000	7.315.000.000	4.900.000.000
Lãi vay từ 7,5% đến 8,5%		285.110.959	32.324.657	252.786.302
<b>Cộng</b>	<b>800.000.000</b>	<b>11.700.110.959</b>	<b>7.347.324.657</b>	<b>5.152.786.302</b>

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty còn nợ gốc và lãi vay 5.152.786.302 đồng.

2- HĐQT trình phê duyệt hạn mức vay vốn tín dụng ngắn hạn chung năm 2026-2027 là: 330 tỷ đồng. Chi tiết:

TT	Hình thức huy động vốn	Mục đích vay	Hạn mức vay 2025	Kế hoạch hạn mức vay 2026 - 2027
1	Vay ngân hàng		125	300
	- Vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán	Vốn lưu động	100	300

*Bec* 25

TT	Hình thức huy động vốn	Mục đích vay	Hạn mức vay 2025	Kế hoạch hạn mức vay 2026 - 2027
1	Vay ngân hàng		125	300
	+ Hạn mức vay vốn ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán		100	300
	- Vay dài hạn	Xây văn phòng làm việc và đầu tư máy móc thiết bị	25	
2	Vay khác (Huy động từ CBCNV, công ty tài chính, cá nhân khác)	Bổ sung vốn lưu động	95	30
	<b><u>Tổng cộng</u></b>		<b><u>250</u></b>	<b><u>330</u></b>

Tài sản đảm bảo là toàn bộ các tài sản, bất động sản hiện có của công ty, và quyền thu nợ của các công trình do DIC Số 1 thi công.

- Riêng đối với các bảo lãnh khác liên quan đến các gói thầu xây lắp phát sinh trong năm 2026: Giao Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Công ty chủ động quyết định thực hiện theo hợp đồng ký kết với đối tác, đảm bảo thương thảo các điều khoản liên quan đến bảo lãnh/thanh toán phù hợp và đảm bảo hiệu quả.

### **3- Kế hoạch huy động vốn từ CBCNV và người thân trong năm 2026**

Căn cứ Kế hoạch SXKD năm 2026 với sản lượng 350 tỷ đồng và doanh thu 280 tỷ đồng. Hiện nay tình hình thu hồi vốn gặp nhiều khó khăn nên hạn mức vay tại Ngân hàng BIDV đã hết, do đó ngoài hạn mức tín dụng ngân hàng BIDV cấp, công ty sẽ phải huy động thêm hạn mức vay ngắn hạn tại ngân hàng VP Bank với lãi suất áp dụng tùy từng thời điểm và nguồn lực từ CBCNV và người thân để bổ sung phần vốn phục vụ SXKD.

Để chủ động vốn trong sản xuất kinh doanh. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của công ty :

- Chủ động tổ chức triển khai việc huy động vốn với mức lãi suất huy động tối đa bằng lãi suất cho vay cùng kỳ của ngân hàng thương mại đang tài trợ vốn cho công ty, đồng thời không vượt quá 150% lãi suất cơ bản của ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm vay và không phải dùng tài sản của công ty để thế chấp cho các khoản vay này. Đảm bảo tổng mức huy động của các khoản vay khác không quá hạn mức vay vốn được ĐHĐCĐ phê duyệt.

- Chủ tịch HĐQT và Giám đốc có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng phương án vay/trả nợ vốn vay khả thi; chủ động thỏa thuận và ký hợp đồng vay vốn với các bên cho vay





theo đúng quy định; sử dụng nguồn vốn vay đúng mục đích, hiệu quả và đảm bảo khả năng trả nợ cho các tổ chức tín dụng và các bên cho vay khác .

Kính trình Đại hội xem xét biểu quyết thông qua./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận: *Bre*

- Như trên;
- Phòng TCKT;
- Lưu: TK Cty, VT.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Tăng**



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

Số: 51/TTr- DIC No1-HĐQT

## BÁO CÁO

Về việc: Ký các hợp đồng mua bán, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1 với Công ty mẹ (Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng) năm 2025 và xin chủ trương ủy quyền ký hợp đồng giao dịch 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:

- Điều 167 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020;
- Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về việc “Giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này” áp dụng với công ty đại chúng.
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1 (DIC Số 1).
- Nghị quyết số 48/2025/NQ/DIC No1/HĐHĐCĐ-NK IV Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Số 1, thông qua ngày 24/04/2025.

