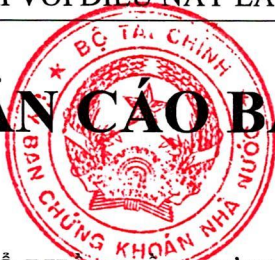


ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

## BẢN CÁO BẠCH



### TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 27/06/2025 do Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp)



### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 330/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 / 1 / 2025)

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY / /2025 TẠI:**

#### TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Địa chỉ: Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0254.3 859 248

Fax: 0254.3 560 712.

Website: <http://www.dic.vn>

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Tầng 7-8, tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Ô Chợ Dừa, Hà Nội.

Điện thoại: 024.73045688

Fax: 024.37262601.

Website: [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)

#### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điện thoại: (+84) 094.1844.7878

Email: [thanhhuyen@dic.vn](mailto:thanhhuyen@dic.vn)

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 27/06/2025 do Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp)

**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
Giá chào bán	:	12.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	:	150.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	:	1.500.000.000.000 đồng

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**



**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT (AASCN)**

Địa chỉ: Số 29 Hoàng Sa, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3910 3908

Fax: 028 3910 4880

Website: [www.aascn.com.vn](http://www.aascn.com.vn)



**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASC)**

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3820 5944

Fax: (028) 3820 5942

Website: [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

**TỔ CHỨC TƯ VẤN:**



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

Địa chỉ: Tầng 7-8, tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Hà Nội.

Điện thoại: 024 73045688

Fax: 024 37262601

Website: [www.mbs.com.vn](http://www.mbs.com.vn)



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng - Tập đoàn DIC

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: [www.dic.vn](http://www.dic.vn)

## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b>	<b>9</b>
1.	Tổ chức phát hành.....	9
2.	Tổ chức tư vấn.....	9
<b>II.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b>	<b>9</b>
1.	Rủi ro về kinh tế.....	9
2.	Rủi ro về luật pháp.....	13
3.	Rủi ro đặc thù của ngành.....	14
4.	Rủi ro về đợt chào bán.....	16
5.	Rủi ro pha loãng.....	17
6.	Rủi ro quản trị công ty.....	19
7.	Rủi ro khác.....	20
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM</b>	<b>21</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TCPH</b>	<b>24</b>
1.	Thông tin chung về TCPH.....	24
2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của TCPH.....	28
3.	Cơ cấu tổ chức của TCPH.....	31
4.	Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của TCPH.....	32
5.	Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của TCPH, Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TCPH, Công ty mà TCPH nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại.....	37
5.1	<i>Công ty mẹ của TCPH.....</i>	37
5.2	<i>Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TCPH:.....</i>	37
5.3	<i>Danh sách Công ty con, Công ty mà TCPH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và Công ty liên kết.....</i>	38
6.	Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ.....	46
7.	Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của TCPH tại các doanh nghiệp khác.....	55
8.	Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	55
8.1	<i>Cổ phiếu phổ thông.....</i>	55
8.2	<i>Cổ phiếu ưu đãi:.....</i>	55
8.3	<i>Các loại chứng khoán khác.....</i>	55
9.	Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	56
10.	Hoạt động kinh doanh.....	56
10.1.	Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	56



10.2.	Tài sản .....	74
10.3.	Thị trường hoạt động.....	75
10.4.	Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính.....	76
10.5.	Các hợp đồng lớn .....	80
10.6.	Các khách hàng, nhà cung cấp lớn.....	89
10.7.	Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành .....	93
10.8.	Hoạt động Marketing .....	98
10.9.	Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế.....	101
10.10.	Chính sách nghiên cứu và phát triển .....	102
10.11.	Chiến lược kinh doanh .....	103
11.	Chính sách đối với người lao động .....	103
11.1.	<i>Số lượng và cơ cấu người lao động của Tập đoàn DIC .....</i>	<i>103</i>
11.2.	<i>Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp.....</i>	<i>104</i>
11.3.	<i>Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động (nếu có):.....</i>	<i>105</i>
12.	Chính sách cổ tức .....	105
13.	Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	105
14.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của TCPH.....	107
14.1.	<i>Thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất .....</i>	<i>107</i>
14.2.	<i>Thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn.....</i>	<i>110</i>
14.3.	<i>Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.....</i>	<i>112</i>
14.4.	<i>Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới TCPH có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của TCPH, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....</i>	<i>112</i>
14.5.	<i>Thông tin về cam kết của TCPH không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....</i>	<i>112</i>
<b>V.</b>	<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH</b>	<b>112</b>
1.	Kết quả hoạt động kinh doanh .....	112
1.1	<i>Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của TCPH trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....</i>	<i>112</i>
1.2	<i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của TCPH.....</i>	<i>113</i>
2.	Tình hình tài chính .....	115
2.1	<i>Các chỉ tiêu cơ bản.....</i>	<i>115</i>
2.2	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....</i>	<i>125</i>
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành...	126

4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức .....	127
<b>VI.</b>	<b>THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>	<b>128</b>
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập .....	128
2.	Thông tin về cổ đông lớn .....	128
2.1	<i>Danh sách cổ đông lớn.....</i>	<i>128</i>
2.2	<i>Thông tin cổ đông lớn là tổ chức:.....</i>	<i>129</i>
2.3	<i>Thông tin cổ đông lớn là cá nhân .....</i>	<i>129</i>
2.4	<i>Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và Người có liên quan .....</i>	<i>129</i>
3.	Thông tin về thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng .....	130
3.1	<i>Danh sách thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng .....</i>	<i>130</i>
3.2	<i>Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng .....</i>	<i>130</i>
<b>VII.</b>	<b>THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN</b>	<b>145</b>
1.	Loại cổ phiếu.....	145
2.	Mệnh giá cổ phiếu.....	145
3.	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán .....	145
4.	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá .....	146
5.	Giá chào bán dự kiến.....	146
6.	Phương pháp tính giá .....	146
7.	Phương thức phân phối .....	146
8.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	147
9.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu .....	147
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	148
11.	Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu .....	149
12.	Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của TCPH.....	149
13.	Hủy bỏ đợt chào bán và phương án bù đắp nguồn vốn thiếu hụt.....	149
14.	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài .....	149
15.	Các loại thuế có liên quan .....	150
16.	Thông tin về các cam kết .....	150
17.	Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt: .....	150
<b>VIII.</b>	<b>MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN</b>	<b>151</b>
1.	Mục đích chào bán .....	151
1.1	<i>Sử dụng vốn để đầu tư các dự án:.....</i>	<i>151</i>



1.2	Sử dụng vốn để thanh toán mua lại trái phiếu:.....	151
2.	Thông tin các dự án.....	151
2.1	Khu phức hợp Cap Saint Jacques.....	151
2.2	Thông tin dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh.....	157
2.3	Thông tin trái phiếu thanh toán mua lại.....	166
<b>IX.</b>	<b>KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN</b>	<b>168</b>
1.	Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	168
1.1	Sử dụng vốn để đầu tư các dự án:.....	168
1.2	Sử dụng vốn để thanh toán mua lại trái phiếu:.....	168
2.	Thứ tự ưu tiên sử dụng tiền trong trường hợp số tiền thu được từ chào bán không đủ sử dụng cho toàn bộ các mục đích 1.1 và 1.2 nêu trên : .....	168
3.	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu:.....	168
4.	Phương án bù đắp thiếu hụt vốn:.....	168
<b>X.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN</b>	<b>170</b>
1.	Tổ chức kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2023:.....	170
2.	Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024; 2025:.....	170
3.	Tổ chức tư vấn.....	170
<b>XI.</b>	<b>CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ:</b>	<b>171</b>
<b>XII.</b>	<b>NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN</b>	<b>171</b>
<b>XIII.</b>	<b>PHỤ LỤC</b>	<b>172</b>

### DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1:	Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2020 –2024.....	10
Hình 2:	Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2015 - 2025.....	12
Hình 3:	Cơ cấu bộ máy quản lý của Tập đoàn DIC.....	32
Hình 4:	Hình ảnh Cao ốc Thủy Tiên.....	57
Hình 5:	Hình ảnh Khu biệt thự Đồi An Sơn (TP. Đà Lạt).....	57
Hình 6:	Hình ảnh Dự án Khu trung tâm Chí Linh.....	59
Hình 7:	Phối cảnh Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.....	60
Hình 8:	Phối cảnh, hình ảnh Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước.....	61
Hình 9:	Phối cảnh Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.....	63
Hình 10:	Phối cảnh Dự án Khu dân cư Hiệp Phước.....	64
Hình 11:	Phối cảnh Dự án Khu nhà ở Lam Hạ CenterPoint.....	66
Hình 12:	Phối cảnh dự án Khu dân cư xây dựng đợt đầu 35 ha đô thị mới Phú Mỹ - Tân Thành.....	67



Hình 13: Hình ảnh Khách sạn Pullman Hotels & Resorts Vũng Tàu.....	70
Hình 14: Hình ảnh Khách sạn DIC Star tại Vĩnh Phúc.....	71

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách Công ty con, Công ty mà TCPH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và Công ty liên kết.....	39
Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Tập đoàn DIC.....	46
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Tập đoàn DIC tại thời điểm chốt danh sách gần nhất (30/05/2025).....	55
Bảng 4: Danh sách các TP doanh nghiệp riêng lẻ đang lưu hành.....	55
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu hợp nhất.....	72
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ.....	72
Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất.....	73
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ.....	73
Bảng 9: Tình hình tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 30/06/2025.....	74
Bảng 10: Tình hình tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 30/06/2025.....	74
Bảng 11: Một số tài sản lớn của Tập đoàn DIC tại thời điểm 30/06/2025.....	75
Bảng 12: Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư của Tập đoàn DIC.....	76
Bảng 13: Tiến độ kinh doanh khai thác tại một số dự án chính của Tập đoàn DIC.....	77
Bảng 14: Doanh thu thuần hợp nhất năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025.....	79
Bảng 15: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025.....	80
Bảng 16: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025.....	89
Bảng 17: Một số giải thưởng của Tập đoàn DIC.....	94
Bảng 18: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số.....	95
Bảng 19: Số lượng và cơ cấu người lao động của Tập đoàn DIC.....	103
Bảng 20: Phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 và tình hình sử dụng vốn đến 30/06/2025.....	106
Bảng 21: Các hợp đồng thuê sử dụng đất của Tập đoàn DIC.....	108
Bảng 22: Danh sách các trái phiếu riêng lẻ doanh nghiệp đã phát hành chưa đáo hạn.....	111
Bảng 23: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty mẹ.....	112
Bảng 24: Một số chỉ tiêu về HĐKD hợp nhất.....	112
Bảng 25: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ.....	115
Bảng 26: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh hợp nhất.....	115
Bảng 27: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động Tập đoàn DIC.....	116
Bảng 28: Mức lương bình quân một số Công ty cùng ngành năm 2024.....	116



Bảng 29: Các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	116
Bảng 30: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ tại ngày 30/06/2025 .....	117
Bảng 31: Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất.....	117
Bảng 32: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất tại thời điểm 30/06/2025. ....	118
Bảng 33: Các khoản phải trả của Công ty mẹ.....	123
Bảng 34: Các khoản phải trả theo BCTC hợp nhất.....	123
Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp NSNN của Công ty mẹ.....	124
Bảng 36: Thuế và các khoản phải nộp NSNN theo BCTC hợp nhất.....	124
Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty mẹ.....	125
Bảng 38: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất.....	125
Bảng 39: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2025.....	127
Bảng 40: Danh sách cổ đông lớn của Tập đoàn DIC.....	129
Bảng 41: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và NLQ.....	129

*(Phần Nội dung bản cáo bạch được trình bày từ trang tiếp theo, phần còn lại trang này được cố ý để trống)*



## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## 1. Tổ chức phát hành

Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (“Tập đoàn DIC”).

Ông Nguyễn Hùng Cường Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Nguyễn Quang Tín Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc.

Ông Bùi Văn Sự Chức vụ: Kế toán trưởng.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

## 2. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Ông Lê Thị Thu Hiền Chức vụ: Quyền Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư.

Giấy ủy quyền số: 25/2025/MBS-UQ ngày 01/07/2025 do Ông Phan Phương Anh - Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Bà Lê Thị Thu Hiền.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 04/2025/MBS/IBHCM-ECM -HDTV ngày 05/06/2025 với Tập đoàn DIC. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tập đoàn DIC cung cấp.

## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

## 1. Rủi ro về kinh tế

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất,... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế.

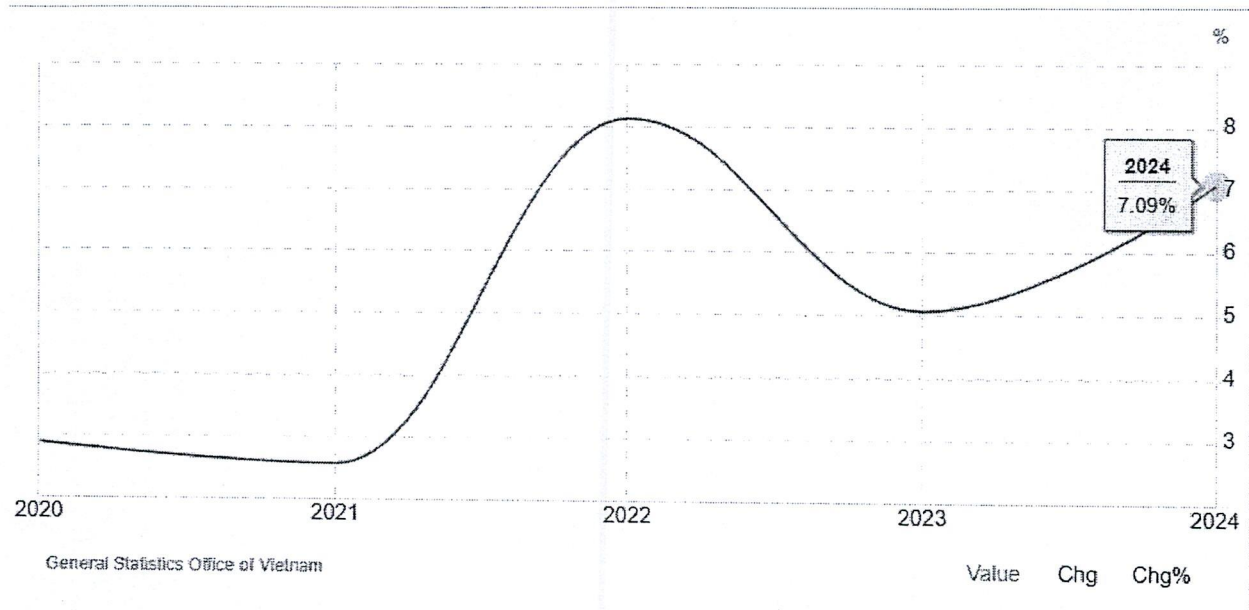
**Tốc độ tăng trưởng kinh tế**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các



doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm. Giai đoạn 2020-2024, tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam trải qua nhiều biến động do các tác động cả bên trong và bên ngoài, tốc độ tăng trưởng của Việt Nam trong 2 năm 2020 – 2021 sụt giảm do chịu ảnh hưởng từ dịch bệnh Covid-19 trên toàn cầu. Đặc biệt năm 2021, sự bùng phát trở lại và kéo dài của đại dịch Covid-19 đã tác động không nhỏ đến mọi mặt kinh tế - xã hội dẫn đến tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2021 đạt 2,58%. Khi các tác động từ dịch bệnh Covid-19 giảm đi, nền kinh tế Việt Nam năm 2022 đã bắt đầu khôi phục trở lại và đạt mức tăng trưởng GDP<sup>1</sup> 8,02%, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2020 –2024



(Nguồn: Tổng cục Thống kê).

Tuy nhiên, theo báo cáo của Tổng cục Thống kê năm 2023<sup>2</sup>, năm 2023 kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn ngày càng gay gắt, toàn diện hơn, thiên tai, hạn hán, bão lũ, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng; nguy cơ về an ninh năng lượng, an ninh lương thực, an ninh mạng gia tăng... Lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng... ảnh hưởng đến hoạt động xuất, nhập khẩu của khu vực và thế giới. Nhiều quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại tác động trực tiếp tới các quốc gia có độ mở kinh tế lớn là đối tác thương mại, trong đó có Việt Nam. Đối với tình hình trong nước, nền kinh tế được hỗ trợ bởi các yếu tố: kiểm soát lạm phát hiệu quả; Chính phủ nỗ lực đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công thúc đẩy tăng trưởng; hoạt động công nghiệp dần phục hồi, chỉ số sản xuất công nghiệp đã có xu hướng tăng nhẹ

<sup>1</sup> Nguồn: Tổng cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2022/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2022/>

<sup>2</sup> Nguồn: Tổng cục Thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/wp-content/uploads/2023/12/01-Loi-van-quy-IV-va-nam-2023-3.docx>



trở lại; khối ngành dịch vụ từng bước phục hồi, du lịch phát triển cao điểm kể từ cuối tháng 4/2023 đã kích thích cầu tiêu dùng gia tăng; từ đó lan tỏa mạnh tới sản xuất của nhóm ngành dịch vụ khác như vận tải, lưu trú ăn uống, lễ hành, hoạt động nghệ thuật, vui chơi giải trí. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều yếu tố khó khăn đã kìm hãm tăng trưởng như: sản xuất công nghiệp tuy có chuyển biến tích cực nhưng còn chậm, chưa tạo được sự bứt tốc mạnh mẽ so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do sụt giảm đơn hàng, chi phí đầu vào tăng cao, thiếu thị trường xuất khẩu đã ảnh hưởng đến nhiều ngành sản xuất công nghiệp, đặc biệt là ngành công nghiệp chế biến chế tạo; Hoạt động xuất, nhập khẩu phục hồi chậm do nhu cầu thế giới giảm, chính sách tiền tệ thắt chặt và lạm phát vẫn ở mức cao; Thị trường bất động sản tiếp tục âm ảm, dòng tiền luân chuyển hạn chế, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp năm 2023 lớn. Thu hút đầu tư nước ngoài năm 2023 chưa phát huy hiệu quả khi các nhà đầu tư chưa mở rộng quy mô đầu tư vào các dự án đang hoạt động ở Việt Nam do những khó khăn chung của kinh tế thế giới nói chung và của cộng đồng doanh nghiệp. GDP của Việt Nam năm 2023 tăng 5,05% so với năm 2022, chỉ cao hơn tốc độ tăng trưởng của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Theo GSO<sup>3</sup>, GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước.

Năm 2025, Chính phủ và Quốc hội đề ra mục tiêu tăng trưởng GDP đạt mức từ 8% trở lên, tuy nhiên các tháng đầu năm 2025, trước các diễn biến từ cuộc chiến thương mại và thuế quan do Hoa Kỳ khởi xướng từ đầu tháng 4 khiến các hoạt động xuất khẩu, đầu tư gặp nhiều biến động. Tăng trưởng GDP của Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2025 đạt khoảng 7,52% so với cùng kỳ năm trước, mức cao nhất trong 15 năm (từ 2011 đến nay)<sup>4</sup>.

