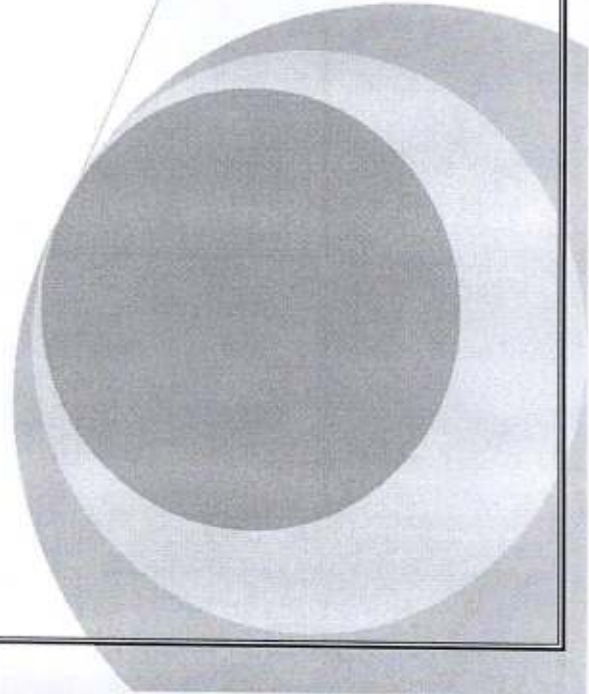



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN
MÃ CỔ PHIẾU: DIH**



BÁO CÁO

Thường niên năm 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số.: 4000391600
- Vốn điều lệ: 68.941.640.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 68.941.640.000 đồng
- Địa chỉ: Số 25 đường Hùng Vương - phường Hội An – thành phố Đà Nẵng
- Số điện thoại: 0235.3863531 Số fax: 0235.3863193
- Website: dichoian.vn
- Mã cổ phiếu: DIH
- Quá trình hình thành và phát triển

+ Xí nghiệp Xây dựng Hội An - đơn vị tiền thân của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An ngày nay được UBND tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ) thành lập năm 1979 gồm những nghệ nhân, lao động có tay nghề truyền thống của làng Mộc Kim Bông, đã góp phần không nhỏ của mình trong công cuộc xây dựng Hội An, hàn gắn vết thương chiến tranh. Càng hoạt động, Xí nghiệp càng phát triển. Năm 1984 UBND tỉnh Quyết định thành lập Xí nghiệp Xây dựng Hội An sát nhập thêm hai đơn vị là Xí nghiệp Vôi Hội An và Hợp tác xã Mộc - Nè Cẩm Phô.

+ Những năm cuối thập kỷ 80, đầu thập kỷ 90 nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa đòi hỏi Xí nghiệp phải có bước chuyển đổi cho phù hợp với sự vận hành của cơ chế quản lý mới, và thực sự Xí nghiệp đã có bước chuyển biến tích cực, đổi mới nhanh phù hợp với tình hình mới.

+ Năm 2003, thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ II Ban chấp hành TW Đảng khoá 9 "V/v tiếp tục đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả của Doanh nghiệp Nhà nước". Được sự đồng ý của Chính phủ và Bộ Xây dựng, UBND Tỉnh Quảng Nam đã quyết định số 120/2003/QĐ-UB ngày 20/11/2003 V/v Chuyển giao Công ty Xây dựng Hội An sang làm thành viên của Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, cũng trên tinh thần đó Bộ Xây dựng đã ra Quyết định số 1666/QĐ-BXD ngày 11/12/2003 V/v tiếp nhận Công ty Xây dựng Hội An thuộc UBND Tỉnh Quảng Nam về làm công ty con 100% vốn Nhà nước trong mô hình thí điểm Công ty mẹ - Công ty con của Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC Corp) - Bộ Xây dựng đổi tên Công ty thành Công ty DIC - Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An.

+ Thực hiện Nghị quyết hội nghị lần thứ 3 của Ban Chấp hành TW khoá IX: Chỉ thị số 02/2004/CT-BXH ngày 16/02/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc tiếp tục đẩy mạnh công tác sắp xếp, đổi mới phát triển và nâng cao hiệu quả doanh nghiệp Nhà nước thuộc Bộ Xây dựng; Chương trình hành động của BCH Đảng Uỷ Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC-Corp); Nghị quyết của Hội đồng Giám đốc. Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-BXD ngày 04/01/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng về việc bổ sung danh mục các

đơn vị thực hiện cổ phần hóa năm 2005 (Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An thuộc Công ty Đầu tư phát triển - Xây dựng), Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An được Cổ phần hoá theo Quyết định Số: 202/QĐ-BXD ngày 06 tháng 02 năm 2006 của Bộ Xây dựng: Quyết định: “V/v Chuyển Công ty DIC-Đầu tư Xây dựng Hội An thuộc Công ty đầu tư Phát triển-Xây dựng thành Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An.

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (DIC-Hội An) chính thức hoạt động từ 01/03/2006, trải qua 03 năm chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước, Công ty đã có những kết quả đáng ghi nhận, doanh thu tăng qua từng năm 2006 (51 tỷ đồng), 2007 (79 tỷ đồng), 2008 (106 tỉ) tình hình lao động ổn định, số lượng CBCNV Công ty 95 người, thu nhập được đảm bảo ổn định trong từng giai đoạn, đặc biệt trong giai đoạn khó khăn hiện nay Ban lãnh đạo Công ty đã có rất nhiều cố gắng để đảm bảo ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và thu nhập cho người lao động trong công ty.

+ Quảng Nam là địa bàn sản xuất kinh doanh chính của đơn vị. Tuy nhiên, với năng lực hiện tại cộng với hàng chục năm kinh nghiệm, Công ty đã vươn xa, đảm nhận thi công nhiều công trình có qui mô lớn ở nhiều địa phương khác trên cả nước như: Đà Nẵng, Lâm Đồng, Thừa Thiên Huế, Hà Nội, KonTum.

+ Lực lượng lao động của Công ty hiện nay khá vững mạnh với đội ngũ kiến trúc sư, kỹ sư tài năng giàu kinh nghiệm trong công tác, cùng với hàng trăm công nhân thợ lành nghề bậc cao, nghệ nhân có tay nghề truyền thống về mộc, nề Kim Bồng nổi tiếng của xứ Quảng đang được phát huy bởi khoa học kỹ thuật xây dựng tiên tiến, hiện đại hoàn toàn đáp ứng và thoả mãn yêu cầu về kỹ, mỹ thuật của các công trình du lịch và cao tầng.

+ DIC-Hội An có một ban lãnh đạo đầy tâm huyết, năng động và sáng tạo. Với phương châm: Khách hàng luôn là những người bạn quý. Lãnh đạo công ty luôn tạo được mối quan hệ tốt, biết thông cảm, tôn trọng, giữ gìn chữ tín với khách hàng biểu hiện qua các công trình hoàn thành đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng cả về kỹ thuật và mỹ thuật, nhiều công trình đạt Huy Chương Vàng công trình đạt chất lượng cao...

+ DIC-Hội An luôn sẵn sàng liên doanh, liên kết với các đơn vị cơ quan trong và ngoài ngành xây dựng để thực hiện các dự án phát triển khu đô thị mới và sản xuất công nghiệp tại Quảng Nam và Đà Nẵng trên tinh thần hợp tác bình đẳng, đôi bên cùng có lợi.

+ Trong hoạt động quản trị và điều hành: Công ty luôn cập nhật và áp dụng những mô hình quản lý tối ưu phù hợp với tình hình công ty, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001-2008. Tất cả các sản phẩm của Công ty đều được hợp chuẩn theo tiêu chuẩn của nhà nước quy định. Công ty có hệ thống máy móc, trang thiết bị hiện đại, công nghệ tiên tiến.