Hiện nay, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) là cổ đông sở hữu 51,67% Vốn điều lệ Công ty. Trong hoạt động SXKD của Công ty có phát sinh các hợp đồng giao thầu /nhận chuyển nhượng bất động sản, ... với Tập đoàn DIC là bên có liên quan.

Nhằm tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật, mang lại lợi ích kinh tế cho Công ty và Cổ đông. Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông về giá trị các hợp đồng giao dịch liên quan giữa DIC Số 1 và Tập đoàn DIC trong năm 2025 và trình xin chủ trương ký các hợp đồng giao dịch liên quan với Tập đoàn DIC trong năm 2026 dự kiến như sau:

I – Các hợp đồng đã ký giao dịch với Tập đoàn DIC và các đơn vị thành viên trong Tập đoàn DIC trong năm 2025 và xin chủ trương ủy quyền ký các hợp đồng giao dịch trong năm 2026, cụ thể:

#### 1- Các hợp đồng ký với Tập đoàn DIC năm 2025:

Số TT	Hợp đồng	Nội dung	Giá trị cả VAT
01	Hợp đồng số: 01/2025/HĐ-DIC Group-BQLDA TM&DL DIC ngày 31/03/2025	Thi công hầm đi bộ qua đường Thùy Vân (Hầm đi bộ số 5)	24.007.201.153
02	Hợp đồng số: 09A/2025/HĐ-DIC Group-BQL MT ngày 06/08/2025	San nền cao độ hoàn thiện 1.6M khu vực còn lại của PK1,2 và 3 thuộc dự án: Khu dân cư Vị Thanh tỉnh Hậu Giang.	42.922.531.090





03	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 404/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-11	2.581.960.860
04	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 405/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-12	2.390.788.710
05	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 406/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-13	2.390.788.710
06	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 407/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-14	2.390.788.710
07	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 408/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-15	3.434.497.287
08	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 409/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất BSL1-20	2.390.788.710
09	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 410/HĐCNQSDĐ/Vị Thanh ngày 17/04/2025	Chuyển nhượng lô đất LK9-03	1.009.444.065
	<b>Tổng cộng</b>		<b>83.518.789.295</b>

**2- Các hợp đồng ký với các đơn vị thành viên trong Tập đoàn DIC năm 2025:**

Số TT	Hợp đồng	Tên đơn vị thành viên	Nội dung	Giá trị cả VAT
01	Hợp đồng số: 23/HĐMB/2025/DIC1-DIC BT ngày 29/05/2025	Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng – Bê Tông	Mua bê tông trộn sẵn cho công trình Hàm đi bộ Thùy Vân	1.985.249.196

02	Thỏa thuận ngày 10/04/2025	Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng \(\text{DIC}\) số 2	Thỏa thuận mua điện, nước DA Hàm đi bộ Thùy Vân	151.940.340
03		Công Ty CP Du Lịch DIC	Mua dịch vụ	55.365.000

**3- Các Hợp đồng giao dịch với Tập đoàn DIC dự kiến ký trong năm 2026.**

**3.1. Hợp đồng giao nhận thầu thi công xây lắp tại Dự án khu dân cư Vị Thanh tỉnh Hậu Giang dự kiến: 300 tỷ đồng, bao gồm:**

- Thi công đường giao thông – hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải các tuyến đường còn lại thuộc phân khu 1+2+3 62 tỷ đồng
- Các hợp đồng khác dự kiến 238 tỷ đồng

(Có hợp đồng mẫu đính kèm)

Giá trị giao dịch thực hiện cụ thể năm 2026, Hội đồng quản trị sẽ báo cáo, giải trình tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2027.

**3.2- Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và Giám đốc - Người đại diện pháp luật của Công ty:**

- Quyết định các điều khoản, điều kiện cụ thể của các giao dịch và các hợp đồng mua bán/ nhận thầu xây dựng; các thỏa thuận, tài liệu liên quan đến các giao dịch, kể cả việc thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các giao dịch/ hợp đồng liên quan (nếu có).

- Ký kết và triển khai thực hiện các giao dịch/ hợp đồng, thỏa thuận, tài liệu liên quan đến các giao dịch/hợp đồng, kể cả việc thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các giao dịch liên quan (nếu có) phục vụ SXKD.