Sự biến động về tăng trưởng của nền kinh tế thế giới và Việt Nam sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp, trong đó có Tập đoàn DIC. Trong thời gian qua, trước các khó khăn và diễn biến phức tạp nền kinh tế thế giới và trong nước nêu trên, Tập đoàn DIC đã chủ động linh hoạt ứng biến để duy trì kết quả sản xuất kinh doanh khả quan, từng bước tái cấu trúc doanh nghiệp, củng cố nội lực và tiếp tục xây dựng những chiến lược sản xuất kinh doanh bài bản, bền vững trong giai đoạn 2021 – 2025 và các chiến lược phát triển dài hạn.

### **Rủi ro lạm phát**

Lạm phát là nhân tố vĩ mô mà sự biến động của nó ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản như Tập đoàn DIC, trong trường hợp lạm phát tăng cao sẽ làm gia tăng các chi phí đầu vào như chi phí xây dựng, chi phí nhân công, chi phí cung cấp dịch vụ, chi phí tài chính... trực tiếp ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC.

<sup>3</sup> <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2024/10/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iii-va-9-thang-nam-2024/>

<sup>4</sup> <https://en.vneconomy.vn/vietnams-gdp-grows-7-52-in-h1.htm>



Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2015 - 2025



(Nguồn: Tổng cục Thống kê).

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Việt Nam giai đoạn 2016-2020 giữ mức thấp trong nhiều năm qua, một phần là do ảnh hưởng của sự lao dốc của giá dầu thô và từ các chính sách chỉ đạo, điều hành của Chính phủ. Theo Tổng cục Thống kê<sup>5</sup>, CPI bình quân của Việt Nam bắt đầu tăng trở lại trong năm 2022 ở mức 3,15% và tiếp tục tăng trong năm 2023 ở mức 3,25% so với cùng kỳ năm trước.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê<sup>6</sup>, thị trường hàng hóa thế giới năm 2023 có nhiều biến động và chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội. Xung đột quân sự Nga – Ukraina vẫn tiếp diễn cùng với bất ổn gia tăng tại Trung Đông. Nhiều quốc gia duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, tổng cầu suy yếu, kinh tế tăng trưởng chậm trong khi thị trường tài chính tiền tệ, bất động sản tại một số nước tiềm ẩn nhiều rủi ro. Tình trạng thời tiết cực đoan diễn ra ở nhiều nơi, hạn hán kéo dài trên phạm vi rộng, bão lũ, thiên tai ở các quốc gia làm cho sản xuất và tiêu dùng, lương thực mất cân đối. Lạm phát toàn cầu từ đầu năm 2023 đến nay có xu hướng giảm dần sau thời gian các nước đồng loạt tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát cùng với giá năng lượng giảm. Nhưng so với mục tiêu dài hạn, mức lạm phát hiện tại vẫn ở mức cao đối với nhiều quốc gia. Lạm phát của Mỹ tháng 12/2023 tăng 3,4% so với cùng kỳ năm trước. Năm 2024, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân tăng 3,63% so với năm 2023, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.<sup>7</sup>

Quốc hội tại kỳ họp thứ 9 ngày 19/2/2025 đã thông qua mục tiêu lạm phát ở mức bình quân 4,5-

<sup>5</sup> Nguồn: Tổng cục thống kê tại: <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2022/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2022/>

<sup>6</sup> Nguồn: <https://www.gso.gov.vn/wp-content/uploads/2023/12/01-Loi-van-quy-IV-va-nam-2023-3.docx>

<sup>7</sup> <https://www.nso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/01/thanh-tuu-kiem-soat-lam-phat-nam-2024-va-ap-luc-lam-phat-trong-nam-2025/>

5% cho năm 2025. Theo GSO<sup>8</sup>, CPI bình quân Quý II/2025 tăng 3,31% so với Quý II/2024. Bình quân 6 tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3,16%. Bên cạnh đó, trên thế giới, diễn biến tình hình kinh tế chính trị, cuộc xung đột tại Trung Đông ngày càng nghiêm trọng làm gia tăng các yếu tố ảnh hưởng đến giá dầu mỏ, khiến lạm phát còn tiếp diễn phức tạp, do vậy sẽ luôn tiềm ẩn các nguy cơ rủi ro tạo ra cú sốc tăng lạm phát toàn cầu và ảnh hưởng đến Việt Nam.

### **Rủi ro lãi suất**

Tập đoàn DIC chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tập đoàn DIC có phát sinh các khoản tiền gửi, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi.

Các chính sách về lãi suất đều có tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp bất động sản có nhu cầu huy động nguồn vốn lớn để đầu tư các dự án dài hạn, phần lớn nguồn vốn huy động với lãi suất thả nổi. Nếu lãi suất tăng cao sẽ làm tăng chi phí lãi vay và giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất tăng cao còn tác động đến người dân có nhu cầu mua nhà ở hoặc đầu tư, từ đó tác động ngược lại hoạt động bán hàng của doanh nghiệp bất động sản.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã điều chỉnh giảm<sup>9</sup> các mức lãi suất với mức giảm từ 0,5% -2%/năm, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay đã giảm mạnh trong những tháng cuối năm 2023. Tuy nhiên, tình trạng dư thừa vốn tại Ngân hàng thương mại (NHTM) vẫn tiếp diễn do cầu tín dụng của nền kinh tế ở mức thấp, dẫn đến việc giảm mạnh lãi suất huy động cuối năm, lãi suất cho vay bình quân của NHTM trong nước đối với các khoản cho vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 8,3-10,5%/năm; lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng đồng Việt Nam đối với lĩnh vực ưu tiên khoảng 3,8%/năm. Tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 15,08% năm 2024 (cùng thời điểm năm 2023 tăng 11,09% năm).

Theo thông tin từ NHNN<sup>10</sup>, tính đến cuối tháng 5/2025, tín dụng toàn nền kinh tế tăng 6,52%, cao hơn đáng kể so với mức 2,41% cùng kỳ năm 2024, trung bình lãi suất kỳ hạn 12 tháng của nhóm NHTM đã giảm 0,16 điểm % so với đầu năm về mức 4,89%, trong khi lãi suất của nhóm các NHTM quốc doanh vẫn giữ ổn định ở mức 4,7%. Lãi suất cho vay trung bình trên thị trường giảm ở tốc độ thấp hơn, khoảng 0,1 điểm %, theo đó rủi ro liên quan đến lãi suất cao đối với khoản vay của doanh nghiệp được giảm nhẹ. Tuy nhiên, Tập đoàn DIC vẫn luôn thận trọng và có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động của việc lãi suất tăng.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Các chính sách pháp luật có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC. Các hoạt động kinh doanh, kế hoạch, chiến lược của Tập đoàn DIC đang chịu sự điều chỉnh

<sup>8</sup> <https://www.nso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/07/tong-quan-thi-truong-gia-ca-thang-sau-quy-ii-va-6-thang-dau-nam-2025/>

<sup>9</sup> NHNN đã điều chỉnh giảm lãi suất 4 lần vào các ngày 15/3/2023, 03/4/2023, 25/5/2023 và 19/6/2023.

<sup>10</sup> <https://doanhnhavn.vn/5-thang-dau-nam-tang-truong-tin-dung-gap-27-lan-cung-ky.html>



của nhiều bộ luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường... và các văn bản pháp luật liên quan khác. Ngoài ra, là một doanh nghiệp niêm yết, Tập đoàn DIC còn chịu sự tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành luật liên quan. Các văn bản pháp luật của Việt Nam thường xuyên sửa đổi, thay thế nên ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung. Bên cạnh đó, các quy định của pháp luật về bất động sản nhìn chung rất phức tạp, tuy các văn bản pháp luật có một số sửa đổi tích cực nhưng vẫn còn rất nhiều quy định chông chéo gây khó khăn cho doanh nghiệp khi triển khai các dự án đầu tư, điển hình các quy định về thủ tục đầu tư đất đai, giải phóng mặt bằng... Nhiều trường hợp, sự mâu thuẫn, chông chéo giữa các văn bản pháp luật khiến việc thực hiện pháp luật không kịp thời. Điều này dẫn đến một số dự án bị chậm tiến bộ pháp lý được đề ra, một số kế hoạch đầu tư, kinh doanh bị chậm so với tiến độ, ảnh hưởng đến uy tín doanh nghiệp... Để hạn chế rủi ro phát sinh liên quan đến pháp luật trong quá trình hoạt động, Tập đoàn DIC thường xuyên thực hiện rà soát, cập nhật các văn bản pháp luật liên tục, tuân thủ quy định khi triển khai đầu tư dự án. Ngoài ra, Tập đoàn DIC luôn nỗ lực tuân thủ quy định về công bố thông tin theo quy định đối với doanh nghiệp niêm yết.

### 3. Rủi ro đặc thù của ngành

#### *Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản Việt Nam*

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của Tập đoàn DIC tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Tập đoàn DIC phụ thuộc rất nhiều vào diễn biến của thị trường bất động sản Việt Nam.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương, các biện pháp kiểm soát vĩ mô của Chính phủ, chính sách thuế, chính sách lãi suất... Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp bất động sản. Triển vọng phát triển ngành bất động sản được trình bày ở Mục 10.7 - Phần IV của Bản cáo bạch.

Định hướng và chiến lược của Tập đoàn DIC là tập trung phát triển bất động sản với 03 lĩnh vực: bất động sản khu đô thị; bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và bất động sản khu công nghiệp. Trong đó, giai đoạn hiện tại Tập đoàn DIC đặt trọng tâm vào mảng phát triển mảng bất động sản khu đô thị phục vụ cho nhu cầu ở của người dân, đây là mảng có biến động tương đối thấp so với các mảng kinh doanh bất động sản khác.

#### *Hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản đòi hỏi vốn đầu tư lớn và tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế*

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bất động sản đòi hỏi nguồn vốn đầu tư lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tín dụng, trái phiếu, dòng tiền từ dự án...



Tập đoàn DIC luôn nỗ lực huy động vốn đa dạng từ nhiều nguồn khác nhau với chi phí hợp lý cho kế hoạch đầu tư dự án hàng năm. Tuy nhiên, sự sẵn sàng về nguồn vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy có thể phụ thuộc vào một số yếu tố nằm ngoài khả năng kiểm soát của Tập đoàn DIC, như là:

- ✦ Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức và điều kiện tín dụng của các ngân hàng và tổ chức tín dụng khác;
- ✦ Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về ngân hàng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của doanh nghiệp;
- ✦ Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng việc tài trợ từ các nguồn lực bên ngoài vào mọi thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tập đoàn DIC. Bên cạnh các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tập đoàn DIC từ các dự án hiện tại sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án của Tập đoàn - nguồn thu nhập này phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tập đoàn DIC sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển các dự án của mình. Nếu không thể bảo đảm có đủ nguồn vốn nội bộ hoặc nguồn vốn huy động từ bên ngoài để tài trợ cho các dự án, bao gồm các dự án khác trong tương lai, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

#### ***Rủi ro cạnh tranh***

Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Tập đoàn Vingroup, Him Lam, Tập đoàn SSG, Tập đoàn Novaland, Nam Long, Hưng Thịnh, Phát Đạt, Đất Xanh... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand (Singapore) và Keppel Land (Singapore) là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp hoặc gián tiếp hiện nay hoặc trong tương lai của Tập đoàn DIC. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí trọng điểm và phân khúc khách hàng đa dạng dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt giữa các công ty trong ngành. Tập đoàn DIC luôn cố gắng hoàn thiện sản phẩm từ khâu thiết kế, xây dựng, tiến độ thực hiện cho đến hợp tác chặt chẽ với các đơn vị phân phối uy tín trong công tác bán hàng. Tuy nhiên, chưa thể bảo đảm Tập đoàn DIC có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu Tập đoàn DIC không đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tập đoàn DIC thì hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn DIC có thể bị ảnh hưởng bất lợi.

#### ***Rủi ro tỷ giá và biến động giá vật tư***

Tỷ giá là một trong các yếu tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng trực tiếp lên các nền kinh tế trên thế



giới. Là một quốc gia có độ mở kinh tế lớn, việc biến động tỷ giá có tác động nhiều chiều đến hoạt động thương mại của Việt Nam. Nếu như các doanh nghiệp xuất khẩu được lợi khi đồng USD tăng giá thì ở chiều ngược lại, nhập khẩu phải đối thêm một khoản chi phí để bù đắp khoản chênh lệch do biến động này. Dù không phải là doanh nghiệp có hoạt động chính trong lĩnh vực xuất nhập khẩu, tuy nhiên hoạt động đầu tư xây dựng bất động sản có liên quan nhiều đến các yếu tố thay đổi về giá nguyên vật liệu là thành phần bị ảnh hưởng mạnh và trực tiếp từ biến động tỷ giá, xuất nhập khẩu. Theo báo cáo của GSO<sup>11</sup>, Chỉ số giá đô la Mỹ tháng 6/2025 tăng 0,32% so với tháng trước; tăng 3,06% so với cùng kỳ năm trước; tăng 2,92% so với tháng 12/2024; bình quân Quý II/2025 tăng 2,98%; bình quân 6 tháng đầu năm 2025 tăng 3,3%.

Những biến động này ảnh hưởng không nhỏ đến chi phí đầu tư của Tập đoàn DIC, làm giá thành sản phẩm không ổn định, đặc biệt việc tỷ giá tăng kéo theo giá nguyên vật liệu, vật tư xây dựng nhập khẩu tăng dẫn đến chi phí đầu tư của Tập đoàn DIC đối với các dự án có thể tăng vượt mức kế hoạch, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư.

Tập đoàn DIC luôn cố gắng cập nhật diễn biến thị trường, phân tích và hoạch định chiến lược phù hợp để chủ động ứng phó hiệu quả đối với các tình huống có thể xảy ra.

#### **Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án**

Thời gian để triển khai một dự án bất động sản từ lúc bắt đầu có chủ trương đầu tư cho đến khi có thể bán hàng, bàn giao cho người mua thường kéo dài, dẫn đến tiến độ triển khai dự án có thể lâu hơn so với kế hoạch đề ra và cam kết với người mua. Việc đầu tư dự án có thể gặp một số rủi ro mà có thể làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án như:

- ✦ Vướng mắc trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng dẫn đến kéo dài thời gian được giao đất, chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất/thuê đất tăng quá dự toán dự kiến ban đầu;
- ✦ Thủ tục pháp lý đầu tư dự án phức tạp kéo dài;
- ✦ Chi phí xây dựng vượt quá dự toán, nhà thầu gặp khó khăn tài chính...;
- ✦ Nguồn vốn đầu tư không thu xếp kịp thời;
- ✦ Nhu cầu thị trường thay đổi so với dự kiến của doanh nghiệp khi bắt đầu triển khai đầu tư.

Việc kéo dài tiến độ triển khai các dự án sẽ dẫn đến chậm tiến độ bàn giao sản phẩm cho khách hàng, chậm thu tiền bán hàng, phát sinh các chi phí liên quan đến các khoản vay và các chi phí khác liên quan do chậm trễ. Điều này khiến hiệu quả đầu tư của dự án bị giảm, kế hoạch kinh doanh, dòng tiền dự kiến từ dự án của Tập đoàn DIC bị chậm, không đạt kế hoạch thời gian có thể gây ra các rủi ro về thanh khoản cho Tập đoàn.

#### **4. Rủi ro về đợt chào bán**

##### **Rủi ro về đợt chào bán**

<sup>11</sup> <https://www.nso.gov.vn/bai-top/2025/07/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-ii-va-6-thang-dau-nam-2025/>



Trong những năm gần đây, thị trường chứng khoán tiếp tục là kênh huy động vốn tốt khi mà kinh tế vĩ mô của Việt Nam ngày càng ổn định. Nhiều công ty thực hiện tăng vốn, đưa ra thị trường một lượng cung lớn cổ phiếu, trái phiếu. Lượng cung chứng khoán lớn dẫn đến sự cạnh tranh lớn của các cổ phiếu chào bán. Đây cũng là một rủi ro lớn đối với cổ phiếu chào bán thêm của Tập đoàn DIC.

Bên cạnh đó, tâm lý nhà đầu tư cũng là một yếu tố gây rủi ro lớn cho đợt chào bán. Trong thời gian qua, thị trường chứng khoán có nhiều biến động, giá nhiều cổ phiếu có biên độ dao động rất lớn làm ảnh hưởng không nhỏ đến tài sản của các nhà đầu tư. Vì vậy, các nhà đầu tư sẽ có tâm lý thận trọng khi lựa chọn đầu tư các cổ phiếu mới. Đứng trước sự cạnh tranh của nhiều cổ phiếu, sự lựa chọn của các nhà đầu tư là một yếu tố khá rủi ro với đợt chào bán thêm cổ phiếu của Tập đoàn DIC. Số tiền thu được đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu này sử dụng một phần để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn DIC. Mặc dù Tập đoàn DIC đã ưu tiên sử dụng tiền thu từ chào bán cổ phiếu thành công cho mục đích đầu tư vào dự án trước mục đích thanh toán nghĩa vụ trái phiếu, tuy nhiên vẫn có rủi ro đợt chào bán không huy động đủ số tiền để thực hiện dự án. Nhận thấy nguồn vốn huy động qua đợt chào bán phụ thuộc vào biến động của nền kinh tế, biến động của ngành bất động sản và của thị trường chứng khoán nói chung, Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC xác định rằng trong trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến chào bán để triển khai dự án, Tập đoàn DIC sẽ chủ động cân đối lại nguồn vốn sao cho hợp lý hoặc tìm các nguồn vốn khác cho dự án từ nguồn vốn vay hoặc các phương án khác.

#### ***Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán***

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 1.800 tỷ đồng (chưa trừ chi phí phát hành) sẽ được sử dụng để đầu tư vào các dự án và sử dụng thanh toán nghĩa vụ trái phiếu DIG12301 (chi tiết tại Mục VIII), trong đó Tập đoàn DIC dự kiến sử dụng 1.200 tỷ đồng để đầu tư vào 2 dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3 và Khu dân cư thương mại Vị Thanh là hai dự án quy mô lớn, đòi hỏi nguồn lực tài chính và năng lực triển khai; Các rủi ro liên quan sử dụng tiền vào dự án có thể kể đến là việc thiếu hụt tài chính khiến dự án không hoàn thành; những rủi ro liên quan đến tăng giá các chi phí, lãi vay khiến suất đầu tư dự án bị đẩy lên dẫn đến hiệu quả dự án không đạt hòa vốn; rủi ro liên quan bán hàng khiến doanh thu không đạt kế hoạch và rủi ro sử dụng vốn không hiệu quả, không đúng mục đích.

Tuy nhiên, với nhiều năm kinh nghiệm và uy tín trên thị trường, Tập đoàn DIC có khả năng đầu tư phát triển các dự án với quy mô lớn, khả năng thu xếp tài chính và năng lực quản trị hiệu quả, đây cũng là các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn DIC, do vậy Ban Lãnh đạo Tập đoàn DIC tin tưởng sẽ sử dụng vốn phù hợp và hiệu quả tiền thu được từ đợt chào bán.