+ Niêm yết: Đã niêm yết theo Giấy chứng nhận niêm yết cổ phiếu số 12/GCN-SGDHN ngày 22 tháng 04 năm 2011 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

- Các sự kiện khác: *Không có*

2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:*

- *Ngành nghề kinh doanh:*

+ *Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế.*

+ *Kinh doanh dịch vụ nhà đất.*

+ *Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng.*

- *Địa bàn kinh doanh: Thành phố Đà Nẵng*

3. *Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý*

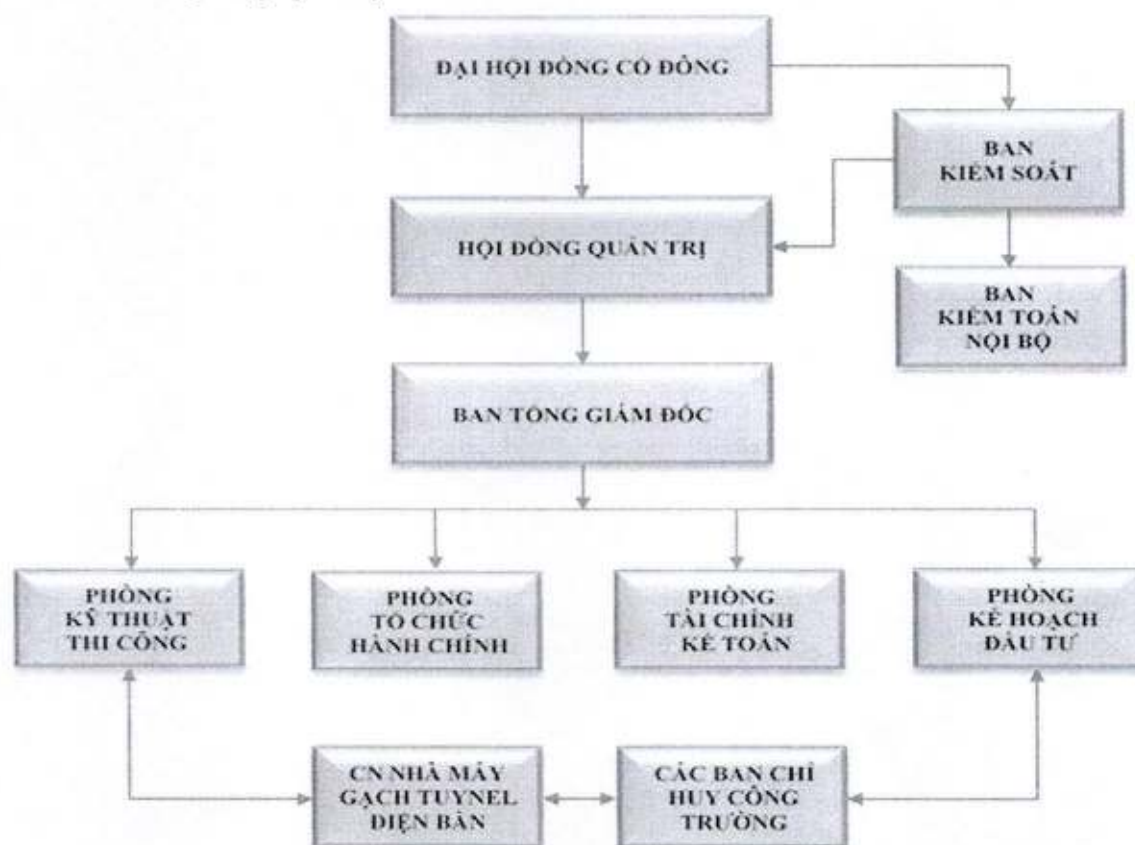


- Mô hình quản trị

Mô hình quản trị doanh nghiệp bao gồm: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành đứng đầu là Tổng Giám đốc và các Phó Giám đốc Khối chức năng. Cơ cấu tổ chức được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Tổng Giám đốc điều hành thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể của khối thông qua Phó Giám đốc phụ trách khối.

Nhìn chung, mô hình quản trị mới đã được xây dựng và tiếp cận với các chuẩn mực và thông lệ quốc tế. Việc cơ cấu lại mô hình quản trị đã bước đầu tăng cường hiệu quả quản lý, quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng Quản trị (HDQT) đối với bộ máy điều hành

- Cơ cấu bộ máy quản lý.



- Các công ty con, công ty liên kết: Không có.

4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Mục tiêu quan trọng nhất trong năm 2025 là phải đạt được các chỉ tiêu kế hoạch 2025 mà ĐHĐCĐ thường niên 2025 đã thông qua. Để thực hiện mục tiêu này, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra các giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2025 và các năm tiếp theo, tập trung vào một số nội dung sau: Tập trung tìm kiếm thông tin các gói thầu trên mạng để tham gia đấu thầu không chỉ trong thành phố Đà Nẵng mà mở rộng ra các địa phương khác, công tác đầu tư dự án vẫn tiếp tục triển khai, phải cơ cấu lại bộ máy quản lý; đào tạo, đào tạo lại và phát triển nguồn lực.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Trong thời gian tới và các năm tiếp theo, Công ty sẽ giữ ổn định các sản phẩm

truyền thống, không ngừng đầu tư mở rộng thị trường; nghiên cứu các dự án ở địa bàn kinh doanh để đầu tư những năm tiếp theo.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.

Trong năm 2025, Công ty quản lý chặt chẽ trong việc thi công công trình, đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Tiếp tục đẩy mạnh tham gia các công tác xã hội trong địa phương và các tỉnh lân cận.

5. Các rủi ro

Rủi ro về thanh toán

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Vì thế các Công ty phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những rủi ro đặc thù ngành ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính và gây ra rủi ro mất khả năng thanh toán khi Dic – Hội An không thu hồi được các khoản nợ phải thu của các khách hàng lớn.

Rủi ro về cạnh tranh

Hiện nay, việc đấu thầu qua mạng khá mới mẻ, trong hoàn cảnh còn khó khăn, Công ty đang hạn chế nguồn nhân lực, mặt khác giá nhân công tại địa phương so với các tỉnh thành khác khá cao nên ảnh hưởng không nhỏ trong quá trình xây dựng toàn bộ chi phí cho các công trình tham dự đấu thầu dẫn đến khả năng cạnh tranh thấp. Đây là một trong những yếu tố ảnh hưởng lớn đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Rủi ro về nguồn nguyên vật liệu

So với cùng kỳ những năm gần đây, giá cả các mặt hàng vẫn còn chịu tác động của nhiều yếu tố trong nước cũng như quốc tế nên không ngừng tăng cao. Giá điện, giá nước, giá thép tăng, giá nhân công ... không ổn định, tất cả các yếu tố này đã cộng hưởng và đẩy chi phí sản xuất tăng cao làm giảm lợi nhuận của Công ty.

Rủi ro về môi trường

Nằm trong khu vực miền Trung nên hàng năm Công ty Dic – Hội An cũng bị ảnh hưởng bởi không ít bởi thiên tai bão, lũ lụt... Khi xảy ra thường gây hậu quả rất nặng nề ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình, gây thiệt hại về tài sản và con người

Rủi ro về dịch bệnh

Chúng ta đang trong giai đoạn khắc phục hậu quả từ dịch bệnh kéo dài trong những năm qua, điều này đã và đang ảnh hưởng không nhỏ đến các Quốc gia nói chung và tỉnh Quảng Nam nói riêng, trực tiếp là tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2025 vẫn còn nhiều hạn chế đáng kể.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm: Nêu các kết quả đạt được trong năm. Nêu những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp,....

Trong năm 2025 vừa qua việc thi công các công trình gặp rất nhiều khó khăn nên ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Mặt khác, sản xuất nguyên vật liệu gạch nung ít được tiêu thụ lợi nhuận thu lại không đáng kể. Bất động sản cũng theo tình hình chung mà còn rất nhiều hạn chế ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch và chiến lược ban đầu Công ty đã đề ra.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch: So sánh kết quả đạt được trong năm so với

các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề.

Đơn vị: Đồng

Số TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
1	Tổng Doanh thu	250.000.000.000	258.962.931.790	103,59%
2	Lợi nhuận trước thuế	15.000.000.000	21.836.294.159	145,58%

Đầu năm 2025, Công ty hướng mục tiêu cao về khai thác thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, thành phố Hội An để thu hồi vốn. Ngay tại thời điểm Quý 1 năm 2025 Dự án phát sinh doanh thu cao, 84% so với kế hoạch đã thông qua tại đại hội cổ đông thường niên năm 2025. Đây là yếu tố quyết định để Doanh thu và Lợi nhuận đạt được hiệu quả cao hơn so với kế hoạch của Công ty trong năm qua.