- Công bố thông tin theo đúng quy định nội bộ và quy định của Pháp luật đối với công ty đại chúng.

Kính trình Đại hội xem xét biểu quyết thông qua./.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các TV HĐQT, BKS;
- Lưu: TK Cty, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Tăng**



Số: 52/TT- DIC No1-HĐQT

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

## TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty DIC 1.

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:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020; Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 v/v sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính.
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng; Thông tư số 19/2025/TT-BTC ngày 05/05/2025 và Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1;

- Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1.

Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua phương án phát hành cổ phiếu (CP) để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với nội dung chính như sau:

#### **I. Thông tin CP trước phát hành**

1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1
2. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1
3. Loại chứng khoán phát hành: CP phổ thông
4. Mệnh giá CP: 10.000 đồng/ CP.
5. Mã chứng khoán: DC1
6. Sàn giao dịch: UPCOM
7. Vốn điều lệ hiện tại: 45.043.370.000 đồng.
8. Số lượng CP đã phát hành: 4.504.337 CP
9. Số lượng CP quỹ: 0 CP
10. Số lượng CP đang lưu hành: 4.504.337 CP
11. Số lượng CP trước thời điểm phát hành: 4.504.337 CP

#### **II. Phương án phát hành CP để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

1. Tên CP phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1
2. Loại CP: CP phổ thông.
3. Mệnh giá CP: 10.000 đồng/ CP.
4. Số lượng CP dự kiến phát hành: 1.576.517 CP
5. Tổng giá trị CP dự kiến phát hành (tính theo mệnh giá): 15.765.170.000 đồng.
6. Số lượng CP lưu hành sau phát hành dự kiến: 6.080.854 CP
7. Vốn điều lệ sau phát hành dự kiến: 60.808.540.000 đồng
8. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (“CNVSDC”) cung cấp.
9. Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
10. Tỷ lệ phát hành (SLCP dự kiến phát hành /SLCP đang lưu hành): 35%
11. Tỷ lệ thực hiện quyền dự kiến là 100:35. Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 35 cổ phiếu phát hành thêm.
12. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý CP lẻ: Để đảm bảo số lượng CP phát hành không vượt quá số lượng dự kiến phát hành, số lượng CP cổ đông được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số CP lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống khi



phân phối cho cổ đông hiện hữu và phần chênh lệch giữa số lượng CP dự kiến phát hành (1.576.517 CP) và số lượng CP thực tế phát hành sẽ được hủy bỏ.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 110 CP tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền 100:35 thì số lượng CP cổ đông A được nhận là: 38,5 CP. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị thì số lượng CP mà cổ đông A được nhận là 38 CP. Phần CP lẻ: 0,5 CP được hủy bỏ.*

13. Nguồn vốn phát hành: Theo thứ tự ưu tiên lần lượt từ nguồn (1) Quỹ đầu tư phát triển và (2) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến thời điểm 31/12/2025 căn cứ trên Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.
14. Thời gian phát hành dự kiến: Dự kiến trong năm 2026, thời gian cụ thể giao cho HĐQT quyết định sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) thông báo về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành của Công ty.
15. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng. Quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu không được phép chuyển nhượng.
16. Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty theo quy định.
17. Đăng ký lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung: CP phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung với VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung với SGDCK Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.
18. Thông qua việc đăng ký tăng vốn cổ phần với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và điều chỉnh vốn cổ phần trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi vốn cổ phần trong Điều lệ của Công ty DIC 1 tương ứng với tổng giá trị CP (theo mệnh giá) thực tế phát hành nêu trên sau khi kết thúc đợt phát hành CP.

### III. Ủy quyền cho HĐQT:

Ngoài các vấn đề ủy quyền cho HĐQT được nêu cụ thể nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành CP, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

1. Quyết định thời điểm triển khai phương án phát hành CP; thông qua hồ sơ đăng ký phát hành CP nộp cho UBCKNN; Triển khai thực hiện phương án phát hành sau khi được UBCKNN chấp thuận.
2. Quyết định chi tiết nguồn vốn phát hành sử dụng để phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
3. Thông qua phương án phát hành CP chi tiết, bao gồm bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành hoặc điều chỉnh phương án phát hành để đảm bảo đợt phát hành

thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty DIC Số 1 (nếu có).

4. Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành CP đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
5. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc triển khai thực hiện phương án phát hành CP, đăng ký phát hành và hoàn tất đợt phát hành theo đúng quy định
6. Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông phục vụ công tác phát hành.
7. Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty DIC Số 1 liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành CP.
8. Lập hồ sơ, thực hiện các thủ tục và công việc cần thiết để đăng ký chứng khoán và đăng ký giao dịch bổ sung cho số lượng CP phát hành thêm theo phương án phát hành.
9. Phê duyệt các hồ sơ, tài liệu và quyết định tất cả các vấn đề khác có liên quan đến đợt phát hành CP từ nguồn vốn chủ sở hữu.
10. Tùy vào từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền/ giao cho Chủ tịch HĐQT / Giám đốc thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

Kính trình Đại hội xem xét biểu quyết thông qua./.

Trân trọng cảm ơn!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các TV HĐQT, Ban Kiểm soát;
- Lưu: TK Cty, VT.



**Hoàng Văn Tăng**



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

Số: 53.../TTr- DIC No1-HĐQT

### TỜ TRÌNH

Về việc: Trích thưởng 10% lợi nhuận sau thuế năm 2025 vượt kế hoạch  
và chủ trương trích thưởng năm 2026 cho HĐQT, Ban điều hành;  
Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

**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:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1;
- Nghị quyết số 48/2025/NQ/DIC No1/HĐHĐCD-NK IV Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1, thông qua ngày 24/04/2025;
- Kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:

1- Trích nguồn thưởng cho HĐQT (thành viên chuyên trách) và Ban điều hành theo kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2025.

- Lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao: 3.200.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2025: 11.064.590.438 đồng
- Lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch ĐHĐCD giao: 7.864.590.438 đồng

Số tiền trích thưởng 10% giá trị lợi nhuận sau thuế năm 2025 vượt kế hoạch cho HĐQT (thành viên chuyên trách) và Ban điều hành là: 7.864.590.438 đồng x 10% = 786.459.044 đồng

**Bằng chữ: Bảy trăm tám mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi chín ngàn, không trăm bốn mươi bốn đồng.**

2- Kế hoạch trích nguồn từ lợi nhuận sau thuế năm 2026 để thưởng cho HĐQT (thành viên chuyên trách) và Ban điều hành khi lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao với mức thưởng không vượt quá 10% giá trị lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch năm 2026 do ĐHĐCD giao.

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT căn cứ kết quả SXKD năm 2026 thực tế năm 2026, đề xuất/ quyết định mức chi thưởng cụ thể nhưng không vượt quá tỷ lệ tối đa nêu trên, Người đại diện vốn báo cáo Tập đoàn DIC về việc trích thưởng trước khi biểu quyết/ thực hiện.

3- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

1- Lợi nhuận sau thuế còn lại của các năm trước	5.600.797.823	đồng
2- Lợi nhuận sau thuế của DIC Số 1 năm 2025	11.064.590.438	đồng

3- Lũy kế lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.665.388.261	đồng
4- Trích lập các quỹ (20% lợi nhuận sau thuế năm 2025)	2.999.377.132	đồng
- Quỹ đầu tư phát triển (05% LNST)	553.229.522	đồng
- Quỹ khen thưởng phúc lợi (15% LNST)	1.659.688.566	đồng
- Trích thưởng 10% cho HĐQT và Ban điều hành phần LNST vượt kế hoạch	786.459.044	đồng
5- Phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (35%)	15.765.179.500	đồng
- Quỹ đầu tư phát triển (tỷ lệ 23,5%)	3.702.271.805	đồng
- LNST chưa phân phối (tỷ lệ 76,5%)	12.062.907.695	đồng
6- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.603.103.434	đồng

Kính trình Đại hội xem xét biểu quyết thông qua./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các TV HĐQT, Ban Kiểm soát;
- Lưu: TK Cty, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Tăng**



Số: 64.../TT- DIC No1-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4... năm 2026

## TỜ TRÌNH

Về việc: Thực hiện kế hoạch đầu tư, thanh lý chuyển nhượng năm 2025  
và kế hoạch đầu tư 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 vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020.