#### **5. Rủi ro pha loãng**

##### ***Rủi ro pha loãng giá tham chiếu cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền***

Cổ phiếu của Tập đoàn DIC đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí



Minh (HOSE) với mã chứng khoán DIG, theo đó tại ngày giao dịch cổ phiếu không hưởng quyền, nếu giá chào bán thấp hơn giá đóng cửa của ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền thì giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh theo tỷ lệ cổ phiếu DIG được phát hành thêm. Giá tham chiếu của cổ phiếu được điều chỉnh như sau:

$$P_{TC} = \frac{PR_{t-1} + (I \times P_r)}{1 + I}$$

Trong đó:

- +  $P_{TC}$ : Giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền
- +  $PR_{t-1}$ : Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- +  $P_r$ : Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu
- +  $I$ : Tỷ lệ phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Ví dụ:

Các giả định như sau:

- + Tập đoàn DIC thực hiện chốt danh sách cổ đông để phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- + Giá đóng cửa của cổ phiếu vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 20.000 đồng/cổ phiếu.
- + Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu là: 23,2% và giá phát hành là 12.000 đồng/cổ phiếu.

**Vậy, giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền là:**

$$P_{TC} = \frac{20.000 + (23,2\% \times 12.000)}{1 + 23,2\%} = 18,494 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Lưu ý: Giá cổ phiếu của Tập đoàn DIC có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, ví dụ nêu trên chỉ nhằm mục đích chứng minh sự thay đổi về giá cổ phiếu khi cổ phiếu bị pha loãng do phát hành thêm.

#### **Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) và giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần**

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn DIC sẽ có ảnh hưởng đến chỉ tiêu EPS cũng như giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần, cụ thể như sau:

❖ Thu nhập trên mỗi cổ phần:

Công thức tính EPS:



$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành)}}{\text{Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm}}$$

Sau khi chào bán, nếu tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm đó thì EPS sau khi chào bán sẽ suy giảm đi so với EPS trước khi chào bán.

❖ Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS)

Công thức tính BVPS:

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Tổng giá trị vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại thời điểm 31/12/2024, giá trị sổ sách cổ phiếu theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán là 12.783 đồng/cổ phiếu. Tại thời điểm 30/06/2025, giá trị sổ sách cổ phiếu theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/2025 là 12.050 đồng/cổ phiếu. Tập đoàn DIC đã hoàn thành phát hành cổ tức bằng cổ phiếu 6% trong tháng 5/2025, cùng với đó, tại thời điểm hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ giảm tương ứng với tỷ lệ tăng lên của vốn chủ sở hữu so với tỷ lệ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán.

### ***Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết***

Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm đi so với thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu trong trường hợp cổ đông từ chối quyền mua (một phần hoặc toàn bộ) hoặc chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác.

Nhìn chung, tùy vào tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chào bán, hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC, kết quả chào bán thực tế... mà các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu như nêu trên có thể xảy ra ở các mức độ khác nhau và tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu.

### **6. Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Rủi ro này có thể phát sinh do những nguyên nhân sau:

- Rủi ro từ sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và/hoặc sự thiếu hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị dẫn đến ảnh hưởng công tác quản trị doanh nghiệp.
- Rủi ro về cơ cấu cổ đông: là rủi ro phát sinh khi cơ cấu cổ đông của một Công ty không còn tập trung và bị pha loãng quá lớn bởi các cổ đông nhỏ lẻ dẫn đến Công ty có thể gặp khó khăn trong việc lấy ý kiến cổ đông (không triệu tập đủ tỷ lệ theo quy định của Điều



lệ), mâu thuẫn quyền lợi giữa các nhóm cổ đông khác nhau... từ đó ảnh hưởng đến việc định hướng hoạt động cũng như dẫn dắt chiến lược của Công ty nói chung.

- Rủi ro xung đột về lợi ích trong Công ty: là rủi ro phát sinh do người nội bộ hoặc người quản lý, người điều hành của Công ty sử dụng những thông tin có được từ chức vụ của mình để phục vụ cho lợi ích cá nhân của mình; hoặc rủi ro phát sinh từ giao dịch giữa Công ty với Người có liên quan mà không theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện làm thất thoát vốn, tài sản hoặc các nguồn lực khác của Công ty.
- Rủi ro về công bố thông tin không đủ và không đúng thời hạn như chậm công bố thông tin giao dịch của người nội bộ hoặc giao dịch của người có liên quan đến người nội bộ... dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông bên ngoài và nhà đầu tư.

Nhằm tăng cường công tác quản trị, Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC từng bước xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông, cũng như áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

#### 7. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng như động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lũ, dịch bệnh, sự ảnh hưởng những biến động chính trị - xã hội trên thế giới, chiến tranh... nếu xảy ra thì sẽ tác động phần nào đến tình hình kinh doanh của Tập đoàn DIC. Hiện tại cuộc xung đột giữa Nga và Ukraina còn tiếp diễn, bên cạnh đó các xung đột giữa các nước tại khu vực Trung Đông và các rủi ro tiềm tàng từ các khu vực khác đều có thể dẫn đến những diễn biến bất lợi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh của Tập đoàn DIC. Để phòng tránh và giảm thiểu các tác động của rủi ro hệ thống này, Tập đoàn DIC luôn nghiêm túc trong việc nhận diện, đánh giá tác động rủi ro và đề ra các kế hoạch ứng phó khi xảy ra các tình huống, xây dựng các phương án cụ thể và trích lập các nguồn tài chính dự phòng để Tập đoàn DIC đảm bảo sự an toàn cho cán bộ công nhân viên và vẫn đảm bảo duy trì các hoạt động đầu tư kinh doanh.

*(Nội dung Các khái niệm được trình bày ở trang tiếp theo, phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*



### III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- Tổ chức phát hành/TCPH/DIG      Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- Tổng Công ty/ Công ty/ Tập đoàn DIC      Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- Tổ chức tư vấn/MBS      Công ty cổ phần Chứng khoán MB.
- Luật Chứng khoán      Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.
- Luật Doanh nghiệp      Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.
- Điều lệ      Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn DIC.
- BCTC      Báo cáo tài chính.
- BDS      Bất động sản.
- BRVT/BR-VT      Bà Rịa – Vũng Tàu.
- TP      Thành phố.
- TP.HCM      TP. Hồ Chí Minh.
- CBNV      Cán bộ nhân viên.
- CBNV-LĐ      Cán bộ nhân viên – Lao động.
- CP      Cổ phiếu.
- TP      Trái phiếu.
- CTCP      Công ty cổ phần.
- ESOP      Cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho Người lao động.
- DADT      Dự án đầu tư.
- DN      Doanh nghiệp.
- DNTN      Doanh nghiệp tư nhân.
- DSCĐ      Danh sách cổ đông.
- DT      Doanh thu.
- DTT      Doanh thu thuần.
- DV      Dịch vụ.
- ĐHĐCĐ      Đại hội đồng cổ đông.
- ĐTXD      Đầu tư xây dựng.
- ĐTM      Báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- ĐVT      Đơn vị tính.



• ĐKCC	Đăng ký cuối cùng
• FED	Cục dự trữ Liên bang Mỹ.
• GCN	Giấy chứng nhận.
• GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
• Giấy CNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
• GĐ	Giai đoạn.
• BT	Bồi thường
• GPMB	Giải phóng mặt bằng.
• GPXD	Giấy phép xây dựng
• GSO	Tổng Cục Thống Kê
• HĐ	Hợp đồng.
• HĐKD	Hoạt động kinh doanh.
• HĐQT	Hội đồng quản trị.
• HN	Hợp nhất.
• HTKT	Hạ tầng kỹ thuật.
• HTXH	Hạ tầng xã hội
• KĐT	Khu đô thị
• KĐTMM	Khu đô thị mới.
• KDC	Khu dân cư.
• KCN	Khu công nghiệp.
• LN	Lợi nhuận.
• LNST	Lợi nhuận sau thuế.
• VAT/Thuế GTGT	Thuế giá trị gia tăng.
• Thuế TNDN:	Thuế thu nhập doanh nghiệp.
• NSNN	Ngân sách nhà nước
• MQH	Mối quan hệ.
• NLQ	Người liên quan theo quy định của Luật doanh nghiệp; Luật chứng khoán.
• NHNN	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.
• PCCC	Phòng cháy chữa cháy.



• PK	Phân khu
• QHCT	Quy hoạch chi tiết.
• SLCP	Số lượng cổ phiếu/Số lượng cổ phần.
• Sở GDCK	Sở Giao dịch chứng khoán.
• HOSE	Sở GDCK TP.HCM
• Sở KHĐT	Sở Kế hoạch và Đầu tư.
• SX	Sản xuất.
• SXKD	Sản xuất kinh doanh.
• TGĐ	Tổng Giám đốc.
• TNHH	Trách nhiệm hữu hạn.
• MTV	Một thành viên.
• TKCS	Thiết kế cơ sở.
• TKBVTC	Thiết kế bản vẽ thi công.
• TMĐT	Tổng mức đầu tư.
• TMDV	Thương mại dịch vụ.
• TM	Thương mại.
• TSCĐ	Tài sản cố định.
• UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
• UBND	Ủy ban Nhân dân.
• UBKT	Ủy ban kiểm toán.
• VDL	Vốn điều lệ.
• VSDC	Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
• Vùng KTTĐPN	Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

### Thông tin địa chỉ, phường, xã, huyện và tỉnh thành

Ngoại trừ thông tin địa chỉ của Tập đoàn DIC và các tổ chức có liên quan được trình bày theo địa chỉ cập nhật/thay đổi từ ngày 01/07/2025, thông tin về địa chỉ (gồm phường/xã, quận/huyện, tỉnh/thành phố) của các dự án đầu tư, các Ban quản lý dự án, đơn vị thành viên, Người nội bộ của Tập đoàn DIC và các tổ chức, cá nhân khác trong Bản cáo bạch được trình bày dưới đây được sử dụng theo thông tin trước ngày 01/07/2025; địa chỉ của các đối tượng này kể từ ngày 01/07/2025 được tự động cập nhật, điều chỉnh theo Nghị quyết số: 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp Tỉnh của Quốc hội ngày 12/06/2025 và các Nghị quyết Thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của các tỉnh, và các văn bản pháp luật có hiệu lực khác.



## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TCPH

## 1. Thông tin chung về TCPH

Tên Công ty : Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.  
 Tên tiếng Anh : Development Investment Construction Joint Stock Company.

Logo :



Vốn điều lệ : 6.464.311.910.000 đồng.

Giấy CNĐKDN : Số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh BRVT cấp lần đầu ngày 13/03/2008 và thay đổi lần thứ 27 ngày 27/06/2025 do Sở Tài chính tỉnh BRVT cấp.

Trụ sở chính : Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : 0254. 3859248.

Fax : 0254. 3560712.

Email : info@dic.vn

Website : <http://www.dic.vn>

Mã cổ phiếu : DIG.

Sàn niêm yết : HOSE.

Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch HĐQT.

## Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
1	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 khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới (Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng); mua bán nhà; Kinh doanh cho thuê nhà, đất, mặt bằng để làm văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất, khu triển lãm, nhà kho.	6810
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản	6820
3	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình;	4329
4	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn đầu tư; Quản lý dự án;	7020
5	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
	Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất (không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).	
6	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán xe máy thi công, thiết bị thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác (không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).	4659
7	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn; (Không kinh doanh dịch vụ lữ hành, trừ dịch vụ lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch quốc tế đến Việt Nam).	5510
8	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (Doanh nghiệp không được lập xưởng sản xuất gia công các ngành nghề trên trong khu dân cư và chỉ được phép hoạt động kinh doanh khi được đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường)	2392
9	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng Chi tiết: Sản xuất nước giải khát	1104
10	Chế biến và bảo quản rau quả Chi tiết: Chế biến thực phẩm	1030
11	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
12	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) Chi tiết: Vận tải hành khách bằng đường bộ	4931
13	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021
14	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng;	0810
15	Sửa chữa máy móc, thiết bị Chi tiết: Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải;	3312
16	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	7110
17	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm (không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).	4649
18	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).	4772
19	Xây dựng nhà để ở	4101



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
20	Xây dựng nhà không để ở Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng	4102
21	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông	4212
22	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình đường dây và trạm biến thế điện (Không bao gồm “Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội”)	4221
23	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
24	Xây dựng công trình thủy Chi tiết: Xây dựng các loại công trình thủy (Không bao gồm xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế- xã hội)	4291
25	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn	1075
26	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng các công trình công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình xử lý môi trường.	4299 (Chính)
27	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Bán buôn thực phẩm (Không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).	4632
28	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ lương thực (Không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).	4721
29	Bán buôn đồ uống Chi tiết: mua bán đồ uống có cồn (rượu, bia); mua bán đồ uống không cồn. Kinh doanh nước giải khát;	4633
30	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ thực phẩm (Không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).	4722
31	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Vận tải hành khách liên tỉnh, nội tỉnh	4932
32	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	5011
33	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ đồ uống (Không bao gồm thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối).	4723
34	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
35	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay, tàu hỏa, tàu cánh ngầm	5229
36	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
	Chi tiết: Quán rượu, bia, quầy bar	
37	Quảng cáo	7310
38	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.	6619
39	Hoạt động xổ số, cá cược và đánh bạc Chi tiết: Khai thác các máy đánh bạc dung đồng xu; Khai thác các máy trò chơi dung đồng xu; Cá cược sau đường đua (Doanh nghiệp chỉ được phép hoạt động khi có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền; và phải đảm bảo đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật).	9200
40	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
41	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
42	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
43	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Chi tiết: Tổ chức sự kiện	8230
44	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
45	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Các hoạt động vui chơi giải trí khác; Hoạt động của các khu vui chơi giải trí, bãi biển, bao gồm cho thuê các phương tiện như nhà tắm, tủ có khóa, ghế tựa, dù che...; Hoạt động của các cơ sở vận tải giải trí, ví dụ như đua thuyền; Cho thuê các thiết bị thư giãn như là một phần của các phương tiện giải trí; Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên; Hoạt động của các sân nhảy; Hoạt động của các phòng hát karaoke (Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định pháp luật).	9329
46	Khai thác, xử lý và cung cấp nước.	3600
47	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao).	9610
48	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
49	Phá dỡ	4311
50	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Chuẩn bị mặt bằng (không bao gồm dịch vụ nổ mìn).	4312
51	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ	4773
52	Lắp đặt hệ thống điện	4321
53	Hoạt động thể thao khác Chi tiết: Hoạt động liên quan đến thúc đẩy các sự kiện thể thao; Hoạt động các chuồng nuôi ngựa đua và các gara ô tô.	9319
54	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
55	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
56	Giáo dục nhà trẻ	8511
57	Giáo dục mẫu giáo	8512
58	Giáo dục tiểu học	8521
59	Giáo dục trung học cơ sở	8522
60	Giáo dục trung học phổ thông	8523
61	Đào tạo sơ cấp	8531
62	Đào tạo trung cấp	8532
63	Đào tạo cao đẳng	8533



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
64	Đào tạo đại học	8541
65	Đào tạo thạc sỹ	8542
66	Giáo dục thể thao và giải trí	8551
67	Giáo dục văn hóa nghệ thuật	8552
68	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dạy ngoại ngữ và dạy kỹ năng đàm thoại; Các khóa dạy về phê bình, đánh giá chuyên môn; Giáo dục không theo cấp độ tại các trung tâm đào tạo bồi dưỡng; Đào tạo tự vệ; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng ...	8559
69	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560
70	Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa	8620
71	Hoạt động y tế khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động chăm sóc, điều dưỡng tập trung	8699
72	Hoạt động của các cơ sở nuôi dưỡng, điều dưỡng	9710

(Nguồn: CNĐKDN của Tập đoàn DIC).

## 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của TCPH

### Năm 1990:

Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tiền thân là Nhà nghỉ Bộ Xây dựng được thành lập theo Quyết định số 311/BXD-TCLĐ ngày 26/05/1990, trực thuộc Bộ Xây dựng, nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng cho cán bộ công nhân ngành xây dựng.

### Năm 1993:

Thực hiện chủ trương của Nhà nước về tổ chức lại sản xuất kinh doanh trong khu vực kinh tế quốc doanh, ngày 05/05/1993 Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định 153A/BXD-TCLĐ chuyển đổi Tập đoàn DIC thành Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch (tên giao dịch Tiếng Anh là TIIC), với lĩnh vực kinh doanh là dịch vụ du lịch; kinh doanh và sản xuất vật liệu xây dựng; xuất nhập khẩu; đầu tư phát triển dự án; xây lắp; thi công cơ giới - điện nước; kinh doanh nhà đất.

### Năm 1996:

Khởi công Dự án Khu trung tâm Chí Linh – là Dự án Khu đô thị mới đầu tiên tại khu vực phía Nam có quy mô lớn nhất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ( 99,7 ha).

### Năm 2001:

Ngày 15/02/2001, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 223/QĐ-BXD đổi tên Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ du lịch thành Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng.

### Năm 2003:

Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 01/2003/QĐ-BXD tổ chức lại cơ cấu hoạt động của Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

### Năm 2005:

Khởi công xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai có quy mô 464,5 ha.



**Năm 2007:**

Ngày 15/10/2007, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1302/QĐ-BXD phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển -Xây dựng.

Tổ chức thành công buổi đấu giá 9.056.100 CP Công ty Đầu tư Phát triển -Xây dựng ra công chúng.

Khởi công xây dựng Khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế đầu tiên tại TP. Vũng Tàu.

**Năm 2008:**

Ngày 13/03/2008: Công ty Đầu tư Phát triển- Xây dựng chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần với tên gọi Công ty cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng. Vốn điều lệ tại thời điểm trở thành công ty cổ phần là 370 tỷ đồng.

Ngày 01/09/2008: Công ty cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức được đổi tên thành Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

**Năm 2009:**

Ngày 24/06/2009: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành ra công chúng.

Ngày 19/08/2009: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức niêm yết CP tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là DIG.

Khởi công xây dựng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên tại tỉnh Vĩnh Phúc có quy mô 194,74 ha.

**Năm 2010:**

Tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.

Được xếp hạng là Tổng Công ty Đặc biệt/Giải thưởng Doanh nghiệp xuất sắc Hội nhập kinh tế quốc tế.

**Năm 2011:** Top 100 Thương hiệu Sao vàng Đất Việt.

**Năm 2014:** Đạt giải “Thương hiệu mạnh Việt Nam”.

**Năm 2017:**

Ngày 28/11/2017: Bộ Xây dựng hoàn thành thoái toàn bộ vốn tại Tổng Công ty.

Top 50 Nhãn hiệu nổi tiếng nhất Việt Nam.

**Năm 2018:**

Xếp thứ hạng 127/500 Doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam.

**Năm 2019:**

Nâng vốn điều lệ từ 2.524 tỷ đồng lên 3.149 tỷ đồng.

**Năm 2020:**

Hoàn thành việc phát hành CP để sáp nhập Công ty cổ phần Du lịch và Thương mại DIC (DIC T&T) vào Tập đoàn DIC, nâng vốn điều lệ từ 3.149 tỷ đồng lên 3.184 tỷ đồng.



Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam:

- Hạng 50/500 (tất cả doanh nghiệp).
- Hạng 16/44 (doanh nghiệp bất động sản).

**Năm 2021:**

Nâng vốn điều lệ từ 3.184 tỷ đồng lên 4.998 tỷ đồng.

Nhà phát triển đô thị xuất sắc nhất 2021 (DOT Property Vietnam Awards 2021).

Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (Fast 500).

Top 50 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam (PROFIT500).

Top 6 doanh nghiệp bất động sản niêm yết tốt nhất Việt Nam (Forbes Vietnam).

Dự án DIC Wisteria City Đồng Nai (tên pháp lý: Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân) đạt giải thưởng Quy hoạch Đô thị Quốc gia (VUPA) lần II năm 2021 (Bộ Xây dựng).

**Năm 2022:**

Nâng vốn điều lệ từ 4.998 tỷ đồng lên 6.098,5 tỷ đồng.

Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2022 (Vietnam Report).

Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất năm 2022.

Giải thưởng thiết kế Việt Nam Vmark 2022.

Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2022.

Dự án Trụ sở văn phòng mới của Tập đoàn DIC đạt chứng nhận công trình xanh EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) (Tổ chức Tài chính Quốc tế IFC – World Bank).

**Năm 2023:**

Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2023 (Vietnam Report).

Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam 2023.

Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2023.

**Năm 2024:**

Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Châu Á (HR Asia Awards).

Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2024 (Vietnam Report).

Dự án DIC Victory City Hậu Giang (tên pháp lý: Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh) đạt giải thưởng “Khu đô thị tích hợp tốt nhất Việt Nam 2024 - Best Integrated Township 2024” (DOT Property Awards).

Top 10 Doanh nghiệp xuất sắc về thực thi ESG ( Báo Dân trí).

**Năm 2025**

Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2025 (Vietnam Report).

Nâng vốn điều lệ từ 6.098,5 tỷ đồng lên 6.464,3 tỷ đồng thông qua phát hành CP để trả cổ tức năm 2024.



Doanh nghiệp đạt chuẩn công bố thông tin năm 2025 (IR Awards 2025).

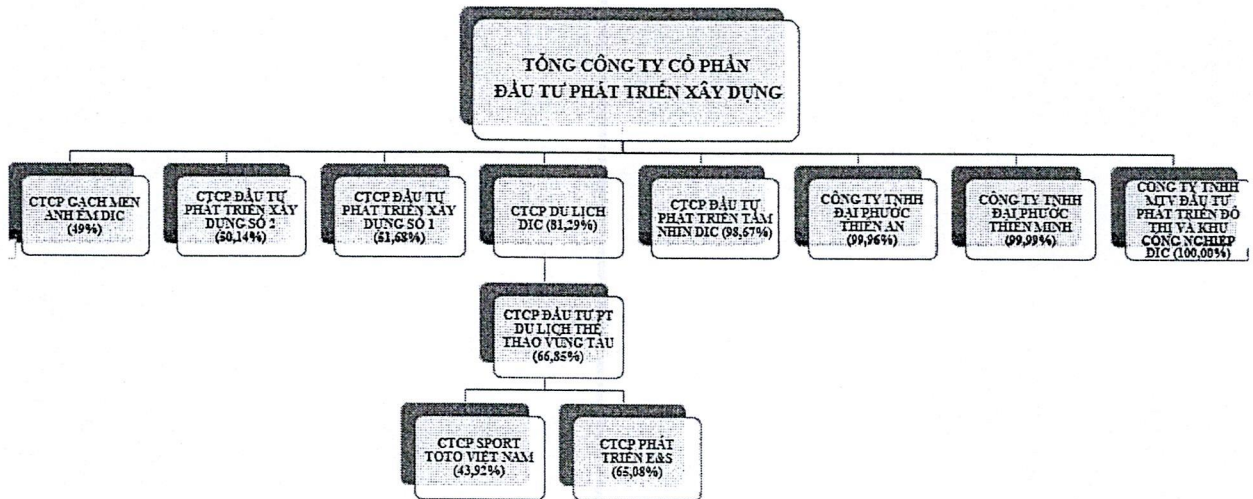
Top 10 Doanh nghiệp tiêu biểu học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh trong xây dựng văn hoá doanh nghiệp 2025 (Liên hiệp các Hội UNESCO Việt Nam).

Top 10 Doanh nghiệp văn hoá tiêu biểu thời đại Hồ Chí Minh (Liên hiệp các Hội UNESCO Việt Nam).

Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Châu Á (HR Asia Awards).

### 3. Cơ cấu tổ chức của TCPH

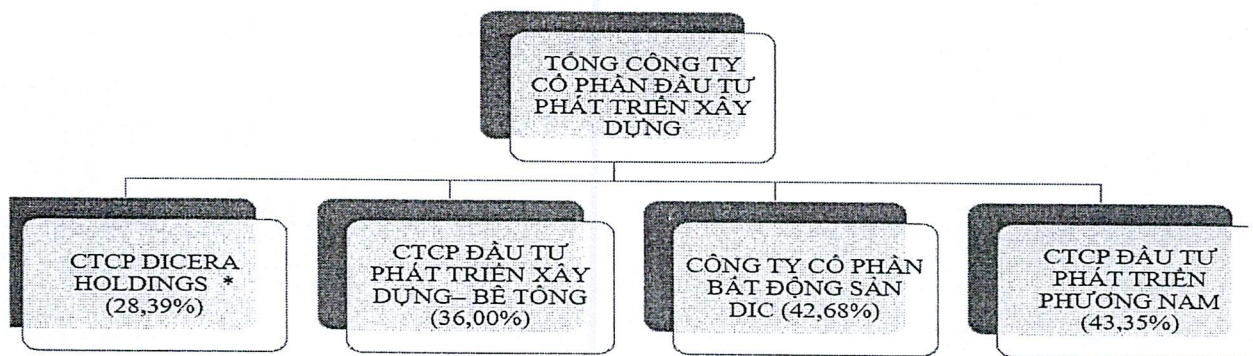
Cơ cấu công ty con và tỷ lệ sở hữu tương ứng tại thời điểm 30/06/2025



(Nguồn: Tập đoàn DIC)

Tại thời điểm 30/06/2025, Tập đoàn DIC hiện có 08 công ty con trực tiếp, 03 công ty con gián tiếp với tỷ lệ sở hữu tương ứng được thể hiện trên sơ đồ trên.

Cơ cấu công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu tương ứng đến thời điểm 30/06/2025:



(Nguồn: Tập đoàn DIC)

Tại thời điểm 30/06/2025, Tập đoàn DIC hiện có 04 công ty liên kết với tỷ lệ sở hữu tương ứng được thể hiện trên sơ đồ trên.

(\*) Ngày 26/05/2025, Công ty CP Xây dựng DIC Holdings (DICcons) đã thay đổi tên thành Công ty cổ phần DICERA Holdings (DICERA Holdings).

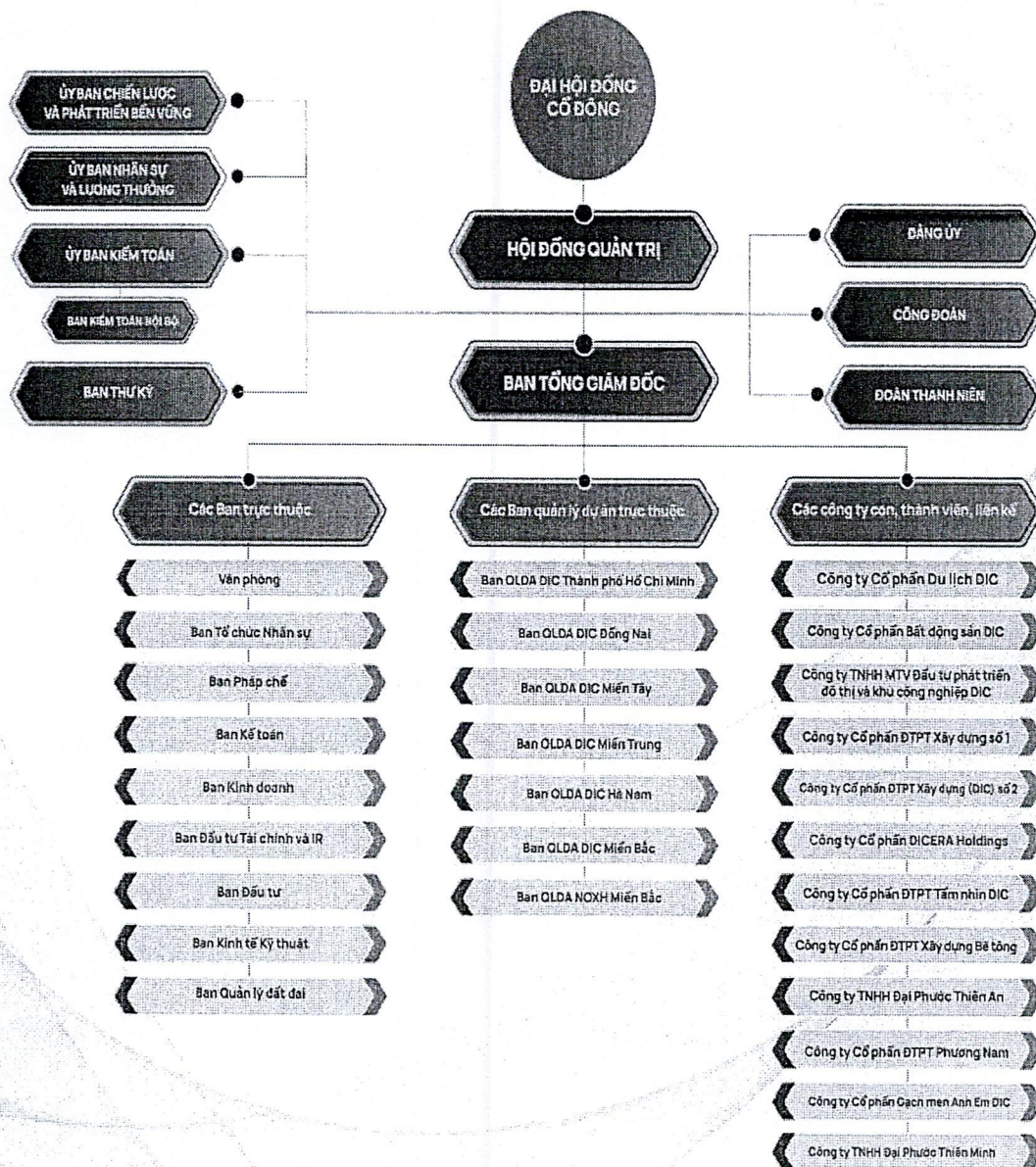


Thông tin chi tiết liên tỷ lệ sở hữu của công ty con và công ty liên kết được trình bày tại khoản 5.3 Mục IV.

**4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của TCPH**

Tập đoàn DIC được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Các hoạt động của Tập đoàn tuân thủ quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các Luật chuyên ngành khác có liên quan và theo quy định của Điều lệ đã được ĐHCĐ Tập đoàn DIC thông qua. Bộ máy quản lý của Tập đoàn DIC bao gồm các cơ quan chính sau:

Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Tập đoàn DIC



(Nguồn: Tập đoàn DIC)



### ❖ Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Tập đoàn DIC, có quyền và nghĩa vụ chủ yếu sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Tổng Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của Tổng Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên HĐQT gây thiệt hại cho Tổng Công ty và cổ đông;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Tổng Công ty;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT;
- Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Tổng Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ.

### ❖ Hội đồng quản trị

HĐQT Tập đoàn DIC hiện có 05 thành viên (trong đó có 01 thành viên có đơn xin từ nhiệm vào ngày 17/06/2025). Nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

HĐQT là cơ quan quản lý Tổng Công ty, có toàn quyền nhân danh Tổng Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Tổng Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có quyền hạn và nghĩa vụ chủ yếu sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Tổng Công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; Quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Tổng Công ty;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- Quyết định các giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;



- Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC gần nhất của Tổng Công ty, trừ trường hợp hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc và Người quản lý quan trọng khác do Điều lệ quy định; Quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc ĐHĐCĐ ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Tổng Công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Tổng Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến đề ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết;
- Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; Quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Tổng Công ty; yêu cầu phá sản Tổng Công ty;
- Quyết định ban hành Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế nội bộ về quản trị Tổng Công ty sau khi ĐHĐCĐ thông qua; Quyết định ban hành Quy chế hoạt động của UBKT trực thuộc HĐQT, Quy chế về công bố thông tin của Tổng Công ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ.

#### ❖ Ủy ban kiểm toán

UBKT do HĐQT thành lập, UBKT có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 161 Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các quyền, nghĩa vụ sau:

- Được quyền tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Tổng Công ty; trao đổi với các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và cán bộ quản lý khác để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của UBKT;
- Có quyền yêu cầu đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề liên quan BCTC kiểm toán tại các cuộc họp của UBKT;
- Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật, kế toán hoặc các tư vấn khác bên ngoài khi cần thiết;
- Xây dựng và trình HĐQT các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro; đề xuất với HĐQT các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Tổng Công ty;
- Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến HĐQT khi phát hiện thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và Người quản lý khác không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ;

- Xây dựng Quy chế hoạt động của UBKT và trình HĐQT thông qua.

#### ❖ Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng

Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng trực thuộc HĐQT Tập đoàn DIC, có chức năng tham mưu về chính sách lương, thưởng, thù lao và đãi ngộ cho các đơn vị trực thuộc và CB.NV-LĐ thuộc Tập đoàn DIC.

#### ❖ Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững:

Tham mưu, xây dựng các kế hoạch chiến lược về đầu tư và phát triển bền vững cho Tập đoàn DIC;

- Chỉ đạo chiến lược về đầu tư và tổng thể hoạt động tại Tập đoàn DIC;
- Chỉ đạo chiến lược về phát triển bền vững tại Tập đoàn DIC;
- Chỉ đạo chiến lược về lĩnh vực đầu tư dự án năng lượng tại Tập đoàn DIC.

#### ❖ Ban thư ký Tập đoàn DIC

HĐQT thành lập Ban thư ký để hỗ trợ tổ chức triệu tập các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT; ghi chép các biên bản họp; hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao. Chức năng, nhiệm vụ của Ban thư ký được ghi cụ thể trong quyết định thành lập.

#### ❖ Người phụ trách quản trị công ty

HĐQT đã chỉ định và bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Tập đoàn DIC để thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tập đoàn DIC.

#### ❖ Ban Điều hành (Ban Tổng Giám đốc)

Ban Tổng Giám đốc gồm có 06 (sáu) thành viên gồm Tổng Giám đốc, 04 (bốn) Phó Tổng Giám đốc và 01 (một) Kế toán trưởng.

Tổng Giám đốc điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Tổng Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng giúp việc cho Tổng Giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Tổng Giám đốc ủy quyền theo quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế phân công nhiệm vụ của Ban điều hành và các quy định nội bộ khác của Tập đoàn DIC.

#### ❖ Ban, Đơn vị chức năng, Ban quản lý dự án

##### Văn phòng

Tham mưu, giúp việc cho Lãnh đạo Tập đoàn DIC về: Tổ chức các hoạt động chung của Tập đoàn DIC, đảm bảo công tác quản lý, chỉ đạo, điều hành hoạt động của Tập đoàn được thông suốt; quản lý hệ thống công nghệ thông tin, xây dựng văn phòng điện tử, ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số; công tác hành chính, tổng hợp, văn thư, lưu trữ; công tác quản trị nội bộ, đảm bảo điều kiện vật chất, kỹ thuật, hậu cần, lễ tân, khánh tiết cho hoạt động của Tập đoàn; công tác đối ngoại, truyền thông và phối hợp với các cơ quan truyền thông, báo chí.



### **Ban Tổ chức Nhân sự**

Tham mưu, giúp việc cho Lãnh đạo Tập đoàn DIC trong lĩnh vực quản lý tổ chức lao động và tiền lương, chế độ chính sách của Tập đoàn DIC.

### **Ban Đầu tư Tài chính và IR**

Tham mưu, giúp việc cho Lãnh đạo Tập đoàn DIC về hoạt động thu xếp nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư phát triển (gồm thu xếp nguồn vốn qua phương thức phát hành chứng khoán và thu xếp hạn mức vay vốn trung và dài hạn từ các tổ chức tín dụng); hoạt động đầu tư tài chính, quản lý vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp; Quan hệ Nhà đầu tư; triển khai thực hành ESG của Tập đoàn DIC theo quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các quy chế, quy định của Tập đoàn DIC.

### **Ban Kế toán**

Tham mưu, giúp việc cho Lãnh đạo Tập đoàn DIC trong việc thực hiện công tác kế toán và công tác quản lý tài chính của Tập đoàn DIC theo quy định của pháp luật và Điều lệ.

### **Ban Pháp chế**

Tham mưu, tư vấn cho Lãnh đạo Tập đoàn DIC về pháp lý tổng hợp đối với toàn bộ công tác tổ chức, điều hành quản lý và hoạt động SXKD của Tập đoàn DIC; pháp lý của các loại Hợp đồng và công tác Pháp chế tại Tập đoàn DIC; tư vấn, giải đáp và hướng dẫn ứng xử đúng pháp luật về các vấn đề pháp lý phát sinh từ hoạt động SXKD cho các Ban, phòng, đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn DIC và người lao động Tập đoàn DIC.

### **Ban Đầu tư**

Tham mưu giúp việc cho Lãnh đạo Tập đoàn DIC về các hoạt động trong các lĩnh vực: công tác đầu tư xây dựng phát triển các dự án do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư và các dự án của các Công ty thành viên thuộc Tập đoàn DIC; công tác quy hoạch và môi trường tại tất cả các dự án Tập đoàn DIC triển khai đầu tư; tham vấn, soạn thảo các Hợp đồng liên quan công tác triển khai dự án đầu tư; thực hiện công tác kế hoạch, thống kê và công tác thẩm định hồ sơ thầu.

### **Ban Kinh tế - Kỹ thuật**

Tham mưu, giúp việc cho Lãnh đạo Tập đoàn DIC trong quản lý về lĩnh vực kinh tế: định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá, giá thành sản xuất công nghiệp – dịch vụ – xây dựng; thẩm định tổng mức đầu tư, dự toán công trình; thẩm định quyết toán khối lượng xây lắp hoàn thành.

### **Ban Kinh doanh**

Tham mưu, giúp việc Lãnh đạo Tập đoàn DIC trong lĩnh vực quản lý và kinh doanh BĐS tại các dự án do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư; xây dựng và phát triển nguồn khách hàng; công tác bán hàng...

### **Ban Quản lý Đất đai**

Là đầu mối tổng hợp báo cáo tình hình quản lý, kinh doanh, khai thác toàn bộ quỹ đất đai tại các dự án do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư, các dự án thành phần do các nhà đầu tư thứ phát thực hiện, tham mưu giúp Ban điều hành trong lĩnh vực quản lý quỹ đất đai và bất động sản DIC.



**Ban Quản lý dự án DIC Thành phố Hồ Chí Minh**

Thay mặt Tập đoàn DIC trực tiếp quản lý dự án Khu đô thị Chí Linh, Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ) và các dự án khác do Tập đoàn DIC giao.

Ban Quản lý dự án DIC Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập từ ngày 01/08/2025 trên cơ sở sáp nhập Ban Quản lý dự án Thương mại và Du lịch DIC và Ban Quản lý dự án DIC Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Ban Quản lý dự án DIC Đồng Nai**

Thay mặt Tập đoàn DIC quản lý thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; Khu dân cư Hiệp Phước; Khu đô thị du lịch Long Tân và một số dự án khác thuộc khu vực tỉnh Đồng Nai trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được Tập đoàn DIC giao.