2. Tổ chức và nhân Sự

- Danh sách Ban điều hành:

* **Họ và tên khai sinh: TRẦN VĂN VIỆT**

Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam

- Ngày sinh: 22/5/1976

- Nơi sinh/ Quê quán: Điện An – Điện Bàn – Quảng Nam

- Số CCCD: 049076013111 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 25/06/2021

- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ liên lạc: 12 Kiệt Trần Cao Vân – Hội An – Đà Nẵng

- Điện thoại liên lạc: 0905119510

- Trình độ văn hoá: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

- **Quá trình công tác:**

Từ 9/2001 - 10/2005: Cán bộ kỹ thuật Công ty DIC – Hội An

Từ 11/2005 – 3/2012: Trưởng phòng Kế hoạch đầu tư Công ty DIC – Hội An

Từ 4/2012- 7/2019: Phó Tổng giám đốc Công ty DIC – Hội An

Từ 7/2019 – nay: Tổng giám đốc Công ty DIC – Hội An

- Chức vụ hiện nay: Tổng giám đốc

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:**

67.885 Cổ phần

- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:**

0,98%

* **Họ và tên khai sinh: PHẠM ANH THI**

Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam

- Ngày sinh: 01/5/1975

- Nơi sinh/ Quê quán: Điện Minh – Điện Bàn – Quảng Nam

- Số CCCD: 049075000852 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 01/04/2021

- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ liên lạc: 104 Trần Cao Vân – p. Hội An – tp. Đà Nẵng

- Điện thoại liên lạc: 0913473673

- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- **Quá trình công tác:**
 - Từ 9/1999 - 10/2005: Cán bộ kỹ thuật Công ty DIC – Hội An
 - Từ 11/2005 – 3/2011: Trưởng phòng kỹ thuật thi công Công ty DIC – Hội An
 - Từ 4/2011 đến nay Phó Tổng giám đốc Công ty DIC – Hội An
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** 17.082 Cổ phần
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 0,25%
- * **Họ và tên khai sinh: NGUYỄN HOÀNG PHƯƠNG** Phó Tổng Giám đốc
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 30/09/1984
- Nơi sinh/ Quê quán: Cẩm Thanh – Hội An- Quảng Nam
- Số CCCD: 049084016502 do CCSQLHCVTTXH cấp ngày 28/06/2022
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ liên lạc: Thôn Thanh Đông, p. Hội An Đông, tp. Đà Nẵng
- Điện thoại liên lạc: 0983930512
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng & Quản lý dự án
- **Quá trình công tác:**
 - Từ 8/2007 – 7/2010: Chuyên viên phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty DIC – Hội An
 - Từ 8/2010 – 5/2014: Phó phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty DIC – Hội An
 - Từ 6/2014 – 12/2016: Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty DIC – Hội An
 - Từ 1/2017 – 4/2023: Trưởng phòng Tổ Chức - Hành Chính Công ty DIC – Hội An
 - Từ 3/2011 – 4/2023: Thành viên Ban kiểm soát Công ty DIC – Hội An
 - Từ 5/2023 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty DIC – Hội An
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** 8.050 Cổ phần
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 0,12%
- * **Họ và tên khai sinh: TRẦN ĐÌNH HUY** Phó Tổng Giám đốc
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 18/03/1992
- Nơi sinh/ Quê quán: Hội An - Quảng Nam
- Số CCCD: 049092027787 do CCSQLHCVTTXH cấp ngày 22/12/2021
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ liên lạc: 35 Bình Minh 2, p.Hòa Cường, tp.Đà Nẵng
- Điện thoại liên lạc: 0934738778
- Trình độ văn hoá: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị tài chính
- **Quá trình công tác:**
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** 1.313.685 Cổ phần
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 19,06%
- * **Họ và tên khai sinh: HỒ HẢI BẮC** Đại diện Nhà máy gạch kiêm
Người Quản trị Công ty
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 04/6/1973
- Nơi sinh/ Quê quán: Cẩm Phô – Hội An – Quảng Nam
- Số CCCD: 003073013965 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 10/08/2021
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 71/11 Hùng Vương - p.Hội An – tp. Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0989229800
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- **Quá trình công tác:**
- Từ 9/1996 - 10/2003: Nhân viên Công ty DIC – Hội An
- Từ 11/2003 - 9/2005: Nhân viên Công ty DIC – Hội An
- Từ 10/2005 - 4/2006: Phó phòng Tổ chức lao động Công ty DIC – Hội An
- Từ 5/2006 - 6/2007: Phó Giám đốc Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn thuộc Công ty DIC – Hội An
- Từ 7/2007 đến nay: Đại diện Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn thuộc Công ty DIC – Hội An
- Chức vụ hiện nay: Đại diện Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn, Người quản trị Công ty
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ:** 13.486 Cổ phần
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:** 0,19%
- * **Họ và tên khai sinh: VÕ HỒ QUỲNH GIAO** Kế toán trưởng
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 22/7/1972
- Nơi sinh/ Quê quán: Hội An – Quảng Nam
- Số CCCD: 048172005675 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 27/06/2021
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 130 Lý Thường Kiệt – p. Hội An – tp. Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0916524950
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân (chuyên môn kế toán)
- **Quá trình công tác:**
- Từ 6/2000 - 2/2006: Nhân viên phòng Tài chính – Kế toán Công ty DIC – Hội An

Từ 3/2006 - 8/2019: Phó phòng Tài chính – Kế toán Công ty DIC – Hội An

Từ 9/2019: Kế toán trưởng Công ty DIC – Hội An

- Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: 5.750 cổ phần

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,08%

- Những thay đổi trong ban điều hành: Trong năm 2025 không có sự thay đổi trong ban điều hành Công ty.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tại thời điểm 31/12/2025 tổng số lao động tại Công ty cơ cấu như sau:

Bảng: Cơ cấu lao động Công ty

Trình độ	Số người	Tỷ lệ (%)
Trên đại học	1	2,13
Đại học	41	87,23
Chuyên viên	5	10,64
Tổng số	47	100,00

* Chế độ làm việc: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An luôn thực hiện đảm bảo tuân thủ các chế độ đối với người lao động trong Công ty theo đúng quy định của Pháp luật về lao động, Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

* Chính sách đào tạo: Công ty luôn coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực. Hàng năm Công ty luôn thực hiện kết hợp đào tạo tại chỗ và cử cán bộ đi học tập, tập huấn về trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

* Chính sách tuyển dụng: Hiện tại Công ty đang thực hiện áp dụng những chế độ ưu đãi, khuyến khích người lao động có trình độ, kinh nghiệm công tác về công tác lâu dài tại Công ty.

* Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Công ty luôn có chính sách tiền lương, tiền thưởng, phúc lợi nhằm khuyến khích người lao động nhất là đối với lao động có trình độ, kinh nghiệm, lao động có chuyên môn, nghiệp vụ làm việc lâu dài tại Công ty. Năm 2025, mặc dù hoạt động sản xuất kinh doanh gặp phải một số khó khăn, Công ty vẫn thực hiện duy trì thu nhập bình quân người lao động đạt 14 triệu đồng/người/tháng

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

Công tác đầu tư dự án luôn được quan tâm chú trọng.

+ Hiện tại, Công ty đang tập trung triển khai và đẩy nhanh việc hoàn thành Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chính trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, thành phố Hội An với quy mô 18,5ha, với tổng mức đầu tư hơn 600 tỷ đồng.

+ Đến nay, Công tác giải phóng mặt bằng đã giải toả được diện tích 151.794,5m²/184.638m² đạt 82,2% tổng diện tích của dự án. Giá trị đền bù giải toả đã chi: 242,5tỷ/396,7 tỷ, đạt 61,1%.

+ Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Khối lượng thi công cơ sở hạ tầng đã thực hiện thi công san nền, hệ thống giao thông đã thi công xong mặt đường Bê tông nhựa, hệ thống thoát nước cơ bản đã hoàn thành (90% khối lượng): Tổng Giá trị khoảng: 155,7 tỷ/219,1 tỷ, đạt 71,1%

+ Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, thành phố Hội An đã được cấp GCNQSD đất đợt 1 là 16.545,4m²; đợt 2: 7.145m². Tổng diện tích đã cấp GCNQSD đất là: 23.690,4 m². Đến nay, đã tách thửa, chuyển nhượng được: 16.995,4m² thu được 734,41 tỷ đồng. (31/12/2025).

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	622.851.514.452	468.433.530.434	75,21
Doanh thu thuần	222.112.989.462	258.962.931.790	116,59
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	17.230.776.884	21.866.578.068	126,90
Lợi nhuận khác	-	-30.283.909	-
Lợi nhuận trước thuế	17.230.776.884	21.836.294.159	126,73
Lợi nhuận sau thuế	13.364.366.925	16.954.581.734	126,86
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	1.746	2.459	140,84

- Các chỉ tiêu khác: Không.

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,34	2,76	
+ Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,26	0,66	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,81	0,73	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	4,20	2,74	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,32	0,51	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,32	0,47	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,060	0,065	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,112	0,135	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,021	0,036	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,078	0,084	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành trong năm 2025: 6.894.164 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
- Số cổ phần được chuyển nhượng tự do: 6.879.164 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (do chưa niêm yết) : 15.000 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông: Được phân loại theo tiêu chí cổ đông lớn, cổ đông nhỏ.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Vốn góp của chủ sở hữu tại thời điểm niêm yết ban đầu: 29.999.420.000 đồng
- Vốn góp của chủ sở hữu tăng đợt 1 tại thời điểm 7/9/2018 (tăng từ trả cổ tức bằng cổ phiếu với tổng số cổ phần đã phân phối là: 262.334 cổ phần) nâng vốn góp chủ sở hữu từ 29.999.420.000 đồng tăng thành 32.622.760.000 đồng.