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch đầu tư và thanh lý chuyển nhượng năm 2025 và kế hoạch đầu tư năm 2026 như sau:

**1 - Giá trị đã đầu tư và thanh lý chuyển nhượng năm 2025 gồm:**

- + Mua mới 07 đất tại Khu dân cư thương mại Vị Thanh, Cần Thơ có giá trị 16,6 tỷ đồng
- + Chuyển nhượng lô đất Vạn Hạnh 32 giá trị thu về: 20,695 tỷ đồng;

**2 - Kế hoạch đầu tư năm 2026:**

*Đvt: Tỷ đồng.*

STT	Hạng mục	ĐVT	Số lượng	Giá trị đầu tư bao gồm VAT (tỷ đồng)
1	Xây dựng văn phòng làm việc			30
2	Đầu tư xe máy, thiết bị thi công, giàn giáo, xà gồ, hệ thống chống. + 01 Máy vận thăng: 2 tỷ đồng + 01 Cầu tháp cao 49m: 05 tỷ đồng + Giàn giáo, xà gồ, hệ thống chống, ...: 05 tỷ đồng			12
	<b>Tổng cộng</b>			<b>42</b>

Nguồn vốn thực hiện:

Đầu tư xây Văn phòng 30 tỷ trong đó:

- + Vốn tự có 30% từ nguồn lợi nhuận sau thuế trong kỳ;
- + Vay dài hạn 70% tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.

*[Chữ ký]*  
25

- Đầu tư máy móc thiết bị 12 tỷ đồng phục vụ cho công trình xây dựng Nhà ở Xã hội Hậu Nghĩa và một số dự án của Tập đoàn DIC

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có 30% từ lợi nhuận sau thuế năm 2026;

- Vay trung hạn 70% tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.

Thời gian thực hiện theo nhu cầu thực tế của từng công trình, Ban điều hành sẽ lập phương án đầu tư trình HĐQT phê duyệt theo thẩm quyền.

3- Căn cứ vào tình hình SXKD thực tế, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định đầu tư TSCĐ vào thời điểm thích hợp. Chủ tịch HĐQT và Giám đốc triển khai công tác đầu tư mua sắm TSCĐ theo đúng quy định của Pháp luật, quy định nội bộ, đảm bảo tính công khai, minh bạch và mang lại hiệu quả cao nhất cho cổ đông và Công ty.

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Giám đốc – Người đại diện Pháp luật của công ty:

+ Riêng đối với kế hoạch đầu tư văn phòng làm việc chỉ quyết định đầu tư nếu đảm bảo nguồn vốn tự có với tỷ lệ phù hợp và không ảnh hưởng đến dòng tiền hoạt động SXKD cũng như khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của đơn vị trong năm 2026. Đối với nguồn vốn tự có chỉ sử dụng nguồn lợi nhuận từ các gói thầu đã quyết toán và sau khi đảm bảo thanh toán các chi phí liên quan của gói thầu theo quy định.

+ Trường hợp phát sinh nhu cầu đầu tư, thanh lý (nếu có) TSCĐ ngoài danh mục theo kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên thông qua, ủy quyền cho HĐQT DIC Số 1 chủ động quyết định thực hiện đầu tư, thanh lý TSCĐ phù hợp với nhu cầu thực tế của doanh nghiệp, đảm bảo hoạt động đầu tư, thanh lý TSCĐ được triển khai theo đúng các quy định nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật, báo cáo kết quả tại ĐHĐCĐ kỳ họp gần nhất.

Kính trình Đại hội xem xét biểu quyết thông qua./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Các TV HĐQT, Ban Kiểm soát;
- Lưu: TK Cty, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Tăng**



Số: 54.../TTr- DIC No1-HĐQT

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

## TỜ TRÌNH

Về việc: Thực hiện kế hoạch đầu tư, thanh lý chuyển nhượng năm 2025  
và kế hoạch đầu tư 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 vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020.

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch đầu tư và thanh lý chuyển nhượng năm 2025 và kế hoạch đầu tư năm 2026 như sau:

**1 - Giá trị đã đầu tư và thanh lý chuyển nhượng năm 2025 gồm:**

- + Mua mới 07 đất tại Khu dân cư thương mại Vị Thanh, Cần Thơ có giá trị 16,6 tỷ đồng
- + Chuyển nhượng lô đất Vạn Hạnh 32 giá trị thu về: 20,695 tỷ đồng;

**2 - Kế hoạch đầu tư năm 2026:**

Đvt: Tỷ đồng.