**Ban Quản lý dự án DIC Miền Tây**

Thay mặt Tập đoàn DIC quản lý thực hiện dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang và các dự án khác (nếu có) trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được Tập đoàn DIC giao.

**Ban Quản lý dự án DIC Miền Trung**

Thay mặt Tập đoàn DIC quản lý thực hiện các dự án tại tỉnh Quảng Bình.

**Ban Quản lý dự án DIC Hà Nam**

Thay mặt Tập đoàn DIC quản lý các dự án, công trình xây dựng do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Nam gồm: Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point; Dự án Điểm du lịch và vui chơi giải trí hồ Ba Hang trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được Tập đoàn DIC giao.

**Ban Quản lý dự án DIC Miền Bắc**

Thay mặt Tập đoàn DIC quản lý thực hiện Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên tại tỉnh Vĩnh Phúc và các dự án khác tại khu vực Miền Bắc trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được Tập đoàn DIC giao.

**Ban Quản lý dự án Nhà ở xã hội Miền Bắc**

Thay mặt Tập đoàn DIC trực tiếp quản lý các Dự án về Nhà ở xã hội tại Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư, đảm bảo hiệu quả và tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

5. Thông tin về Công ty mẹ, Công ty con của TCPH, Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TCPH, Công ty mà TCPH nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

**5.1 Công ty mẹ của TCPH**

Không có.

**5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TCPH:**

Không có.

**5.3 Danh sách Công ty con, Công ty mà TCPH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và Công ty liên kết**

*(Danh sách Công ty con, Công ty mà TCPH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và Công ty liên kết được trình bày trang tiếp theo, phần còn lại của trang này được cố ý để trống)*



Bảng 1: Danh sách Công ty con, Công ty mà TCPH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và Công ty liên kết

Tính đến 31/12/2023

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
<b>I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP</b>									
1.	Công ty TNHH Du lịch DIC	08/01/2020	3502415606	Số 169 Thủy Vân, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	78,30	78,30	78,30	Sở hữu trực tiếp
2.	CTCP Gạch men Anh Em DIC	24/11/2006	4000450711	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	89,03	89,03	89,03	Sở hữu trực tiếp
3.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	17/05/2007	3500613828	Số 265, Đường Lê Hồng Phong Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,68	51,68	51,68	Sở hữu trực tiếp
4.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	28/06/2005	3500707730	Số 5, Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thảng Nhất, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14	50,14	Sở hữu trực tiếp
5.	CTCP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	06/07/2021	3502457846	Số 15 Thi Sách, Phường Thảng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67	98,67	Sở hữu trực tiếp
6.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	09/11/2020	3603766262	Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96	99,96	99,96	Sở hữu trực tiếp



STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	09/09/2022	3502483998	Số 15 Thị Sách, Phường Thới Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	100	100	100		Sở hữu trực tiếp
8.	Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point	26/06/2023	3502502337	Số 12, Đường 3/2, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản	100	100	100		Sở hữu trực tiếp
<b>II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP</b>										
1.	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu	29/11/2006	3500773194	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	64,39	64,39	64,39	Công ty TNHH Du lịch DIC
2.	CTCP Sport ToTo Việt Nam	23/04/2019	3502394120	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Hoạt động tư vấn quản lý	65,70	42,31	42,31	42,31	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu
3.	CTCP Phát triển E&S	20/06/2018	3502365578	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	98,66	65,53	65,53	65,53	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu
<b>III. CÔNG TY LIÊN KẾT</b>										
1.	CTCP Xây dựng DIC Holdings (tên cũ: CTCP DIC số 4)	28/01/2005	3500686978	Tòa nhà Ruby Tower, Số 12, Đường 3/2, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Xây lắp	35,89	35,89	35,89	35,89	Sở hữu trực tiếp
2.	CTCP Bất động sản DIC	02/08/2006	0304488318	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản	42,68	42,68	42,68	42,68	Sở hữu trực tiếp
3.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	01/01/2006	3500732286	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00	36,00	Sở hữu trực tiếp
4.	CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam	06/09/2007	3500815687	Số 15 Thị Sách, Phường Thới Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35	43,35	Sở hữu trực tiếp

(Nguồn: BCTC HN năm 2023 đã kiểm toán và thông tin của Tập đoàn DIC).

Tính đến 31/12/2024:

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
<b>I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP</b>										
1.	CTCP Du lịch DIC	08/01/2020	3502415606	Số 169 Thủy Vân, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	81,29	81,29	81,29		Sở hữu trực tiếp
2.	CTCP Gạch men Anh Em DIC	24/11/2006	4000450711	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49,00	49,00	49,00		Sở hữu trực tiếp
3.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	17/05/2007	3500613828	Số 265, Đường Lê Hồng Phong Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,68	51,68	51,68		Sở hữu trực tiếp
4.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	28/06/2005	3500707730	Số 5, Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14	50,14		Sở hữu trực tiếp
5.	CTCP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	06/07/2021	3502457846	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67	98,67		Sở hữu trực tiếp
6.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	09/11/2020	3603766262	Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96	99,96	99,96		Sở hữu trực tiếp
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	09/09/2022	3502483998	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	100	100	100		Sở hữu trực tiếp

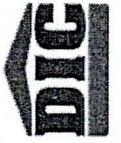
STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biến quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
8.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	09/11/2020	3603766287	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99	99,99	99,99		Sở hữu trực tiếp
<b>II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP</b>										
1.	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu	29/11/2006	3500773194	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	66,85		66,85	CTCP Du lịch DIC
2.	CTCP Sport ToTo Việt Nam	23/04/2019	3502394120	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Hoạt động tư vấn quản lý	54,03	43,92		43,92	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu
3.	CTCP Phát triển E&S	20/06/2018	3502365578	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	80,06	65,08		65,08	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu
<b>III. CÔNG TY LIÊN KẾT</b>										
1.	CTCP Xây dựng DIC Holdings (tên cũ: CTCP DIC số 4)	28/01/2005	3500686978	Tòa nhà Ruby Tower, Số 12, Đường 3/2, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Xây lắp	35,89	35,89	35,89		Sở hữu trực tiếp
2.	CTCP Bất động sản DIC	02/08/2006	0304488318	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản	42,68	42,68	42,68		Sở hữu trực tiếp
3.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	01/01/2006	3500732286	Số 169 Thủy Vân, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00		Sở hữu trực tiếp
4.	CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam	06/09/2007	3500815687	Số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35		Sở hữu trực tiếp

(Nguồn: BCTC HN năm 2024 đã kiểm toán và thông tin của Tập đoàn DIC).



Tính đến 30/06/2025:

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
<b>I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP</b>										
1.	CTCP Du lịch DIC	08/01/2020	3502415606	Số 169 Thủy Vân, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	81,29	81,29	81,29		Sở hữu trực tiếp
2.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	17/05/2007	3500613828	Số 265, Đường Lê Hồng Phong Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,68	51,68	51,68		Sở hữu trực tiếp
3.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	28/06/2005	3500707730	Số 5, Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14	50,14		Sở hữu trực tiếp
4.	CTCP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	06/07/2021	3502457846	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67	98,67		Sở hữu trực tiếp
5.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	09/11/2020	3603766262	Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96	99,96	99,96		Sở hữu trực tiếp



STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
6.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	09/09/2022	3502483998	Số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	100	100	100		Sở hữu trực tiếp
7.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	09/11/2020	3603766287	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99	99,99	99,99		Sở hữu trực tiếp
8.	CTCP Gạch men Anh Em DIC	24/11/2006	4000450711	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49,00	49,00	49,00		Sở hữu trực tiếp
<b>II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP</b>										
1.	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu	29/11/2006	3500773194	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	66,85		66,85	CTCP Du lịch DIC
2.	CTCP Sport ToTo Việt Nam	23/04/2019	3502394120	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Hoạt động tư vấn quản lý	54,03	43,92		43,92	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu
3.	CTCP Phát triển E&S	20/06/2018	3502365578	B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	80,06	65,08		65,08	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu
<b>III. CÔNG TY LIÊN KẾT</b>										
1.	CTCP DICERA Holdings (tên cũ: CTCP Xây dựng DIC Holdings)	28/01/2005	3500686978	Tòa nhà Ruby Tower, Số 12, Đường 3/2, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Xây lắp	28,39	28,39	28,39		Sở hữu trực tiếp

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNDKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
2.	CTCP Bất động sản DIC	02/08/2006	0304488318	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản	42,68	42,68	42,68		Sở hữu trực tiếp
3.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bê tông	01/01/2006	3500732286	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00		Sở hữu trực tiếp
4.	CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam	06/09/2007	3500815687	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35		Sở hữu trực tiếp

(Nguồn: BCTC HN Quý I/2025 và thông tin do Tập đoàn DIC cung cấp).

**Ghi chú:**

- Tập đoàn DIC đã có chủ trương thông qua chấm dứt giao dịch góp vốn vào Công ty TNHH Đại Phước Thiên An theo Nghị quyết số 32A/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 28/12/2023.
- Tập đoàn DIC đã có chủ trương thông qua chấm dứt giao dịch góp vốn vào Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh theo Nghị quyết số 33A/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 29/12/2023.
- Ngày 26/05/2025, CTCP Xây dựng DIC Holdings (DICcons) đã thay đổi tên thành CTCP DICERA Holdings (DICERA Holdings) theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500686978 do Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần thứ 26 ngày 26/05/2025.



## 6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ

Tập đoàn DIC chính thức chuyển đổi sang hình thức CTCP từ ngày 13/03/2008 với số vốn điều lệ là 370.000.000.000 đồng. Kể từ khi trở thành CTCP đến nay, Tập đoàn DIC chỉ trải qua quá trình tăng vốn điều lệ (không phát sinh giảm vốn điều lệ). Quá trình tăng vốn từ khi chuyển đổi sang hình thức CTCP của Tập đoàn DIC như sau:

Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Tập đoàn DIC

*DVT giá trị: đồng.*

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
Năm 2008		370.000.000.000	Vốn thành lập công ty cổ phần	
Lần 1 Tháng 06/2009	230.000.000.000	600.000.000.000	Phát hành CP trả cổ tức với tỷ lệ 27,16%. Chào bán CP cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 35%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 11/04/2008. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> GCN chào bán số 395/UBCK-GCN ngày 21/05/2009. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKKD số 3500101107 lần thứ 02 ngày 24/06/2009.
Lần 2 Tháng 10/2009	100.000.000.000	700.000.000.000	Phát hành CP riêng lẻ cho Dự án Khu đô thị sinh thái Đại Phước; Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Dự án Chung cư Lakeside.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 06/NQ-ĐHĐCĐ DIC Corp ngày 09/10/2009. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> UBCKNN thông báo nhận đủ hồ sơ trên website ngày 14/10/2009. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKKD số

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				3500101107 lần thứ 03 ngày 21/10/2009.
Lần 3 Tháng 01/2010	300.000.000.000	1.000.000.000.000	Phát hành CP trả cổ tức với tỷ lệ 42,86%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 08/NQ-ĐHCD ngày 09/10/2009. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> UBCKNN thông báo nhận đủ hồ sơ trên website ngày 07/12/2009. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKKD số 3500101107 lần thứ 04 ngày 05/01/2010.
Lần 4 Tháng 10/2011	299.978.180.000	1.299.978.180.000	Phát hành CP để trả cổ tức với tỷ lệ 16% và phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 14%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết ĐHCĐ thường niên ngày 16/04/2011. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> UBCKNN thông báo nhận đủ hồ sơ trên website ngày 23/06/2011. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKKD số 3500101107 lần thứ 05 ngày 09/04/2012.
Lần 5 Tháng 01/2013	129.977.690.000	1.429.955.870.000	Phát hành CP để trả cổ tức với tỷ lệ 3% và phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 7%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHCD ngày 19/04/2012. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b>

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				UBCKNN thông báo đã nhận đủ hồ sơ trên website ngày 28/09/2012. Văn bản số 364/UBCK-QLCB ngày 24/01/2013 về việc chấp thuận kết quả phát hành CP trả cổ tức và chia CP thưởng. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 07 ngày 14/05/2013.
Lần 6 Tháng 8/2014	357.480.330.000	1.787.436.200.000	Phát hành CP tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 25%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2014. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 4385/UBCK-QLCB ngày 31/07/2014 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 08 ngày 22/09/2014.
Lần 7 Tháng 8/2015	199.000.000.000	1.986.436.200.000	Phát hành CP riêng lẻ cho Dự án Khu đô thị mới Nam Vinh Yên; Dự án Chung cư	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2015. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b>

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
			DIC Phoenix.	Văn bản số 4984/UBCK-QLCB ngày 11/08/2015 về việc chấp thuận hồ sơ chào bán CP riêng lẻ. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 09 ngày 24/09/2015.
Lần 8 Tháng 11/2015	158.901.730.000	2.145.337.930.000	Phát hành CP tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 8%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2015. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 6505/UBCK-QLCB ngày 14/10/2015 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 10 ngày 07/12/2015.
Lần 9 Tháng 6/2016	171.610.260.000	2.316.948.190.000	Phát hành CP tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 8%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHCD ngày 27/04/2016. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 2569/UBCK-QLCB ngày 16/05/2016 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để tăng vốn



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 11 ngày 22/06/2016.
Lần 10 Tháng 12/2016	65.000.000.000	2.381.948.190.000	Phát hành CP riêng lẻ cho Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHCD ngày 27/04/2016. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 7899/UBCK-QLCB ngày 02/12/2016 về việc chấp thuận hồ sơ chào bán CP riêng lẻ. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 12 ngày 23/01/2017.
Lần 11 Tháng 8/2018	142.899.640.000	2.524.847.830.000	Phát hành CP để trả cổ tức tỷ lệ 6%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2018. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 4060/UBCK-QLCB ngày 29/06/2018 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để trả cổ tức. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				3500101107 lần thứ 13 ngày 11/09/2018.
Lần 12 Tháng 4/2019	474.636.610.000	2.999.484.440.000	Chào bán CP cho cổ đông hiện hữu cho Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2018. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> GCN chào bán CP ra công chúng số 12/GCN-UBCK ngày 01/02/2019. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 14 ngày 07/05/2019.
Lần 13 Tháng 8/2019	149.951.570.000	3.149.436.010.000	Phát hành CP trả cổ tức tỷ lệ 5%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2019. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 3909/UBCK-QLCB ngày 21/06/2019 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để trả cổ tức. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 15 ngày 13/09/2019.
Lần 14 Tháng 7/2020	35.489.500.000	3.184.925.510.000	Phát hành CP hoán đổi cho cổ đông DIC T&T (mã	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHCD ngày 08/11/2019.

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
			chứng khoán: DCD) theo hợp đồng sáp nhập DCD vào Tập đoàn DIC.	<b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> GCN đăng ký phát hành CP để hoán đổi ngày 05/05/2020. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 17 ngày 23/07/2020.
Lần 15 Tháng 3/2021	318.466.820.000	3.503.392.330.000	Phát hành CP trả cổ tức tỷ lệ 10%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 30/06/2020. Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHCD ngày 28/01/2021. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 926/UBCK-QLCB ngày 17/03/2021 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để trả cổ tức. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 19 ngày 04/05/2021.
Lần 16 Tháng 6/2021	595.517.290.000	4.098.909.620.000	Phát hành CP trả cổ tức tỷ lệ 17%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b>



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				Văn bản số 2198/UBCK-QLCB ngày 20/05/2021 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP trả cổ tức. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần 20 ngày 12/07/2021.
Lần 17 Tháng 8/2021	150.000.000.000	4.248.909.620.000	Phát hành CP theo chương trình lựa chọn cho người lao động.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 4395/UBCK-QLCB ngày 06/08/2021 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP theo chương trình lựa chọn cho người lao động. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 21 ngày 15/10/2021.
Lần 18 Tháng 10/2021	750.000.000.000	4.998.909.620.000	Phát hành CP riêng lẻ cho Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHCD ngày 28/01/2021. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 4396/UBCK-QLCB ngày 06/08/2021 về việc chấp thuận hồ sơ chào bán CP riêng lẻ.

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				<b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 22 ngày 02/12/2021.
<b>Lần 19</b> Tháng 8/2022	1.099.610.330.000	6.098.519.950.000	Phát hành CP trả cổ tức với tỷ lệ 17% và phát hành CP để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 5%.	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 3804/UBCK- QLCB ngày 20/06/2022 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để trả cổ tức và phát hành CP để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. <b>Sở KHĐT tỉnh BRVT</b> Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 24 ngày 30/08/2022.
<b>Lần 20</b> Tháng 05/2025	6.098.519.950.000	6.464.311.910.000	Phát hành CP trả cổ tức với tỷ lệ 6%	<b>Đại hội đồng cổ đông</b> Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025. <b>Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</b> Văn bản số 1556/UBCK- QLCB ngày 09/05/2025 về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành CP để trả cổ tức của DIG. <b>Sở Tài chính tỉnh BRVT</b>

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 27 ngày 27/06/2025.

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

## 7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của TCPH tại các doanh nghiệp khác

Trong giai đoạn từ năm 2023 đến nay, Tập đoàn DIC không có các khoản góp vốn/thoái vốn lớn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên của Tập đoàn DIC tại thời điểm thực hiện.

## 8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

### 8.1 Cổ phiếu phổ thông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Tập đoàn DIC tại thời điểm chốt danh sách gần nhất (30/05/2025)

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>65.169</b>	<b>622.355.552</b>	<b>96,28</b>
1	Tổ chức	122	8.661.987	1,34
2	Cá nhân	65.047	613.693.565	94,94
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>256</b>	<b>24.075.639</b>	<b>3,72</b>
1	Tổ chức	40	22.348.441	3,46
2	Cá nhân	216	1.691.198	0,26
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>65.425</b>	<b>646.431.191</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp).

### 8.2 Cổ phiếu ưu đãi: Không có.

### 8.3 Các loại chứng khoán khác

Tính đến ngày 30/06/2025 và thời điểm lập Bản cáo bạch, Tập đoàn DIC có các TP riêng lẻ đã phát hành chưa đáo hạn, cụ thể như sau:

Bảng 4: Danh sách các TP doanh nghiệp riêng lẻ đang lưu hành.

STT	Mã trái phiếu	Mệnh giá (triệu đồng)	Giá trị phát hành (tỷ đồng)	Số lượng TP phát hành	Số lượng TP đang lưu hành	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn
1	DIG12301	100	600	6.000	6.000	29/12/2023	29/12/2026
2	DIG12403	100	1.000	10.000	10.000	25/03/2024	25/03/2027
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.600</b>	<b>16.000</b>	<b>16.000</b>		

(Nguồn: Tập đoàn DIC)



## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tập đoàn DIC theo quy định pháp luật: 49% (căn cứ văn bản số 4862/UBCK-PTTT ngày 27/07/2022 của UBCKNN).
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tập đoàn DIC theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và quy định tại Điều lệ: 49%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tập đoàn DIC theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp: 3,72%.