-Vốn góp của chủ sở hữu tăng đợt 2 tại thời điểm 6/11/2018 (tăng từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ: 2.732.686 cổ phần gồm các đối tượng là cán bộ công nhân viên: 157.686 cổ phần tương ứng 5,77% và các nhà đầu tư khác: 2.575.000 cổ phần tương ứng 94,23%) nâng vốn góp chủ sở hữu từ 32.622.760.000 đồng tăng thành 59.949.620.000 đồng.

- Vốn góp của chủ sở hữu tăng đợt 3 tại thời điểm 17/07/2024, theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 số 45/BC-DICHA Công ty kết thúc đợt phát hành nâng vốn chủ sở hữu từ 59.949.620.000 đồng lên 68.941.640.000 đồng.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu
- Các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm: 0 cổ phiếu

e) Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Là Nhà thầu thi công các công trình xây dựng luôn có trách nhiệm bảo vệ môi trường. Thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường và các quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình thi công gói thầu; Dừng xây dựng công trình khi phát hiện nguy cơ xảy ra ô nhiễm, sự cố môi trường nghiêm trọng và có biện pháp khắc phục để đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường trước khi tiếp tục thi công.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là xây lắp nên việc quản lý nguồn nguyên vật liệu rất quan trọng. Với uy tín của mình trong ngành xây dựng và để đảm bảo chất lượng cho các công trình, DIC – Hội An đã xây dựng một hệ thống mạng lưới các nhà cung cấp nguyên vật liệu ngành xây dựng có tên tuổi, mạng lưới phân phối rộng cũng như nguồn hàng luôn phong phú. Bên cạnh đó, hàng năm công ty tiến hành đánh giá hoạt động của các nhà cung cấp để đảm bảo nguồn nguyên vật liệu của công ty luôn đảm bảo chất lượng, giá cả hợp lý.

b) Trong quá trình thi công cơ sở hạ tầng, tháo dỡ các công trình cũ để thi công xây dựng công trình mới, DIC – Hội An đã tận dụng tái xây dựng tiết kiệm được chi phí lán trại..

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Trong năm 2025, tổng điện năng thụ tại Công ty tương ứng với giá trị là: 66.614.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi sáu triệu sáu trăm mười bốn ngàn đồng chẵn)

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

- Được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Công trình công Cộng Hội An.

- Lượng nước tiêu thụ: Trong năm 2025, tổng lượng nước tiêu thụ tại văn phòng Công ty tương ứng với giá trị là: 3.370.000 đồng (Bằng chữ: Ba triệu ba trăm bảy mươi ngàn đồng chẵn)

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

- Tổng số lao động hưởng lương tại Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là: 47 người-
Mức lương trung bình đối với người lao động là: 14 triệu đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An luôn coi trọng việc bảo đảm sức khỏe, an toàn trong lao động, toàn bộ nhân viên phải mặc đồ bảo hộ lao động tại các công trình .

Công ty luôn chú trọng các hoạt động an sinh, các hoạt động phúc lợi xã hội.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Công ty luôn coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực. Hàng năm Công ty luôn thực hiện kết hợp đào tạo tại chỗ và cử cán bộ đi học tập, tập huấn về trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Ngày 14/01/2025 Chi hỗ trợ Đêm Giao thừa: 20.000.000 đồng.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

Công ty luôn tuân thủ đúng các điều luật quy định về vấn đề bảo vệ môi trường. Hiện tại Công ty đang nghiên cứu để thay đổi mô hình sản xuất gạch không nung nhằm hạn chế việc khai thác nguồn nguyên liệu đất sét, nâng cao hiệu quả bảo vệ nguồn tài nguyên, cải thiện chất lượng môi trường và bảo vệ sức khỏe con người. Thực hiện rà soát, điều chỉnh và hoàn thiện tiếp tục khai thác đất, mở rộng các dự án xanh, phương án sản xuất kinh doanh thân thiện với môi trường.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Căn cứ định hướng chung và kế hoạch chi tiết cũng như Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025 của Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng – Hội An, Công ty đã thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đạt được một số kết quả cụ thể như sau:

- Doanh thu kế hoạch 250 tỷ đồng, thực hiện 258,96 tỷ đồng, đạt 103,59% kế hoạch
- Lợi nhuận (trước thuế): Kế hoạch 15 tỷ đồng, thực hiện 21,83 tỷ đồng, đạt 145,58% kế hoạch.
- Thu nhập bình quân của người lao động 14 triệu đồng/người/tháng.
- Ước chia cổ tức: 10-15 %.

* So với các năm trước, năm 2025 là năm ít công trình mới hơn cả. Công ty đã ký 02 Hợp đồng thi công xây dựng với tổng giá trị 02 hợp đồng đã ký trong năm 2025 là 3,1 tỷ đồng.

* Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Đung, phường Thanh Hà, thành phố Hội An đã được cấp GCNQSD đất đợt 1 là 16.545,4m²; đợt 2: 7.145m². Tổng diện tích đã cấp GCNQSD đất là: 23.690,4 m². Đến 31/12/2025, đã tách thửa, chuyển nhượng được: 16.995,4m² thu được 734,41 tỷ đồng.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Tổng tài sản năm 2025 trên Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025 là 468.433.530.434 đồng.

b) Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ
- + Nợ ngắn hạn: 164.249.869.995 đồng
- + Nợ dài hạn: 179.050.000.000 đồng

Được ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã thông qua chủ trương vay vốn để thanh toán chi phí hợp pháp của Dự án Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô và khối Bàu Đung, phường Thanh Hà, thành phố Hội An nên tình hình nợ phải trả vẫn rất cao, Công ty xây dựng kế hoạch trả theo quy định các bên cho vay nên nợ biến động giảm so với năm 2024.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay: Công ty không có các khoản nợ vay quá hạn

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

- Tiếp tục tìm kiếm, nghiên cứu các dự án khác trên địa bàn tỉnh Quảng Nam để đầu tư cho những năm tiếp theo.

- Tập trung đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật và trang thiết bị thi công, nâng cao năng lực chuyên môn, phát huy hiệu quả tay nghề và cơ sở kỹ thuật hiện có. Duy trì và củng cố cơ cấu kinh tế đã được xác định trong nhiệm kỳ 2024-2029 là: Đầu tư dự án, xây lắp giao thông, hạ tầng kỹ thuật, dân dụng công nghiệp, sản xuất vật liệu, khai thác nguyên vật liệu.

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, bảo vệ uy tín thương hiệu DIC – Hội An, tăng sức

cạnh tranh trên thị trường, SXKD đúng pháp luật, bảo vệ an toàn doanh nghiệp, góp phần bảo đảm an ninh chính trị - trật tự an toàn xã hội.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Mục tiêu ưu tiên hàng đầu của Công ty là nắm bắt cơ hội, vượt qua thách thức, tăng cường sự ổn định của doanh nghiệp, bảo toàn được vốn và có lợi nhuận.

Ban Giám đốc tin tưởng rằng, với chiến lược phát triển bền vững mà DIC – Hội An đã kiên trì theo đuổi trong nhiều năm qua, kế thừa những kết quả mà đơn vị đã nỗ lực đạt được, năm 2025 Công ty gặp khá nhiều khó khăn, tuy nhiên Công ty vẫn đảm bảo lợi ích lâu dài cho Quý cổ đông và đạt được kế hoạch đề ra.

Để thực hiện được mục tiêu này Ban Giám đốc chủ trương thực hiện một số công việc sau:

- Tập trung mọi nguồn lực về thi công hạ tầng kỹ thuật, về công tác GPMB, BTTH Dự án Lâm Sa – Xuân Hòa – Tu Lễ, phường Cẩm Phô và khối Bầu Đung, phường Thanh Hà, TP Hội An để tiến hành khai thác và thu hồi vốn, phần đầu năm 2026 tiếp tục có nguồn thu và lợi nhuận của dự án đầu tiên và những vẫn không ngừng cố gắng cho các năm tiếp theo.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường: Cam kết đảm bảo các Công trình Công ty thi công luôn đảm bảo khâu an toàn và vệ sinh môi trường, quát triệt tất cả các cán bộ công nhân viên thực hành tiết kiệm trong tiêu thụ năng lượng điện, nước, bỏ rác thải đúng nơi quy định.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Luôn quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho các cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của CBCNV.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Toàn thể CBCNV ý thức tốt đối với các hoạt động đoàn thể, tham gia đóng góp và hưởng ứng tất cả các hoạt động cộng đồng địa phương.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.