STT	Hạng mục	ĐVT	Số lượng	Giá trị đầu tư bao gồm VAT (tỷ đồng)
1	Xây dựng văn phòng làm việc			30
2	Đầu tư xe máy, thiết bị thi công, giàn giáo, xà gồ, hệ thống chống. + 01 Máy vận thăng: 2 tỷ đồng + 01 Cầu tháp cao 49m: 05 tỷ đồng + Giàn giáo, xà gồ, hệ thống chống, ...: 05 tỷ đồng			12
	<b>Tổng cộng</b>			<b>42</b>

Nguồn vốn thực hiện:

Đầu tư xây Văn phòng 30 tỷ trong đó:

- + Vốn tự có 30% từ nguồn lợi nhuận sau thuế trong kỳ;
- + Vay dài hạn 70% tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.

36  
13

- Đầu tư máy móc thiết bị 12 tỷ đồng phục vụ cho công trình xây dựng Nhà ở Xã hội Hậu Nghĩa và một số dự án của Tập đoàn DIC

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có 30% từ lợi nhuận sau thuế năm 2026;
- Vay trung hạn 70% tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.

Thời gian thực hiện theo nhu cầu thực tế của từng công trình, Ban điều hành sẽ lập phương án đầu tư trình HĐQT phê duyệt theo thẩm quyền.

3- Căn cứ vào tình hình SXKD thực tế, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định đầu tư TSCĐ vào thời điểm thích hợp. Chủ tịch HĐQT và Giám đốc triển khai công tác đầu tư mua sắm TSCĐ theo đúng quy định của Pháp luật, quy định nội bộ, đảm bảo tính công khai, minh bạch và mang lại hiệu quả cao nhất cho cổ đông và Công ty.

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Giám đốc – Người đại diện Pháp luật của công ty:

+ Ký hợp đồng giao dịch với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Xây dựng liên quan đến hoạt động đầu tư/ thanh lý (nếu có; đồng thời căn cứ vào nhu cầu thực tế xây dựng phương án trình HĐQT phê duyệt theo thẩm quyền.

+ Trường hợp phát sinh nhu cầu đầu tư, thanh lý (nếu có) TSCĐ ngoài danh mục theo kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên thông qua, ủy quyền cho HĐQT DIC Số 1 chủ động quyết định thực hiện đầu tư, thanh lý TSCĐ phù hợp với nhu cầu thực tế của doanh nghiệp, đảm bảo hoạt động đầu tư, thanh lý TSCĐ được triển khai theo đúng các quy định nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật, báo cáo kết quả tại ĐHĐCĐ kỳ họp gần nhất.

Kính trình Đại hội xem xét biểu quyết thông qua./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Các TV HĐQT, Ban Kiểm soát;
- Lưu: TK Cty, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Tăng**



Số: 55/TTr- DIC No1-HĐQT

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

## TỜ TRÌNH

Về việc: Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập  
cung cấp dịch vụ kiểm toán Báo cáo tài chính 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:

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020.

- Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1;

Để thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của DIC số 1, sau khi xem xét hồ sơ năng lực và kinh nghiệm kiểm toán của các đơn vị kiểm toán trong danh sách các đơn vị dự kiến cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 theo đề nghị của Ban kiểm soát. Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua danh sách 04 đơn vị Kiểm toán độc lập cung cấp dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

1- Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Quốc tế

Địa chỉ: A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2- Công ty TNHH Kiểm Toán FAC

Địa chỉ: 64/4 Đường ĐHT 21, Phường Đông Hưng Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3- Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC

Địa chỉ: Số 1, phố Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

4- Công ty TNHH Kiểm toán BDO

Địa chỉ: Tầng 20, tòa nhà ICON 4, số 243A Đê La Thành, Phường Láng, Thành phố Hà Nội.

+ Thông qua các nội dung ủy quyền như sau:

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị DIC Số 1 chủ động lựa chọn một trong 04 (bốn) Công ty kiểm toán nêu trên kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của DIC Số 1 dựa trên tiêu chí đảm bảo chất lượng, hiệu quả với chi phí hợp lý phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán.

- Trường hợp tại thời điểm thương thảo ký hợp đồng, các đơn vị kiểm toán nêu trên đều không thuộc danh sách Tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng theo công bố của Bộ Tài chính, ủy quyền cho Hội