## 10. Hoạt động kinh doanh

### 10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

#### 10.1.1 Sản phẩm dịch vụ

##### 10.1.1.1. Đầu tư kinh doanh BĐS

Tập đoàn DIC là Chủ đầu tư nhiều dự án BĐS với quy mô lớn tại các tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Vĩnh Phúc, Hà Nam, Hậu Giang... Đây đều là những địa phương có thuận lợi về kết nối hạ tầng giao thông liên kết vùng, kết nối với các trung tâm phát triển mạnh về kinh tế xã hội và là điểm đến chiến lược của nhiều Nhà đầu tư BĐS trong nước và quốc tế.

**Một số Dự án/Dự án thành phần điển hình đã hoàn thành của Tập đoàn DIC:**

#### ➤ Dự án Khu trung tâm Chí Linh (TP. Vũng Tàu)

Đã hoàn thành đưa vào sử dụng một số dự án thành phần: Cụm Chung cư Seaview; Lakeside; DIC Phoenix; Vũng Tàu Gateway, qua đó cung cấp cho thị trường nhà ở tại TP. Vũng Tàu hơn 4.600 căn hộ (tương đương khoảng 452.509 m<sup>2</sup> sàn xây dựng).

Trên phần diện tích đất đã được Nhà nước bàn giao đất, Tập đoàn DIC đã xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ hệ thống HTKT và HTXH theo quy hoạch được duyệt như: đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, công viên cây xanh, cảnh quan, hệ thống trường học, chợ... Các hạng mục HTKT, HTXH đã hoàn thành trên phần diện tích được giao đã được Tập đoàn DIC nghiệm thu, bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định. Về các công trình kinh doanh, Tập đoàn DIC đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào kinh doanh khai thác các công trình kiến trúc trên đất theo quy hoạch được duyệt như: Chung cư Seaview 04 tại lô đất A9; Chung cư Seaview 1 & 2 cùng siêu thị tại lô D2; Chung cư Lakeside; Chung cư DIC Phoenix; Chung cư Vũng Tàu Gateway; Chung cư A2 theo quy hoạch được duyệt. Các công trình trên đất trên đã hoàn thành đầu tư và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Hiện tại dự án, Tập đoàn DIC đang triển khai thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư đối với các công trình Chung cư A4 và Chung cư A5.

#### ➤ Cao ốc Thủy Tiên (TP. Vũng Tàu)

Cao ốc Thủy Tiên (Thủy Tiên Resort) được xây dựng trên khu đất có diện tích 3.600 m<sup>2</sup> tại số 84 Trần Phú, Phường 5, TP. Vũng Tàu. Dự án có quy mô cao 18 tầng gồm 184 căn hộ, được đơn vị tư vấn của Australia thiết kế. Với diện tích các căn hộ được bố trí linh hoạt từ 1 - 3 phòng ngủ, ngoài đáp ứng nhu cầu ở, dự án còn đáp ứng tối đa mục tiêu du lịch nghỉ dưỡng khi tọa lạc gần



các địa điểm du lịch nổi tiếng của TP. Vũng Tàu. Dự án hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng năm 2014.

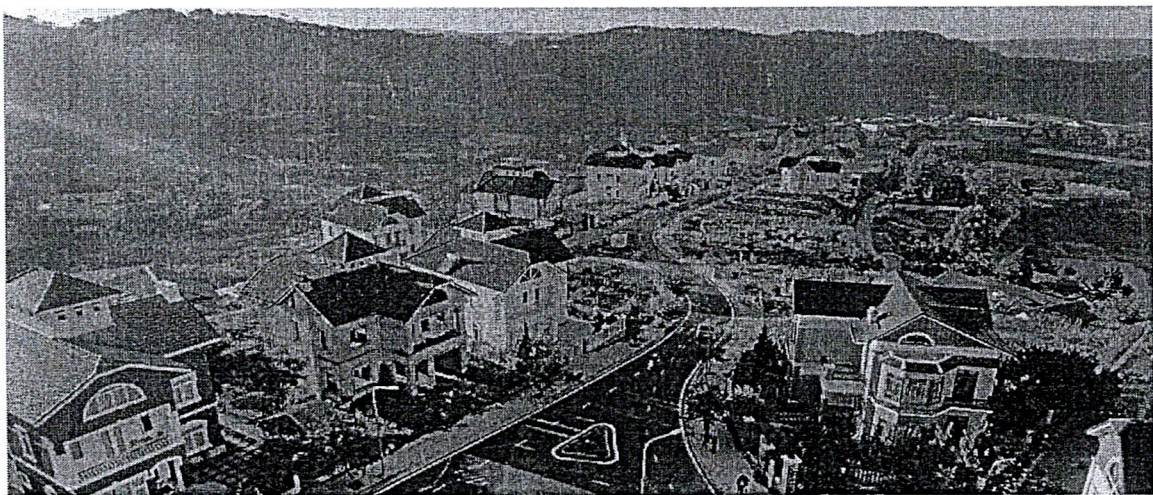
Hình 4: Hình ảnh Cao ốc Thủy Tiên



➤ **Khu biệt thự Đồi An Sơn (Phường 4, TP. Đà Lạt)**

Dự án có diện tích chiếm đất 37.000 m<sup>2</sup> tọa lạc bên đồi thông cách Dinh 3 Bảo Đại khoảng 1km. Sản phẩm của dự án là 62 lô biệt thự có diện tích mỗi lô từ 316 – 1.159 m<sup>2</sup> được thiết kế theo phong cách kiến trúc Châu Âu; mỗi căn có chiều cao 2 – 2,5 tầng. Tập đoàn DIC hoàn thành công tác đầu tư xây dựng các công trình HTKT, HTXH và bàn giao đưa vào sử dụng trong năm 2015.

Hình 5: Hình ảnh Khu biệt thự Đồi An Sơn (TP. Đà Lạt)



➤ **Dự án DIC The Landmark Residence (tên thương mại: DIC Star Apart's Hotel Landmark Vũng Tàu)**

Hoàn thành đầu tư Khôi căn hộ du lịch cao cấp cao 10 tầng với 166 căn hộ cao cấp vào năm 2015. Dự án có thiết kế hình và nội thất tiêu chuẩn 5 sao, đầy đủ các tiện ích đáp ứng nhu cầu ở và nghỉ dưỡng.

➤ **Khối căn hộ du lịch (C1) thuộc Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (TP. Vũng Tàu)**



Tập đoàn DIC đã hoàn thành đầu tư và đưa vào sử dụng Khối căn hộ du lịch C1 – thuộc Giai đoạn 1 của Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques có quy mô 31 tầng nổi và 2 tầng hầm với 372 căn hộ vào năm 2021. Thông tin chi tiết dự án Cap Saint Jacques trình bày tại Khoản 2.1 Mục VIII Mục đích chào bán.

➤ **Tổ hợp Khách sạn DIC Star tại Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (TP. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc)**

Tập đoàn DIC đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào khai thác Khách sạn DIC Star quy mô 205 phòng đạt tiêu chuẩn 5 sao và 15 căn biệt thự song lập thuộc Phân khu 1 của Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên vào năm 2019.

Hiện nay, Tập đoàn DIC đang tiến hành đầu tư và kinh doanh các dự án trọng điểm sau:

STT	Dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Dự kiến thời gian hoàn thành
<b>I</b>	<b>Khu vực phía Nam</b>			
1	Khu trung tâm Chí Linh	BRVT	99,7	Tháng 02/2027
2	Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	BRVT	90,5	Quý III/2026
3	Khu phức hợp Cap Saint Jacques (Giai đoạn 2&3)	BRVT	1,1	2026
4	Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước	Đồng Nai	464,5	Tháng 12/2027
5	Khu đô thị du lịch Long Tân	Đồng Nai	331,99	Quý IV/2028
6	Khu dân cư Hiệp Phước	Đồng Nai	21,55	Quý I/2026
7	Khu dân cư Thương mại Vị Thanh	Hậu Giang	83,46	2029
<b>II</b>	<b>Khu vực phía Bắc</b>			
1	Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	Vĩnh Phúc	190,62	Quý IV/2030
2	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	Hà Nam	13,5	Tập đoàn DIC có kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ dự án trong năm 2025 (đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương chuyển nhượng dự án).

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Thông tin chính về các dự án như sau:

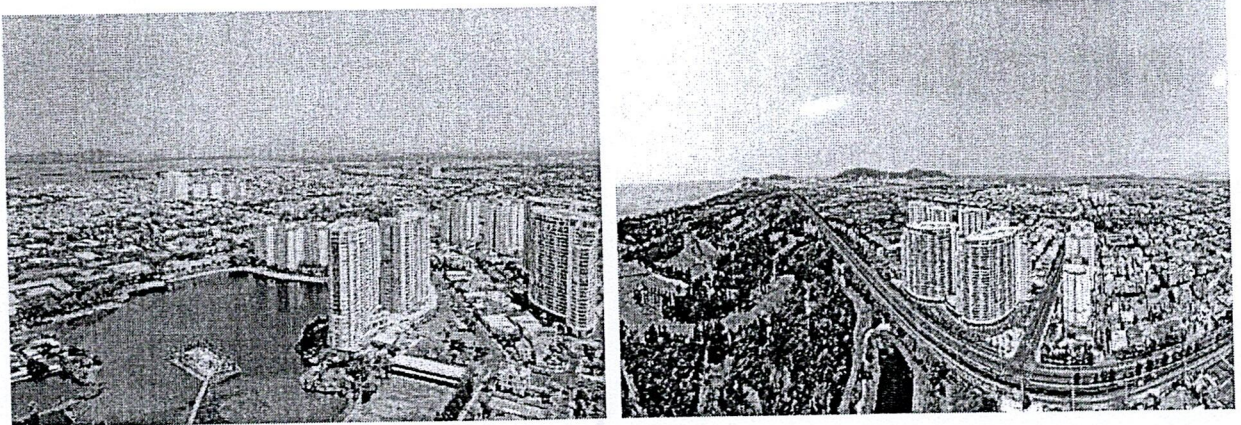
❖ **Dự án Khu trung tâm Chí Linh**

- Vị trí: Phường 10, Phường Nguyễn An Ninh, Phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Diện tích đất: 99,7263 ha (diện tích thực tế của dự án chỉ còn 93,73 ha do tuyến đường Quốc lộ 51B đi qua dự án là 6 ha), trong đó:
  - Đất chuyên dùng, đất xây dựng nhà ở: 43,4678 ha;
  - Đất xây dựng công trình phúc lợi (trường học, nhà trẻ ...): 3,4797 ha;



- Đất công viên cây xanh, mặt hồ; đất giao thông và bãi đỗ xe: 52,7788 ha.
- Thời gian đầu tư: Thời gian thực hiện Dự án theo quyết định đã được duyệt là từ khi khởi công đến hết năm 2023. Tuy nhiên, căn cứ vào thực tế triển khai Dự án, tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt điều chỉnh đến tháng 02/2027.
- Các thông số khác đặc trưng của dự án: Tổng số căn hộ trong toàn dự án khoảng 8.149 căn hộ và lô đất, trong đó có khoảng 5.474 căn hộ chung cư, 1.998 lô đất liên kế, 417 lô biệt thự.
- Tiến độ thực hiện:
  - + Công tác GPMB, giao đất: Theo quy hoạch được duyệt, tổng diện tích dự án là 99,73 ha nhưng thực tế còn lại 93,73 ha sau khi trừ đi 6 ha thuộc đường Quốc lộ 51B. Hiện tại, Tập đoàn DIC đã hoàn thành công tác BT GPMB khoảng 72,6 ha/93,73 ha (trong đó, diện tích đã được nhà nước bàn giao thực địa 69,5 ha và diện tích đã BT GPMB nhưng chưa được nhà nước giao đất là 3,1 ha);
  - + Công tác thi công HTKT, HTXH, công trình kiến trúc trên đất: Trên phần diện tích đất đã được Nhà nước bàn giao đất, Tập đoàn DIC đã xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ hệ thống HTKT và HTXH theo quy hoạch được duyệt như: đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, công viên cây xanh, cảnh quan, hệ thống trường học, chợ. Các hạng mục HTKT, HTXH đã được Tập đoàn DIC nghiệm thu, bàn giao lại cho Nhà nước quản lý theo quy định. Về các công trình kinh doanh, Tập đoàn DIC đã đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc trên đất theo quy hoạch được duyệt như: Chung cư Seaview 04 tại lô đất A9, Chung cư Seaview 1 & 2 tại lô D2, Chung cư Lakeside, Chung cư DIC Phoenix, Chung cư Vũng Tàu Gateway, Chung cư A2. Các công trình trên đã hoàn thành đầu tư và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Hiện Tập đoàn DIC đang triển khai thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư các công trình Chung cư A4 và Chung cư A5;
  - + Tiếp tục phối hợp chính quyền địa phương tổ chức thực hiện công tác GPMB và giao đất cho phần diện tích dự án còn lại;
  - + Triển khai đầu tư hệ thống HTKT trên phần diện tích hoàn thành đền bù GPMB theo đúng quy hoạch và thiết kế được duyệt (sau khi có mặt bằng sẽ tổ chức thi công ngay);
  - + Chuẩn bị công tác đầu tư các dự án thành phần/công trình kiến trúc trên đất còn lại theo quy hoạch (Chung cư A4, A5...).

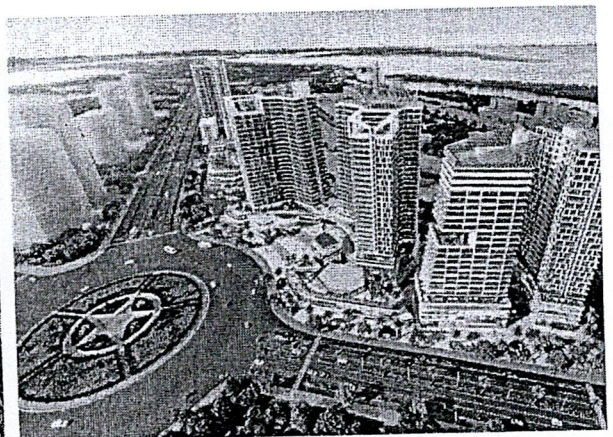
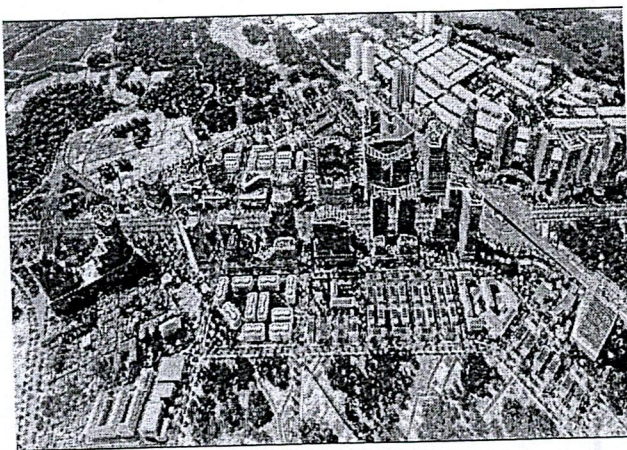
Hình 6: Hình ảnh Dự án Khu trung tâm Chí Linh



## ❖ Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu

- Vị trí: Phường 12, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Diện tích đất: 90,5341 ha, trong đó:
  - Đất ở: 39,1592 ha;
  - Đất thương mại & dịch vụ, chợ: 10,6211 ha;
  - Đất công trình công cộng: 11,0894 ha;
  - Đất giao thông, cây xanh: 29,6644 ha.
- Tổng mức đầu tư HTKT sau thuế: 10.971 tỷ đồng.
- Thời gian đầu tư: Từ Quý III/2017 – Quý III/2026.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống HTKT theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt để tạo cơ sở hình thành một khu đô thị mới khang trang, hiện đại, góp phần hoàn thiện chung TP. Vũng Tàu trong giai đoạn công nghiệp hoá, hiện đại hoá của tỉnh.
- Tiến độ thực hiện:
  - + Đã hoàn thành cơ bản các thủ tục pháp lý đầu tư: phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư; phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500; phê duyệt thiết kế HTKT; ĐTM;
  - + Hoàn thành công tác khoan khảo sát địa chất hạ tầng, rà phá bom mìn;
  - + Đơn vị tư vấn NDA đã lập phương án thiết kế tổng thể khu C, thiết kế một số mẫu nhà Biệt thự, liên kế.
  - + Luỹ kế diện tích đã thoả thuận BT GPMB là 13,83 ha.
- Các công việc đang triển khai:
  - + Tập trung thực hiện công tác thu hồi đất, BT GPMB;
  - + Đang triển khai thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; điều chỉnh QHCT 1/500;
  - + Thực hiện điều chỉnh TKCS, TKBVTC theo hồ sơ điều chỉnh QHCT 1/500 đang thực hiện.

Hình 7: Phối cảnh Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu



❖ **Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ)**

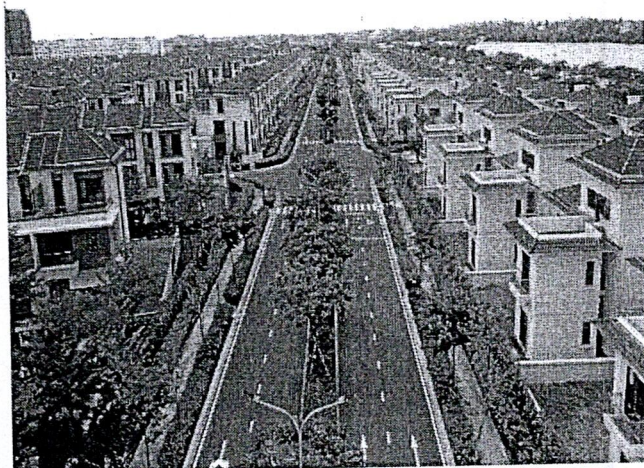
- ❖ Thông tin chi tiết dự án Cap Saint Jacques (CSJ) được trình bày chi tiết tại Khoản 2.1 Mục VIII. Mục đích chào bán.

❖ **Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước**

- Vị trí: Cù lao Ông Cò, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích đất: 464,5 ha.
- Tổng mức đầu tư sau thuế: 7.506 tỷ đồng.
- Dự án được chia thành 10 phân khu bao gồm các phân khu từ 1 đến 9 và Trung tâm CBD. Quy mô dân số: 31.000 người.
- Thời gian đầu tư: hoàn thành đầu tư trong tháng 12/2027.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng một hệ thống hạ tầng cơ sở đồng bộ, tạo nên một khu đô thị du lịch sinh thái khang trang, hiện đại và góp phần giải quyết nhu cầu đất ở và nhà ở cho người dân địa phương và các đối tượng có nhu cầu, đồng thời phát triển các khu du lịch sinh thái hấp dẫn nhằm thu hút khách du lịch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.
- Tiến độ thực hiện:
  - + Đã hoàn thành đầy đủ các thủ tục pháp lý về chủ trương đầu tư; chuẩn bị đầu tư; phê duyệt Quy hoạch 1/2000; 1/500; ĐTM; rà phá bom mìn; đo vẽ bản đồ địa chính, địa hình khu đất...;
  - + Đã hoàn thành BT GPMB; được cấp giấy chứng nhận cho toàn bộ phần diện tích đất kinh doanh; hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về đất đai;
  - + Đã hoàn thành công tác san nền toàn dự án;
  - + Tiến hành đầu tư xây dựng hệ thống HTKT theo kế hoạch và tiến độ được duyệt;
  - + Hiện các Nhà đầu tư cấp 2 đang tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng các công trình trên đất theo các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt;
  - + Đang thực hiện chuyển nhượng một phần dự án đối với 02 khu đất 31 ha và 14 ha.