Năm 2025, mặc dù đối diện với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh nền kinh tế chịu ảnh hưởng không nhỏ trong giai đoạn sát nhập các ngành, lĩnh vực còn chưa ổn định. Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng – Hội An – năm 2025 – là một năm vẫn còn nhiều khó khăn, thử thách, đặc biệt trong thời điểm giữa và cuối năm. Tuy nhiên, với sự quyết tâm cao của HĐQT, Ban giám đốc, các đơn vị trực thuộc và toàn thể CBCNV, cùng với sự quan tâm hỗ trợ của các cấp lãnh đạo chính quyền địa phương, sự tin tưởng và hợp tác của các đối tác, trong năm 2025 Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Ban giám đốc Công ty đã điều hành SXKD năm 2025 đạt hiệu quả đề ra HĐQT đánh giá cao tinh thần làm việc không ngừng nỗ lực hết mình của Ban giám đốc, tuy nhiên HĐQT vẫn nhận thấy còn quá nhiều khó khăn trong năm 2026 trước những diễn biến của tình hình trong và ngoài nước. Công ty có hoạch định cụ thể nhằm duy trì ổn định đời sống vật chất và tinh thần của CBCNV.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

HDQT tiếp tục bám sát các quy định trong Điều lệ của Công ty và Quy chế hoạt động của HDQT để thực hiện các quyền và nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao phó.

Mục tiêu trọng tâm của HDQT là đảm bảo việc bảo toàn vốn và không có tăng trưởng âm. Để thực hiện được mục tiêu này HDQT chủ trương thực hiện một số công việc sau :

- Xây dựng các biện pháp hữu hiệu để quản lý chặt chẽ và tiết giảm chi phí trong SXKD.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn với biện pháp giảm thời hạn nợ, xử lý nợ khó đòi, tăng vòng quay vốn để nâng cao hiệu quả sử dụng. Rà soát các công trình để lựa chọn thứ tự ưu tiên, rút ngắn thời gian thi công, nhanh chóng đưa công trình vào bàn giao sử dụng.

- Tiếp tục chỉ đạo thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh một cách có hiệu quả nhất nhằm hoàn thành và phấn đấu vượt mức kế hoạch trong những năm đến, đạt mức tăng trưởng cao.

- Tập trung hoàn thiện khai thác dự án khu dân cư khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa phường Cẩm Phô.

- Thực hiện thi công các công trình khi có đủ 80% vốn trở lên.

- Đầu tư trang thiết bị thi công các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

- Tiếp tục nghiên cứu hồ sơ các dự án trên địa bàn Hội An và các địa phương khác.

- Phối hợp cùng Ban Giám đốc quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho các cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của CBCNV.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

* **Họ và tên: TRẦN ĐÌNH LỢI**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Số CCCD: 051063011940 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 22/6/2023

- Số điện thoại liên lạc: 0913202140

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành Quản trị kinh doanh

- Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HDQT

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ:

50.140 Cổ phần

- Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết:

0,73%

* **Họ và tên khai sinh: TRẦN VĂN VIỆT**

Phó Chủ tịch hội đồng quản trị

- Số CCCD: 049076013111 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 25/06/2021

- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

- Chức vụ hiện nay: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ:

67.885 Cổ phần

- Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết:

0,98%

* **Họ và tên khai sinh: TRẦN ĐÌNH DANH**

Thành viên hội đồng quản trị

- Số CCCD: 049067000741 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 10/04/2021

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ năm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: **38.042 Cổ phần**
- Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: **0,55%**

* **Họ và tên khai sinh: HỒ HẢI BẮC** **Thành viên hội đồng quản trị**

- Số CCCD: 003073013965 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 10/08/2021

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị, Đại diện Nhà máy gạch,

Người Quản trị Công ty

- Chức vụ năm giữ ở các tổ chức khác: Không

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: **13.486 Cổ phần**

- Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: **0,19%**

* **Họ và tên khai sinh: TRẦN QUỐC TUẤN** **Thành viên hội đồng quản trị**

- Số CCCD: 049083001030 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 25/06/2023

- Số điện thoại liên lạc: 0905357264

- Trình độ chuyên môn: Cao đẳng Công nghệ-Kinh tế và Thủy Lợi Miền Trung.

- Chức vụ hiện nay: Thành viên hội đồng quản trị độc lập

- Chức vụ năm giữ ở các tổ chức khác: Cán bộ Xây dựng – Đô thị UBND phường

Cẩm Châu

- Số cổ phần cá nhân nắm giữ: **8.740 Cổ phần**

- Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: **0,13%**

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Chưa thành lập các tiểu ban.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị trong năm 2025: 05 lần

- Nội dung và kết quả các cuộc họp

+ Triển khai kế hoạch để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 vào ngày 28/04/2025.

+ Giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo đạt chỉ tiêu kế hoạch năm 2025.

+ Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ các báo cáo tài chính Quý năm 2025 và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

+ Tập trung đẩy nhanh tiến độ các công trình, khai thác Dự án.

+ Giám sát chặt chẽ chi phí, đôn đốc thu hồi công nợ..

+ Hàng tháng HĐQT có các cuộc họp với Ban điều hành để kiểm tra, đôn đốc, giám sát việc thực hiện mục tiêu của Ban điều hành đồng thời có các chỉ đạo, quyết định liên quan đến việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và nghị quyết HĐQT..

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị từ lúc được bổ nhiệm, thông qua đó góp phần không nhỏ vào công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.

Thành viên HĐQT độc lập không điều hành thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và sự phân công trong HĐQT.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: ông Trần Đình Lợi

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

- * **Họ và tên khai sinh: PHẠM THỊ THANH TÂM** **Trưởng ban kiểm soát**
- Số CCCD: 049181010669 do CCSQLHCVTXXH ngày cấp 20/08/2021
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ chuyên ngành kế toán
- Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Nhân viên kế toán tại Công ty TNHH Hiếu

Hội An

- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ: 23.000 Cổ phần**
- **Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: 0,33%**

- * **Họ và tên khai sinh: TRẦN VĂN SƠN** **Thành viên Ban kiểm soát**

- Số CCCD: 049081015780 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 23/02/2022
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng và quản lý dự án
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát, Kiểm toán nội bộ
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ: 6.325 Cổ phần**
- **Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: 0,09%**

- * **Họ và tên khai sinh: LÊ ĐÌNH THỊNH** **Thành viên Ban kiểm soát**

- Số CCCD: 049078016549 do CCSQLHCVTXXH cấp ngày 20/08/2021
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

- **Số cổ phần cá nhân nắm giữ: 2.530 Cổ phần**
- **Tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết: 0,04%**

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát gồm 3 thành viên. Năm 2025, Ban kiểm soát đã hoạt động trung thực, khách quan, chấp hành đúng pháp luật, điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty.

Ban kiểm soát được nắm bắt đầy đủ nội dung các cuộc họp định kỳ của HĐQT, tham gia ý kiến trực tiếp về việc tuân thủ các quy định của Pháp Luật, điều lệ, quy trình và quy chế của Công ty.

Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Kiểm tra giám sát việc ban hành các nghị quyết của HĐQT, BDH trong công tác quản lý, điều hành.

Thực hiện giám sát việc quản lý, điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Thực hiện thẩm định BCTC quý và báo cáo tài chính năm. Phối hợp với kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán.

Đưa ra những ý kiến phản ánh tồn tại mà BKS nhận thấy rằng cần thay đổi để hoạt động sản xuất kinh doanh được tốt hơn.

Thù lao Ban kiểm soát năm 2025 đã được thực hiện chi theo đúng nghị quyết được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

- a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích;

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương trong năm 2025	Thưởng trong năm 2025	Các khoản lợi ích khác
1	Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	99.000.000	-
2	Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	96.000.000	-	-
3	Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	96.000.000	-	-
4	Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	96.000.000	-	-
5	Trần Quốc Tuấn	Thành viên HĐQT	64.000.000		
6	Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	455.000.000	28.768.000	-
7	Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	250.025.296	16.280.800	-
8	Hồ Hải Bắc	Đại diện NMG	-	-	-
9	Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	238.988.894	16.766.800	-
10	Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	260.000.000	17.446.800	
11	Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng BKS	60.000.000	-	-
12	Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS	54.000.000		
13	Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	54.000.000		
14	Lê Đình Thịnh	Trưởng phòng kỹ thuật	208.000.000	15.792.000	
15	Trần Văn Sơn	Trưởng phòng KHĐT	205.533.597	16.471.000	

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Trong năm 2025, cổ đông nội bộ và NCLQ không có giao dịch mua bán cổ phiếu.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (đồng)	Lãi vay phát sinh (đồng)	Ghi chú
1	Trần Văn Sơn	Thành viên BKS, Kiểm toán nội bộ	15/01/2025	04/NQ-HĐQT-DICHA	6.600.000.000	-	Chuyển nhượng QSD Thửa 129 (lô B2-2-14) Diện tích 150m2
2	Võ Hồ Quỳnh Giao	Kế toán trưởng	15/01/2025	04/NQ-HĐQT-DICHA	6.600.000.000	-	Chuyển nhượng QSD Thửa 131 (lô B2-2-12) Diện tích 150m2
3	Trần Văn Sơn	Thành viên BKS, Kiểm toán nội bộ	01/12/2025	38/NQ-HĐQT-DICHA	5.000.0000.000	35.983.561	Vay vốn cá nhân

4	Trần Văn Sơn	Thành viên BKS, Kiểm toán nội bộ	22/12/2025	43/NQ-HĐQT- DICHA	2.100.000.000		Vay vốn cá nhân
5	Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS	22/12/2025	43/NQ-HĐQT- DICHA	2.000.000.000	3.287.671	Vay vốn cá nhân
6	Lê Thị Kim Nhung	Vợ ông Nguyễn Hoàng Phương – Phó TGD	22/12/2025	43/NQ-HĐQT- DICHA	4.000.000.000	6.575.342	Vay vốn cá nhân
7	Trần Thị Kim Cúc	Em gái ông Trần Đình Lợi – CT HĐQT và ông Trần Đình Danh – TV HĐQT	22/12/2025	43/NQ-HĐQT- DICHA	2.500.000.000		Vay vốn cá nhân
8	Trần Thị Kim Cúc	Em gái ông Trần Đình Lợi – CT HĐQT và ông Trần Đình Danh – TV HĐQT	31/12/2025	47/NQ-HĐQT- DICHA	2.000.000.000	4.027.397	Vay vốn cá nhân
9	Trần Thị Bích Hậu	Con gái ông Trần Đình Lợi – CT HĐQT; chị gái ông Trần Đình Huy – Phó TGD	22/12/2025	43/NQ-HĐQT- DICHA	2.500.000.000		Vay vốn cá nhân
10	Trần Thị Bích Hậu	Con gái ông Trần Đình Lợi – CT HĐQT; chị gái ông Trần Đình Huy – Phó TGD	31/12/2025	47/NQ-HĐQT- DICHA	2.000.000.000	4.027.397	Vay vốn cá nhân
11	Trần Đình Huy	Phó TGD; Cổ đồng lớn; con trai ông Trần Đình Lợi – CT HĐQT	22/12/2025	43/NQ-HĐQT- DICHA	2.500.000.000	3.698.630	Vay vốn cá nhân
12	Trần Thị Kim Hoa	Em gái ông Trần Đình Lợi – CT HĐQT và ông Trần Đình Danh – TV HĐQT	22/12/2025	43/NQ-HĐQT- DICHA	2.000.000.000	2.958.904	Vay vốn cá nhân

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Chấp hành nghiêm túc các quy định về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		453.021.604.257	617.985.456.817
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	12.502.863.212	3.665.761.501
1. Tiền	111		11.299.461.349	2.481.448.218
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.203.401.863	1.184.313.283
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		94.409.430.190	112.579.716.245
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	39.972.720.169	42.104.991.079
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	13.136.918.344	6.824.069.589
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	45.827.655.661	63.884.583.631
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(4.527.863.984)	(233.928.054)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	344.932.622.932	498.375.789.236
1. Hàng tồn kho	141		344.932.622.932	498.375.789.236
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.176.687.923	3.364.189.835
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.162.012.610	3.364.189.835
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	14.675.313	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		15.411.926.177	4.866.057.635
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.983.196.340	322.605.417
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	11.983.196.340	322.605.417
II. Tài sản cố định	220		1.052.221.639	2.063.241.844
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	1.052.221.639	2.063.241.844
Nguyên giá	222		23.167.622.551	23.167.622.551
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.115.400.912)	(21.104.380.707)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.376.508.198	2.480.210.374
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.376.508.198	2.480.210.374
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		468.433.530.434	622.851.514.452

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		343.299.869.995	502.994.753.054
I. Nợ ngắn hạn	310		164.249.869.995	459.674.253.054
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	21.376.897.867	28.196.596.115
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	7.784.364.804	15.148.394.978
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	4.987.504.180	1.964.730.800
4. Phải trả người lao động	314	4.12	437.743.926	464.689.432
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	1.563.335.337	1.158.170.629
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	2.894.413.947	21.909.128.033
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	123.022.093.243	389.197.357.439
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.183.516.691	1.635.185.628
II. Nợ dài hạn	330		179.050.000.000	43.320.500.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	179.050.000.000	43.320.500.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		125.133.660.439	119.856.761.398
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	125.133.660.439	119.856.761.398
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		68.941.640.000	68.941.640.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		68.941.640.000	68.941.640.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		19.801.941.805	19.801.941.805
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.953.678.492	13.617.241.799
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.436.400.142	17.495.937.794
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		4.481.818.408	4.131.570.869
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.954.581.734	13.364.366.925
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		468.433.530.434	622.851.514.452

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	258.962.931.790	222.112.989.462
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		258.962.931.790	222.112.989.462
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	214.013.138.002	180.174.290.457
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		44.949.793.788	41.938.699.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	25.642.679	28.687.937
7. Chi phí tài chính	22	5.4	7.638.605.345	6.080.199.160
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		7.638.605.345	6.080.199.160
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	-	7.008.960.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	15.470.253.054	11.647.450.898
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.866.578.068	17.230.776.884
11. Thu nhập khác	31		7.000	-
12. Chi phí khác	32	5.7	30.290.909	-
13. Lợi nhuận khác	40		(30.283.909)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.836.294.159	17.230.776.884
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	4.881.712.425	3.866.409.959
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.954.581.734	13.364.366.925
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.16.5	2.459	1.746
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.16.6	2.459	1.746

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		242.037.042.530	224.801.890.146
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(104.874.935.882)	(145.647.954.099)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.024.158.555)	(12.925.245.709)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(26.121.992.750)	(7.484.856.141)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.903.164.504)	(4.488.068.558)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		61.650.742.498	54.505.921.884
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(14.165.064.109)	(3.335.922.917)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		149.598.469.228	105.425.764.606
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.183.164.983)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.642.679	28.687.937
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		25.642.679	(1.154.477.046)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2.065.095.305
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	289.081.977.483	206.975.307.605
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(419.527.741.679)	(320.287.225.991)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(10.341.246.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(140.787.010.196)	(111.246.823.081)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		8.837.101.711	(6.975.535.521)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.665.761.501	10.641.297.022
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		12.502.863.212	3.665.761.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC – Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng) cấp ngày 01 tháng 03 năm 2006 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 02 tháng 08 năm 2024.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 68.941.640.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 47 (31 tháng 12 năm 2024 là: 48).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Địa chỉ
Nhà máy Gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An	Cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Phường Điện Bàn Bắc, TP Đà Nẵng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh (*)	B20 Khu dân cư Phú Mỹ, Khu phố 6, Phạm Hữu Lầu, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

(*) Công ty đang thực hiện các thủ tục giải thể chi nhánh này.

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.3. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Năm 2025

- Nhà cửa, vật kiến trúc 07 – 10 năm
- Máy móc thiết bị 05 – 08 năm
- Phương tiện vận tải truyền dẫn 08 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 – 07 năm

3.6. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ xuất dùng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 24 tháng đến 36 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.8. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.9. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.10. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế

chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của công ty là chi phí lãi vay, được xác định theo số nợ gốc còn lại cho số ngày chưa tính lãi và lãi suất quy định.

3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.12. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.13 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.13. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá

thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay.

3.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí nhân viên bán hàng trong kỳ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và các mức thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%. Công ty được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.20. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá

trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm Mục 7 trên Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

3.21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ	171.699.841	943.845.688
Tiền gửi ngân hàng	11.127.761.508	1.537.602.530
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.203.401.863	1.184.313.283
Cộng	12.502.863.212	3.665.761.501

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền 1.203.401.863 VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBĐ/NHCT484 ngày 27/08/2019.

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng TRACODI	22.198.944.402	23.700.944.402
Sở Y tế Thành phố Đà Nẵng	6.912.716.657	9.733.177.657
Các khách hàng khác	10.861.059.110	8.670.869.020
Cộng	39.972.720.169	42.104.991.079

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP Đà Nẵng (*)	8.417.548.000	2.111.353.000
Công ty CP Đăng Khoa Quảng Nam	1.340.984.000	1.340.984.000
Các nhà cung cấp khác	3.378.386.344	3.371.732.589
Cộng	13.136.918.344	6.824.069.589

(*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Trung tâm Phát triển Quỹ Đất Thành phố Đà Nẵng để thực hiện việc thu hồi, bồi thường đất tại dự án Khu dân cư Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa.