Hình 8: Phối cảnh, hình ảnh Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước





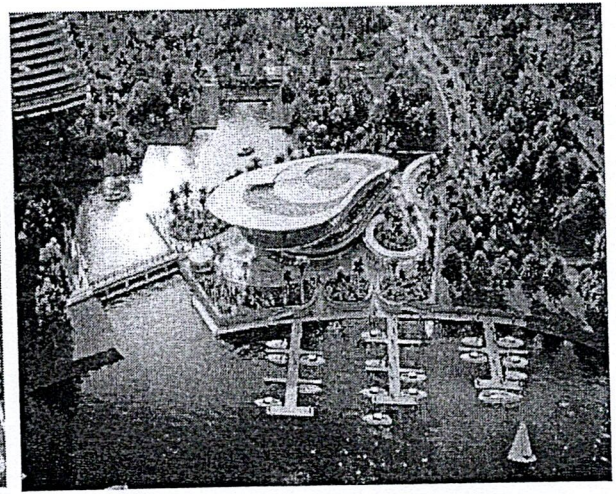
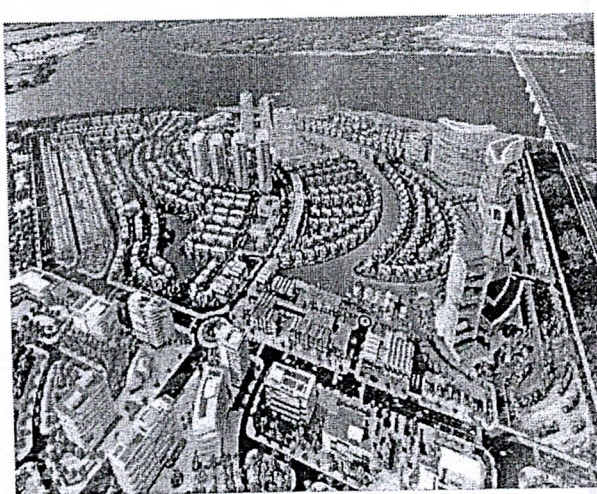
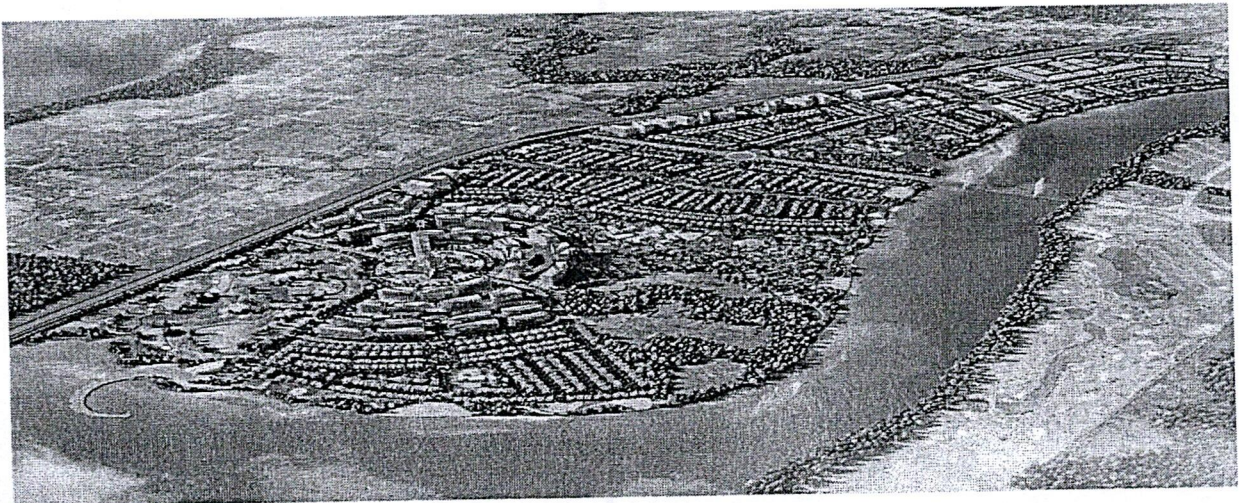
❖ Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân

- Vị trí: Xã Long Tân và Xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: 331,99 ha.
- Tổng mức đầu tư HTKT sau thuế: 15.910 tỷ đồng .
- Quy mô dân số 17.000 người.
- Sản phẩm chính của Dự án: Nhà phố thương mại, Nhà liên kế, Biệt thự, chung cư cao tầng nhà ở xã hội, các công trình thương mại hỗn hợp, biệt thự nghỉ dưỡng, hệ thống trường học, dịch vụ du lịch, y tế, thể thao,...
- Thời gian đầu tư: đến Quý IV/2028.
- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng diện tích dự án</b>	<b>3.319.985,0</b>	
<b>A</b>	<b>Đất khu đô thị</b>	<b>3.262.865,0</b>	<b>100,00</b>
1	Đất ở	791.350,1	24,25
2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	238.357,1	7,31
3	Đất công trình dịch vụ đô thị	138.817,7	4,25
4	Đất dịch vụ du lịch	330.685,6	10,13
5	Đất cây xanh, TĐTT	974.669,2	29,87
6	Đất giao thông, HTKT, bãi đỗ xe	787.483,2	24,13
7	Đất tôn giáo	1.502,0	0,05
<b>B</b>	<b>Đất hành lang cách ly đường Vành đai 3</b>	<b>57.120,0</b>	

- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh một khu đô thị du lịch với hệ thống HTKT, HTXH hoàn chỉnh, hiện đại và đồng bộ. Đầu tư xây dựng hệ thống HTKT chính, bao gồm các tuyến đường giao thông, san nền, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý nước thải,... dự án theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Các công trình kiến trúc kinh doanh sẽ được thực hiện dưới dạng dự án thành phần và dự án cấp 2.
- Tiến độ thực hiện:
  - + Lũy kế công tác BT- GPMB: 181,69 ha. Đang triển khai các thủ tục để được giao đất trước cho Giai đoạn 1 (khoảng 82 ha);
  - + Đã hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư như: đo đạc bản đồ địa hình 1/500; khảo sát địa chất; rà phá bom mìn, vật nổ; các thỏa thuận đấu nối điện, nước ...
  - + Đã được Bộ Xây dựng phê duyệt TKCS cho hạng mục HTKT;
  - + Đang thực hiện hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công cho hạng mục HTKT, thực hiện thiết kế một số hạng mục công trình trên đất, thiết kế kè, bến du thuyền;
  - + Chuẩn bị thi công kè khu vực sạt lở phía Bắc dự án. Thi công trục chính Bắc Nam, đường nối từ cầu Đại Phước.

Hình 9: Phối cảnh Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân



### ❖ Dự án Khu dân cư Hiệp Phước

- Vị trí: Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích đất: 21,55 ha – trong đó:
  - Đất ở: 7,43599 ha;
  - Đất nhà ở xã hội: 1,47553 ha;
  - Đất công cộng, giao thông, cây xanh.....: 12,6414 ha.
- Tổng mức đầu tư sau thuế: 1.307 tỷ đồng.
- Thông số khác đặc trưng: quy mô dân số khoảng 3.350 người, tổng diện tích nhà ở xã hội: 17.908 m<sup>2</sup>.
- Thời hạn đầu tư theo chủ trương được duyệt: từ 2009 đến hết Quý I/2026.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng mới KDC tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch với hệ thống công trình HTKT và HTXH đồng bộ với các công trình nhà ở và dịch vụ theo quy hoạch. Khai thác triệt để quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng về đất ở và nhà ở góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của huyện Nhơn Trạch nói riêng và tỉnh Đồng Nai nói chung.
- Tiến độ thực hiện:
  - + Trên phần diện tích 19,5 ha được giao, Tập đoàn DIC đã hoàn thành đầu tư xây dựng, được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nghiệm thu xác nhận đủ điều kiện bán hàng;
  - + Hoàn thành đầu tư xây dựng 307 căn nhà ở và đang tiếp tục hoàn thiện các căn còn lại để bàn giao cho khách hàng;
  - + Đối với phần diện tích đất chưa được giao (2,1 ha), Tập đoàn DIC đang thực hiện các thủ tục BT- GPMB để sớm được giao đất và đầu tư xây dựng hoàn chỉnh dự án.

Hình 10: Phối cảnh Dự án Khu dân cư Hiệp Phước



### ❖ Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh

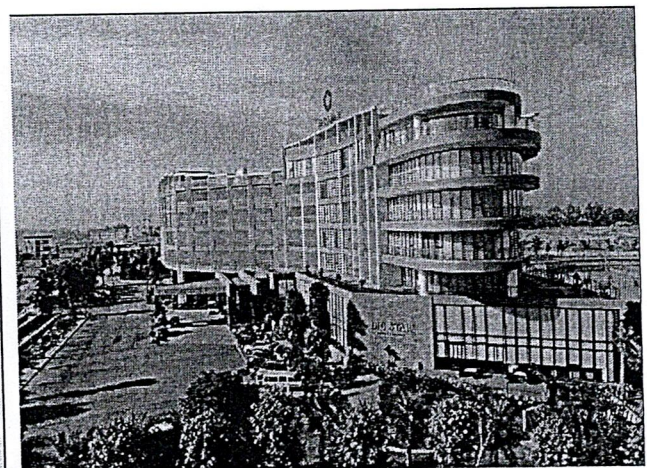
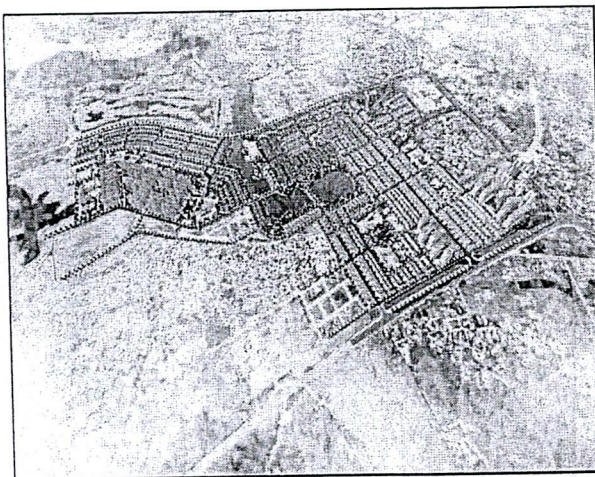
Thông tin dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh được trình bày chi tiết tại Khoản 2.2, Mục VIII. Mục đích chào bán.



### ❖ Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên

- Vị trí: Xã Thanh Trù, Phường Khai Quang, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc và Xã Quất Luru, Huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc.
- Diện tích đất (theo QHCT điều chỉnh lần 7): 190,6157 ha – trong đó:
  - Đất ở: 85,4204 ha;
  - Đất công cộng, dịch vụ thương mại: 20,7159 ha;
  - Đất cây xanh và mặt nước, HTKT, giao thông, khác: 84,4793 ha.
- Tổng mức đầu tư sau thuế (chưa bao gồm các dự án thành phần): 6.652,3 tỷ đồng.
- Thời gian đầu tư: Từ 2010 đến hết Quý IV/2030.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng một KĐT có hệ thống công trình HTKT và HTXH, dịch vụ công cộng được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ, hiện đại.
- Tiến độ thực hiện:
  - + Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư, môi trường, phê duyệt thiết kế HTKT;
  - + Đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng HTKT PK 1 trên diện tích 65 ha. Đang triển khai đầu tư HTKT PK 2 và PK 3;
  - + Đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào khai thác dự án thành phần là Khách sạn DIC Star Nam Vĩnh Yên quy mô 205 phòng đạt tiêu chuẩn 5 sao và 15 căn biệt thự song lập tại PK1.
  - + Hoàn thành đầu tư đồng bộ công viên, kè hai bên hồ;
  - + Đang triển khai đầu tư xây dựng 2 toà Nhà ở xã hội tại lô đất E4-29;
  - + Đang thực hiện điều chỉnh TKCS, TK BVTC theo điều chỉnh QHCT;
  - + Đã hoàn thành công tác thiết kế cho các hạng mục: Khu công viên cây xanh toàn dự án; xây thô và hoàn thiện mặt ngoài tại các khu vực: khu 3,8 ha thuộc PK2, tuyến đường N5, N27 PK3;
  - + Thi công và hoàn thiện mặt ngoài tại các tuyến đường đã đủ điều kiện thi công (N53, N62,...);
  - + Triển khai thủ tục xin phép bán nhà ở hình thành trong tương lai trên tuyến N53 và N62. Điều chỉnh lại phân lô bán nền theo điều chỉnh QHCT 1/500 lần 17.

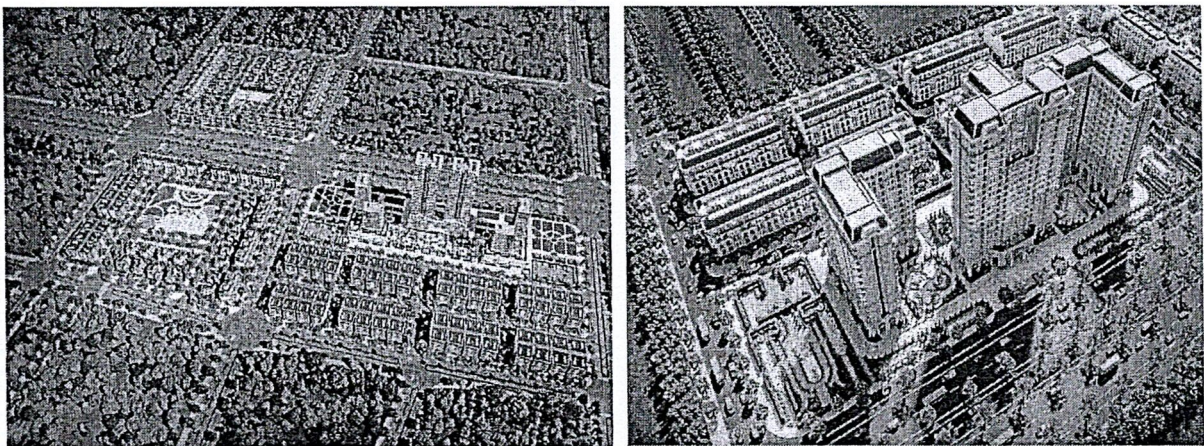
Hình 11: Hình ảnh dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên



### ❖ Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point

- Vị trí: Phường Lam Hạ, TP. Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam.
- Diện tích đất: 13,5605 ha – trong đó:
  - Đất ở: 4,2501 ha;
  - Đất hỗn hợp: 1,3765 ha;
  - Đất cây xanh, giao thông, khác: 7,9339 ha.
- Thời gian đầu tư: Từ năm 2019 – 2028.
- Tổng mức đầu tư sau thuế: 2.116 tỷ đồng.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng một Khu nhà ở với hệ thống công trình HTKT và HTXH đồng bộ, hiện đại với các công trình nhà ở, thương mại và dịch vụ theo quy hoạch được duyệt, tạo ra quỹ nhà ở có thể cung cấp chỗ ở cho khoảng 2.000 đến 2400 người, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của TP. Phủ Lý nói riêng và tỉnh Hà Nam nói chung.
- Tiến độ thực hiện:
  - + Dự án đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư như chấp thuận lựa chọn chủ đầu tư; phê duyệt QHCT 1/500; hoàn thành 100% công tác GPMB, đã có Quyết định giao đất cho toàn bộ dự án; hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho một phần dự án.
  - + Tập đoàn DIC đang triển khai các thủ tục để chuyển nhượng toàn bộ dự án trong năm 2025 (đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương chuyển nhượng dự án).

Hình 11: Phối cảnh Dự án Khu nhà ở Lam Hạ CenterPoint

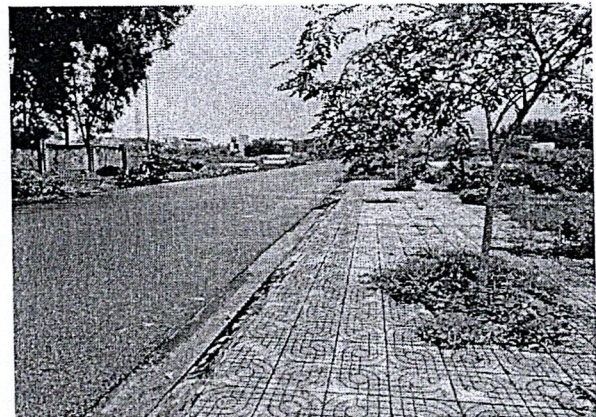
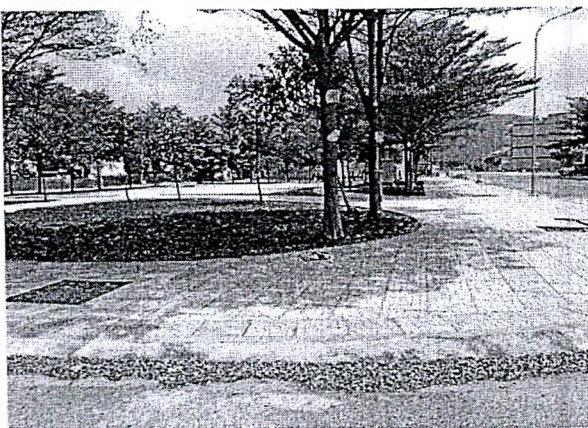
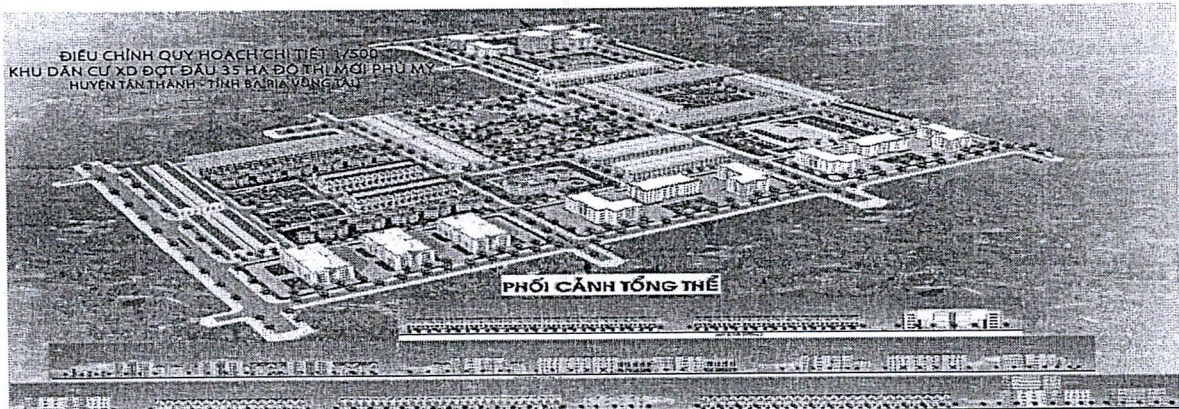


Ngoài các dự án do Tập đoàn DIC làm chủ đầu tư như trên, Tập đoàn DIC còn có dự án liên danh với đối tác để đầu tư, cụ thể như sau:

- Tên Dự án: KDC xây dựng đợt đầu 35ha – Đô thị mới Phú Mỹ.
- Vị trí dự án: Phường Phú Mỹ, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Đối tác liên danh: CTCP Đầu tư Xây dựng A.T.A
- Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt: 663,7 tỷ đồng.