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng	45.577.082.694	(40.222.825)	63.651.894.805	(40.222.825)
Phải thu khác	250.572.967	-	232.688.826	-
Cộng	45.827.655.661	(40.222.825)	63.884.583.631	(40.222.825)
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	11.983.196.340	-	322.605.417	-
Cộng	11.983.196.340	-	322.605.417	-

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	22.432.872.456	17.905.008.472	233.928.054	-
Cộng	22.432.872.456	17.905.008.472	233.928.054	-

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã tồn tại lâu và chưa thu hồi được. Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Sơn Trà	50.591.529	-	Trên 3 năm	50.591.529	-	Trên 3 năm
UBND Phường Cẩm An	69.623.900	-	Trên 3 năm	69.623.900	-	Trên 3 năm
Đường nội bộ Khu TDC	40.222.825	-	Trên 3 năm	40.222.825	-	Trên 3 năm
Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	-	Trên 3 năm	56.489.800	-	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng TRACODI	22.198.944.402	17.905.008.472	Từ 1 năm đến 2 năm			
Khác	17.000.000	-	Trên 3 năm	17.000.000	-	Trên 3 năm
Cộng	22.432.872.456	17.905.008.472		233.928.054	-	

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.321.116.057	-	4.901.847.807	-
Chi phí SXKD dở dang	340.291.283.442	-	493.020.922.996	-
Thành phẩm	320.223.433	-	453.018.433	-
Cộng	344.932.622.932	-	498.375.789.236	-

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ.

(*) Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa, phường Cẩm Phô, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay thuộc Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng) được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	PI tiện vận tải, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2025	4.534.182.995	14.287.871.689	4.232.940.867	112.627.000	23.167.622.551
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	4.534.182.995	14.287.871.689	4.232.940.867	112.627.000	23.167.622.551
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	4.517.955.521	12.532.273.986	3.941.524.200	112.627.000	21.104.380.707
Khấu hao trong năm	16.227.474	725.792.731	269.000.000	-	1.011.020.205
Tại ngày 31/12/2025	4.534.182.995	13.258.066.717	4.210.524.200	112.627.000	22.115.400.912
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	16.227.474	1.755.597.703	291.416.667	-	2.063.241.844
Tại ngày 31/12/2025	-	1.029.804.972	22.416.667	-	1.052.221.639

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình là 82.954.543 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 16.923.366.659 VND.

4.8. Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.376.508.198	2.480.210.374
Cộng	2.376.508.198	2.480.210.374

(*) Tiền thuê đất nộp 1 lần cho khu đất tại 25 Hùng Vương, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng hiện là trụ sở của Công ty. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Lê Văn Sa	1.973.123.642	1.973.123.642	2.365.872.748	2.365.872.748
Công ty CP Phát triển Công nghệ Phú An	1.086.388.950	1.086.388.950	1.486.388.950	1.486.388.950
Các nhà cung cấp khác	18.317.385.275	18.317.385.275	24.344.334.417	24.344.334.417
Cộng	21.376.897.867	21.376.897.867	28.196.596.115	28.196.596.115

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng	5.941.186.928	8.284.952.818
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và Nông nghiệp Đà Nẵng	-	4.985.645.873
Các khách hàng khác	1.843.177.876	1.877.796.287
Cộng	7.784.364.804	15.148.394.978

4.11. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp /khấu trừ	Phải nộp
Thuế GTGT	-	58.871.979	13.791.177.218	13.732.305.239	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.927.900.009	4.881.712.425	1.903.164.504	1.949.352.088
Thuế thu nhập cá nhân	14.675.313	-	800.914.170	830.968.195	15.378.712
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	732.192	169.742.956	169.010.764	-
Thuế môn bài	-	-	4.000.000	4.000.000	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-
Cộng	14.675.313	4.987.504.180	19.647.546.769	16.639.448.702	1.964.730.800

4.12. Phải trả người lao động

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền lương	437.743.926	464.689.432
Cộng	437.743.926	464.689.432

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	1.563.335.337	898.840.629
Chi phí khác	-	259.330.000
Cộng	1.563.335.337	1.158.170.629
Trong đó, chi phí phải trả là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	27.682.190	-

4.14. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT, BHXH, BHTN	92.054.746	57.243.000
Lãi vay phải trả	2.161.525.829	21.379.001.494
Phải trả khác	640.833.372	472.883.539
Cộng	2.894.413.947	21.909.128.033

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hội An (1)	42.279.594.990	42.279.594.990	42.752.592.126	46.445.095.348	45.972.098.212	45.972.098.212
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (2)	50.931.422.079	50.931.422.079	60.435.709.183	51.043.489.455	41.539.202.351	41.539.202.351
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (3)	5.939.176.174	5.939.176.174	12.319.176.174	24.994.156.876	18.614.156.876	18.614.156.876
Công ty CP Tập đoàn VN Group (4)	23.871.900.000	23.871.900.000	10.000.000.000	164.800.000.000	178.671.900.000	178.671.900.000
Vay cá nhân	-	-	-	18.800.000.000	18.800.000.000	18.800.000.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả:	-	-	-	85.600.000.000	85.600.000.000	85.600.000.000
Quý Đầu tư phát triển Quảng Nam	-	-	-	13.600.000.000	13.600.000.000	13.600.000.000
Công ty CP Tập đoàn Trường Hải	-	-	-	72.000.000.000	72.000.000.000	72.000.000.000
Cộng	123.022.093.243	123.022.093.243	125.507.477.483	391.682.741.679	389.197.357.439	389.197.357.439

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Hội An (5)	82.000.000.000	82.000.000.000	82.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân (6)	97.050.000.000	97.050.000.000	100.374.500.000	46.645.000.000	43.320.500.000	43.320.500.000
Cộng	179.050.000.000	179.050.000.000	182.374.500.000	46.645.000.000	43.320.500.000	43.320.500.000
Tổng cộng	302.072.093.243	302.072.093.243	307.881.977.483	438.327.741.679	432.517.857.439	432.517.857.439
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	26.600.000.000	26.600.000.000	26.600.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000

(1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 4209-LAV-202500597 ngày 09/12/2025. Hạn mức vay 46.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 13/03/2025. Hạn mức vay 125.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 12200/25/400/HĐTD.NH ngày 03/12/2025. Hạn mức vay 15.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(4) Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo Hợp đồng vay vốn số 017/2024/HĐVV ngày 01/07/2024 và PL01/2024/HĐVV ngày 31/12/2024, Phụ lục số số PL01/2025/HĐVV ngày 30/06/2025. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo Hợp đồng vay vốn số 2108/2025/HĐVV ngày 21/08/2025, số tiền 10.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(5) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 55895/2025/HĐCVDADT/NHCT484-DIC ngày 31/10/2025. Hạn mức vay 165.000.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: thanh toán các chi phí đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa- Tu Lễ- Xuân Hòa.

(6) Vay dài hạn các cá nhân theo các hợp đồng với lãi suất 6%/năm, Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

4.16. Vốn chủ sở hữu

4.16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại ngày 01/01/2024	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	12.208.875.167	15.940.324.133	105.835.665.800
Tăng vốn trong năm trước	8.992.020.000	-	-	-	(8.992.020.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	13.364.366.925	13.364.366.925
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.408.366.632	(1.408.366.632)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.408.366.632)	(1.408.366.632)
Bán cổ phiếu quỹ	-	936.148.041	1.128.947.264	-	-	2.065.095.305
Số dư tại ngày 01/01/2025	68.941.640.000	19.801.941.805	-	13.617.241.799	17.495.937.794	119.856.761.398
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	16.954.581.734	16.954.581.734
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	1.336.436.693	(1.336.436.693)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(1.336.436.693)	(1.336.436.693)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(10.341.246.000)	(10.341.246.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	68.941.640.000	19.801.941.805	-	14.953.678.492	21.436.400.142	125.133.660.439

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2025.

4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Trần Đình Huy	13.136.850.000	13.136.850.000
Ông Đỗ Thành Quảng	6.068.130.000	6.068.130.000
Các cổ đông khác	49.736.660.000	49.736.660.000
Cộng	68.941.640.000	68.941.640.000

4.16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp đầu năm	68.941.640.000	59.949.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	8.992.020.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	68.941.640.000	68.941.640.000

4.16.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.894.164	6.894.164
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.894.164	6.894.164
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	6.894.164
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.894.164	6.894.164
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	6.894.164	6.894.164
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần		

4.16.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	16.954.581.734	13.364.366.925
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	(1.336.436.693)
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	16.954.581.734	12.027.930.232
	6.894.164	6.886.970
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.459	1.746

4.16.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty (Tạm) Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	16.954.581.734	13.364.366.925
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	(1.336.436.693)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	16.954.581.734	12.027.930.232
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	6.894.164	6.886.970
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-
	6.894.164	6.886.970
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.459	1.746

Năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty chưa thông qua kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Công ty, các chỉ tiêu này của năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc phân phối lợi nhuận năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là

1.746 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 1.941 VND/cổ phiếu).

4.16.7. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2025, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2024 bằng tiền với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	35.524.134.730	33.292.957.720
Doanh thu bán gạch	782.592.600	-
Doanh thu bất động sản	222.656.204.460	188.820.031.742
Cộng	258.962.931.790	222.112.989.462
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	12.574.334.590	-

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	34.205.933.973	31.783.014.273
Giá vốn bán gạch	713.526.650	-
Giá vốn bất động sản	179.093.677.379	148.391.276.184
Cộng	214.013.138.002	180.174.290.457

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	25.642.679	28.687.937
Cộng	25.642.679	28.687.937

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	7.638.605.345	6.080.199.160
Cộng	7.638.605.345	6.080.199.160
Trong đó, chi phí tài chính của các bên liên quan - Xem thêm mục 8	60.558.902	-

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí môi giới	-	7.008.960.000
Cộng	-	7.008.960.000

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.636.364	208.514.733
Chi phí nhân viên quản lý	8.140.385.773	7.770.449.194
Chi phí khấu hao TSCĐ	285.227.553	534.381.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.926.497.717	2.513.442.023
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.293.935.930	-
Chi phí bằng tiền khác	804.569.717	620.663.871
Cộng	15.470.253.054	11.647.450.898

5.7. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền phạt vi phạm hành chính	30.290.909	-
Cộng	30.290.909	-

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.353.086.212	25.780.409.795
Chi phí nhân công	13.269.435.608	15.578.702.083
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.011.020.205	1.133.792.902
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.145.139.808	12.073.052.523
Chi phí khác bằng tiền	23.548.338.739	25.459.219.166
Cộng	72.327.020.572	80.025.176.469

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	21.836.294.159	17.230.776.884
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	2.572.267.966	2.101.272.909
Điều chỉnh tăng	2.572.267.966	2.101.272.909
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.572.267.966	2.101.272.909
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	24.408.562.125	19.332.049.793
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	24.054.584.346	18.975.733.787
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	353.977.779	356.316.006
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	4.810.916.869	3.795.146.757
Thuế TNDN từ hoạt động khác	70.795.556	71.263.202
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.881.712.425	3.866.409.959

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay	289.081.977.483	206.975.307.605
Cộng	289.081.977.483	206.975.307.605

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay	419.527.741.679	320.287.225.991
Cộng	419.527.741.679	320.287.225.991

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

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

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng	782.592.600	-	35.524.134.730	33.292.957.720	222.656.204.460	188.820.031.742	258.962.931.790	222.112.989.462
Cộng	782.592.600	-	35.524.134.730	33.292.957.720	222.656.204.460	188.820.031.742	258.962.931.790	222.112.989.462
Chi phí kinh doanh								
Giá vốn hàng bán	713.526.660	-	34.205.933.973	31.783.014.273	179.093.677.379	148.391.276.184	214.013.138.002	180.174.290.457
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	7.008.960.000	-	7.008.960.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.065.950	-	247.758.090	240.858.158	15.153.429.014	11.406.592.740	15.470.253.054	11.647.450.898
Cộng	782.592.600	-	34.453.692.063	32.023.872.431	194.247.106.393	166.806.828.924	229.483.391.056	198.830.701.355
Kết quả HKKD	-	-	1.070.442.667	1.269.085.289	28.409.098.067	22.013.202.818	29.479.540.734	23.282.288.107
Doanh thu HĐTC							25.642.679	28.687.937
Chi phí tài chính							7.638.605.345	6.080.199.160
Thu nhập thuần khác							(30.283.909)	-
Lợi nhuận trước thuế TNDN							21.836.294.159	17.230.776.884
Chi phí thuế TNDN hiện hành							4.881.712.425	3.866.409.959
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
Lợi nhuận sau thuế							16.954.581.734	13.364.366.925

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
	Tài sản bộ phận	7.796.200.603	8.162.766.474	143.036.181.112	140.536.068.296	317.601.148.719	474.152.679.682	468.433.530.434
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	7.796.200.603	8.162.766.474	143.036.181.112	140.536.068.296	317.601.148.719	474.152.679.682	468.433.530.434	622.851.514.452
Nợ phải trả bộ phận	7.796.200.603	8.162.766.474	132.581.769.392	230.560.086.580	202.921.900.000	264.271.900.000	343.299.869.995	502.994.753.054
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	7.796.200.603	8.162.766.474	132.581.769.392	230.560.086.580	202.921.900.000	264.271.900.000	343.299.869.995	502.994.753.054

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	1.183.164.983	-	-	-	1.183.164.983
Chi phí khấu hao	-	112.264.182	1.011.020.205	1.021.528.720	-	-	1.011.020.205	1.133.792.902

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan
 HĐQT và Ban Tổng Giám đốc
 Bà Võ Hồ Quỳnh Giao
 Ông Đỗ Thành Quảng

Mối quan hệ
 Nhân sự quản lý chủ chốt
 Kế toán trưởng
 Cổ đông lớn

Ông Hoàng Minh Thống
 Bà Lê Thị Kim Nhung
 Bà Trần Thị Kim Cúc
 Bà Trần Thị Bích Hậu
 Bà Trần Thị Kim Hoa

Người có liên quan
 Người có liên quan
 Người có liên quan
 Người có liên quan
 Người có liên quan

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính		
Hoàng Minh Thống	-	3.000.000.000
Trần Văn Sơn	7.100.000.000	-
Trần Đình Huy	2.500.000.000	-
Lê Đình Thịnh	2.000.000.000	-
Lê Thị Kim Nhung	4.000.000.000	-
Trần Thị Kim Cúc	4.500.000.000	-
Trần Thị Bích Hậu	4.500.000.000	-
Trần Thị Kim Hoa	2.000.000.000	-
Cộng - Xem thêm mục 4.15	26.600.000.000	3.000.000.000

Lãi vay phải trả		
Trần Văn Sơn	3.106.849	-
Trần Đình Huy	3.698.630	-
Lê Đình Thịnh	3.287.671	-
Lê Thị Kim Nhung	6.575.342	-
Trần Thị Kim Cúc	4.027.397	-
Trần Thị Bích Hậu	4.027.397	-
Trần Thị Kim Hoa	2.958.904	-
Cộng - Xem thêm mục 4.13	27.682.190	-

Trong năm, Công ty đã có những giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chuyển nhượng bất động sản		
Trần Văn Sơn	6.287.167.295	-
Võ Hồ Quỳnh Giao	6.287.167.295	-
Cộng - Xem thêm mục 5.1	12.574.334.590	-

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu tiền từ đi vay		
Trần Văn Sơn	7.100.000.000	
Trần Đình Huy	2.500.000.000	
Lê Đình Thịnh	2.000.000.000	
Lê Thị Kim Nhung	4.000.000.000	
Trần Thị Kim Cúc	4.500.000.000	
Trần Thị Bích Hậu	4.500.000.000	
Trần Thị Kim Hoa	2.000.000.000	
Cộng - Xem thêm mục 4.15	26.600.000.000	-
Trả nợ gốc vay		
Hoàng Minh Thống	3.000.000.000	
Cộng	3.000.000.000	-
Chi phí lãi vay		
Trần Văn Sơn	35.983.561	-
Trần Đình Huy	3.698.630	-
Lê Đình Thịnh	3.287.671	-
Lê Thị Kim Nhung	6.575.342	-
Trần Thị Kim Cúc	4.027.397	-
Trần Thị Bích Hậu	4.027.397	-
Trần Thị Kim Hoa	2.958.904	-
Cộng - Xem thêm mục 5.4	60.558.902	-

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	720.000.000	720.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	32.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	96.000.000	96.000.000
Ông Trần Quốc Tuấn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	96.000.000	64.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	54.000.000	54.000.000
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	54.000.000	36.000.000
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	18.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các nhân viên quản lý chủ chốt khác:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	483.768.000	480.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	266.306.096	282.110.000
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	255.755.694	272.788.406
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	277.446.800	271.776.190
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	99.000.000	30.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT		-
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	222.004.597	219.770.186
Ông Lê Đình Thịnh	Thành viên BKS	223.792.000	216.377.075

(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty thuê đất văn phòng theo Hợp đồng thuê đất số 204/HĐTD ngày 03/09/2008 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam (nay là Thành phố Đà Nẵng), diện tích 287,2 m², thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048. Tiền thuê đất được thanh toán cho toàn bộ thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048 và phân bổ dần vào chi phí trong kỳ:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	103.702.176	103.702.176

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, ...

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Trần Đình Lợi