- Thời gian đầu tư: hoàn thành dự án đưa vào hoạt động trong Quý 2/2028.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng một hệ thống hạ tầng cơ sở đồng bộ, tạo ra cho thị xã Phú Mỹ một khu dân cư có hệ thống công trình HTKT và xã hội đồng bộ, hiện đại với các công trình nhà ở thương mại theo quy hoạch được duyệt.
- Diện tích đất: 33,4926 ha – trong đó:
  - Đất ở: 15,2879 ha;
  - Đất công trình công cộng: 3,0743 ha;
  - Đất dịch vụ: 3,077 ha;
  - Đất giao thông, cây xanh: 12,0534 ha.
- Tiến độ thực hiện:
  - + Đã hoàn thành công tác điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư để điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Theo đó, dự án đã được điều chỉnh tiến độ đến Quý 2/2028.
  - + Về BT, GPMB: lũy kế đã thực hiện 30,2 ha (đạt 90,2% diện tích dự án), diện tích còn lại chưa đền bù là 3,28 ha.
  - + Đến thời điểm hiện tại, trên phần diện tích đã GPMB, Chủ đầu tư đã thực hiện đầu tư xây dựng công trình HTKT theo QHCT tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho người dân theo sự cho phép của Nhà nước. Tại phần diện tích còn lại, Chủ đầu tư đang tích cực triển khai công tác GPMB.

Hình 12: Phối cảnh dự án Khu dân cư xây dựng đợt đầu 35 ha đô thị mới Phú Mỹ - Tân Thành



#### 10.1.1.2. Đầu tư tài chính



Với mục tiêu trở thành nhà đầu tư hiệu quả, Tập đoàn DIC tham gia đầu tư góp vốn vào các doanh nghiệp có tiềm năng phát triển và hoạt động hiệu quả trong các lĩnh vực thi công xây lắp, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh nhà ở, môi giới bất động sản và các lĩnh vực kinh tế tiềm năng khác.

#### ❖ Lĩnh vực thi công xây lắp

Các Công ty thành viên thuộc Tổ hợp DIC có đủ năng lực để triển khai thi công xây lắp các công trình có quy mô lớn, cao tầng, kỹ thuật phức tạp, yêu cầu cao về tiến độ, có chuyên ngành đặc thù riêng. Các Công ty thành viên của Tập đoàn DIC được các Chủ đầu tư đánh giá là nhà thầu chuyên nghiệp trong việc thi công xây dựng các công trình công nghiệp; dân dụng; công trình HTKT khu đô thị, khu công nghiệp; công trình giao thông, thủy lợi... nhờ vào áp dụng công nghệ tiên tiến, thi công đảm bảo tiến độ và chất lượng.

Những Công ty thành viên có năng lực thi công xây lắp vượt trội của Tập đoàn DIC gồm:

STT	Công ty thành viên	Lĩnh vực thi công xây lắp chính
1	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Xây dựng công trình HTKT, nhà ở thấp tầng, cao tầng...
2	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Xử lý nền móng, đúc ép cọc; xây dựng công trình dân dụng công nghiệp: nhà ở riêng lẻ, nhà cao tầng, ...
3	CTCP DICERA Holdings (tên cũ: CTCP Xây dựng DIC Holdings)	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp

#### Một số công trình nổi bật mà các đơn vị thành viên của Tập đoàn DIC đã thực hiện thi công:

- Công trình thi công các hạng mục hạ tầng, nhà ở thấp tầng, chung cư cao tầng: Dự án Khu trung tâm Chí Linh – TP. Vũng Tàu (gồm các công trình HTKT, HTXH và gần 4.600 căn hộ thuộc các cụm Chung cư Seaview, Lakeside, DIC Phoenix, Vũng Tàu Gateway; Khu biệt thự Phương Nam (TP. Vũng Tàu)); Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước (Đồng Nai); Khu dân cư Hiệp Phước (Đồng Nai); Công trình HTKT và Khu nhà ở thuộc Dự án Khu dân cư Vị Thanh (Hậu Giang); Khối căn hộ du lịch C1 thuộc Khu phức hợp Cap Saint Jacques (TP. Vũng Tàu); Khu dân cư đợt đầu Phú Mỹ (Thị xã Phú Mỹ, BR-VT); Khu nhà ở Gò Cát – TP. Bà Rịa; Khu Nhà ở kết hợp dịch vụ Văn phòng 92 Lý Tự Trọng (TP. Vũng Tàu); Chung cư cao cấp Hoàn Mỹ – MTree (TP. Vũng Tàu); Chung cư thu nhập thấp TP. Bà Rịa; Văn phòng kết hợp chung cư – TDC (TP. Vũng Tàu); Tòa nhà Ruby Tower (TP. Vũng Tàu); ...
- Công trình về dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng: Trung tâm hội nghị triển lãm quốc tế 5 sao Pullman (TP. Vũng Tàu); Công trình DIC The Landmark Residence (TP. Vũng Tàu); Khách sạn 5 sao DIC Star Nam Vĩnh Yên (Vĩnh Phúc); Nhà nghỉ Công đoàn Ngân hàng Chính sách tại TP. Vũng Tàu; Khu du lịch sinh thái biển Lăng Cô Spa Resort (TP. Vũng Tàu); Khách sạn Vân Anh (TP. Vũng Tàu); Dự án Long Hải – Khu Villa (BRVT); Xây dựng hạ tầng và xử lý nền móng công trình Kim Minh Hotel (TP. Vũng Tàu); Dự án Khu du lịch Ngân Hiệp 1 – Hồ Tràm (BRVT); The Hamptons Plaza – Hồ Tràm (BRVT);...



- Các công trình hành chính công cộng và lĩnh vực dân dụng, công nghiệp khác: Khu trung tâm hành chính tỉnh BRVT; Bệnh viện đa khoa tỉnh BRVT; Bệnh viện đa khoa An Sinh – TP. Hồ Chí Minh; Trường tiểu học Nguyễn Viết Xuân (TP. Vũng Tàu); Trường THPT Linh Trung Thủ Đức (TP. Hồ Chí Minh); Ký túc xá – thư viện Trường Đại học Tài chính Marketing (TP. Hồ Chí Minh); San lấp mặt bằng dự án Nhà máy đóng tàu Ba Son Cái Mép (BRVT); Trụ sở làm việc Cục thuế tỉnh Long An; Nhà điều hành sản xuất Công ty điện lực Đắc Lắc; Nhà điều hành sản xuất Công ty điện lực Bình Định; Công trình Tòa nhà hành chính (gói thầu H&I-4') thuộc Dự án Tổ hợp hóa dầu Miền Nam Việt Nam; Cao ốc Văn phòng – 193 Đinh Tiên Hoàng (TP. Hồ Chí Minh), Cao ốc Văn phòng Tổng Công ty lương thực Miền Nam;...

#### ❖ Lĩnh vực sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng

Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và các mặt hàng liên quan đến xây dựng là lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn DIC nhằm tận dụng, khai thác tối đa năng lực thiết bị sẵn có và đầu tư mở rộng quy mô ngành nghề. Đầu tư, phát triển mạnh mẽ và áp dụng công nghệ tiên tiến, thế hệ mới nhất và tập trung sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng chất lượng cao là tiêu chí hàng đầu của các đơn vị thành viên thuộc Tập đoàn DIC.

Trải qua dây chuyền sản xuất công nghệ hiện đại, với chất lượng bảo đảm, các Công ty thành viên của Tập đoàn DIC cung cấp các sản phẩm bê tông phục vụ các khu đô thị, nhà ở, biệt thự, công trình cao tầng; các KCN lớn; các công trình cầu, cảng, đường giao thông...

Các sản phẩm bê tông được đóng dấu thương hiệu DIC là: Cọc ống và cọc vuông ly tâm dự ứng lực cường độ cao các loại; Ống cống, gổng cống bê tông ly tâm; Cấu kiện bê tông đúc sẵn các loại theo đơn đặt hàng...

Bên cạnh đó, các Công ty thành viên của Tập đoàn DIC còn sản xuất nhiều loại vật liệu xây dựng khác như đá xây dựng các loại; gạch ceramic; các sản phẩm bê tông... cung cấp cho các công trình dân dụng và công nghiệp; cung cấp các sản phẩm trang trí cảnh quan, sân vườn cho các công trình khách sạn, KĐT, KCN, công trình HTKT, HTXH khác...

Các Công ty thành viên của Tập đoàn DIC có tham gia vào lĩnh vực sản xuất – kinh doanh vật liệu xây dựng gồm:

TT	Công ty thành viên	Loại vật liệu xây dựng chính
1	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Bê tông tươi thương phẩm; bê tông đúc sẵn
2	CTCP Gạch men Anh em DIC	Gạch men; vật liệu trang trí nội thất, ngoại thất...

#### ❖ Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng và các dịch vụ khác

Ngoài các hoạt động kinh doanh trên, Tập đoàn DIC và các Công ty thành viên còn sở hữu và đang kinh doanh khai thác các Khách sạn, Khu nghỉ dưỡng cao cấp tại TP. Vũng Tàu và TP. Vĩnh Yên – tỉnh Vĩnh Phúc. Tập đoàn DIC có định hướng phát triển mở rộng lĩnh vực này ở nhiều loại hình đa dạng gồm: khách sạn; căn hộ du lịch – condotel; dịch vụ thể thao sân golf; dịch vụ hậu cần nhằm thoả mãn nhu cầu đa dạng của khách hàng trong nước và quốc tế.



Các Khách sạn mà Tập đoàn DIC và các đơn vị thành viên đã đầu tư và đang thực hiện quản lý và khai thác gồm:

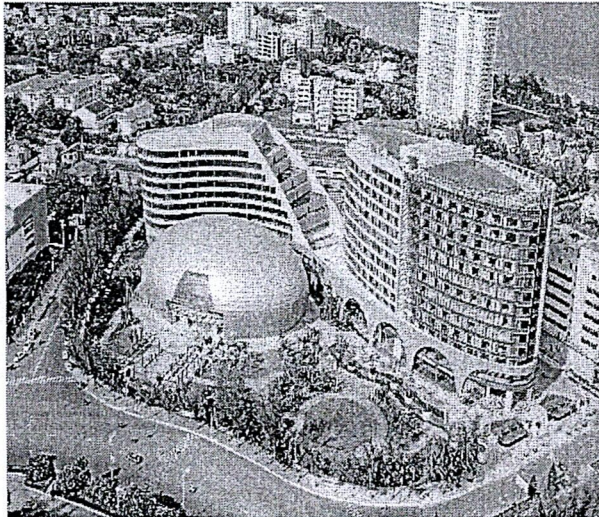
➤ **Pullman Hotels & Resorts Vũng Tàu**

Tổ hợp Khách sạn 5 sao Pullman Hotels & Resorts, địa chỉ tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu là Dự án đánh dấu bước phát triển lớn của Tập đoàn DIC trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh dịch vụ du lịch khách sạn. Dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2015, hiện đang được CTCP Phát triển Phương Nam (Công ty liên kết của Tập đoàn DIC) trực tiếp quản lý, kinh doanh khai thác.

Pullman Hotels & Resorts là một Tổ hợp dịch vụ du lịch đồng bộ, gồm:

- Khối Trung tâm hội nghị triển lãm: Hình khối cầu, cao 2 tầng với chức năng chính là Trung tâm triển lãm và hội nghị quốc tế với diện tích sử dụng là 5.200 m<sup>2</sup>. Công năng trong Khu triển lãm được bố trí linh hoạt, có thể tổ chức triển lãm, hội nghị và tổ chức tiệc quy mô lớn với sức chứa hơn 1.500 người.
- Khối khách sạn 05 sao: Hình elip, cao 13 tầng, tổng diện tích xây dựng 29.300 m<sup>2</sup>, bố trí 356 phòng ngủ và các chức năng thương mại, bar, phòng họp, hội nghị, nhà hàng,... được điều hành bởi Tập đoàn quản lý khách sạn chuyên nghiệp Accor.

Hình 13: Hình ảnh Khách sạn Pullman Hotels & Resorts Vũng Tàu

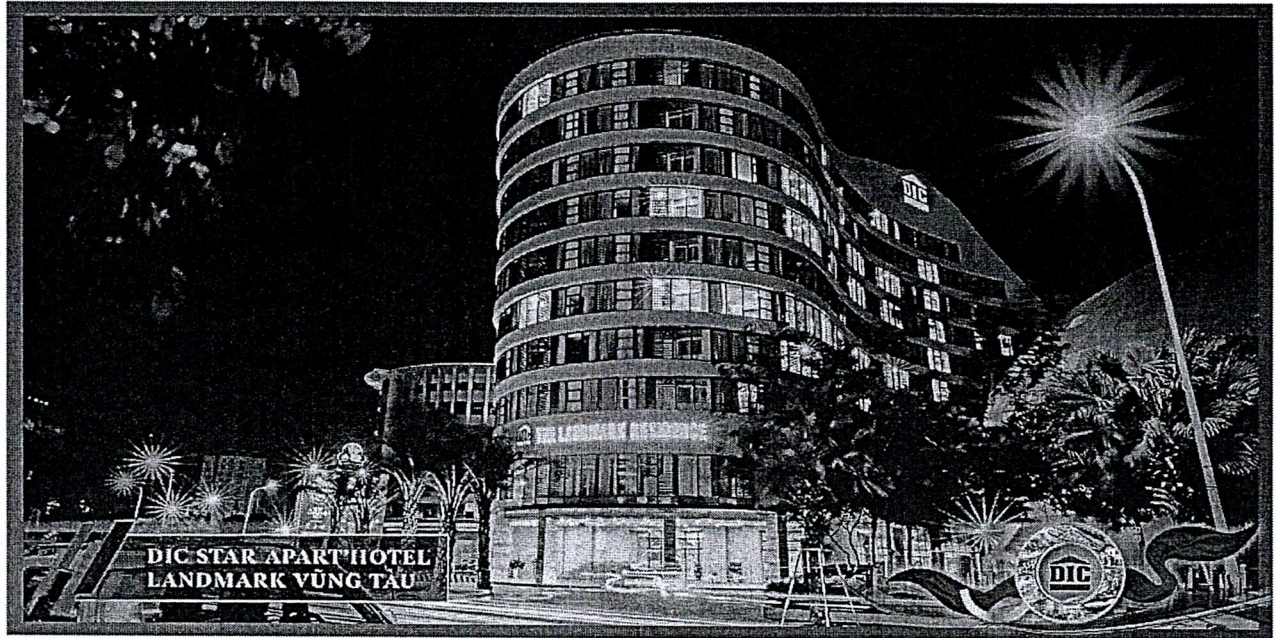


➤ **Khối căn hộ du lịch cao cấp DIC The Landmark Residence**

DIC The Landmark Residence (Tên thương mại: DIC STar Apart's Hotel Landmark Vũng Tàu) là Dự án thuộc phân khúc căn hộ cao cấp với thiết kế và nội thất chuẩn 5 sao, nằm trong tổng thể dự án Trung tâm Hội nghị triển lãm quốc tế Pullman, địa chỉ tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu. Dự án được Tập đoàn DIC đầu tư, hoàn thành từ năm 2015, hiện đang được CTCP Du lịch DIC (Công ty con của Tập đoàn DIC) trực tiếp quản lý, kinh doanh khai thác.



Tòa nhà DIC The Landmark Residence có thiết kế hình vành khăn, cao 10 tầng, bố trí 166 căn hộ du lịch đầy đủ nội thất tiêu chuẩn 5 sao; Tầng trệt là nhà hàng, khu vực cafe, và các dịch vụ tiện ích khác như hồ bơi, gym, spa và khu mua sắm; Khối dịch vụ cao 6 tầng có diện tích sử dụng 7.640 m<sup>2</sup>; Tầng hầm có diện tích 8.469 m<sup>2</sup>, đảm bảo bố trí chỗ đỗ cho khoảng gần 300 xe ô tô. Tòa nhà đáp ứng được cho công năng của một điểm phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí.

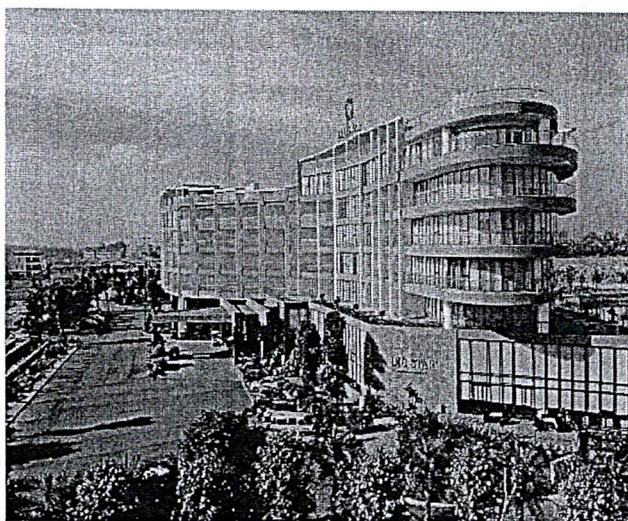


#### ➤ Tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc

Tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc là một dự án thành phần thuộc dự án KĐT Nam Vĩnh Yên, được Tập đoàn DIC đầu tư, hoàn thành và đưa vào hoạt động từ năm 2019.

Tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc bao gồm 01 Khách sạn tiêu chuẩn 5 sao với 205 phòng; Khối hội nghị 1.500 chỗ + Dịch vụ thể thao; Khu Bungalow với 15 căn biệt thự song lập. Hiện Tổ hợp đang được quản lý và khai thác bởi CTCP Du lịch DIC.

Hình 14: Hình ảnh Khách sạn DIC Star tại Vĩnh Phúc





### 10.1.2 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC hoạt động liên tục trong năm, không có tính thời vụ.

### 10.1.3 Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

#### ❖ Cơ cấu doanh thu

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu hợp nhất

ĐVT giá trị: triệu đồng.

Doanh thu thuần	Năm 2023		Năm 2024		6 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Chuyển nhượng BĐS	554.936	54,10%	411.698	31,64%	205.489	48,34%
Hoạt động xây dựng	146.339	14,27%	625.974	48,11%	65.085	15,31%
Bán thành phẩm	127.912	12,47%	119.702	9,20%	71.328	16,78%
Cung cấp dịch vụ	155.945	15,20%	140.251	10,78%	80.417	18,92%
BĐS đầu tư cho thuê	3.374	0,33%	3.374	0,26%	1.687	0,40%
Bán hàng hoá	37.240	3,63%	-	0,00%	1.069	0,25%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.025.747</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.300.999</b>	<b>100,00%</b>	<b>425.075</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: BCTC HN 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ

ĐVT giá trị: triệu đồng.

Doanh thu thuần	Năm 2023		Năm 2024		6 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Chuyển nhượng BĐS	545.245	96,31%	545.578	55,96%	217.008	97,93%
Hoạt động xây dựng	-	0,00%	415.300	42,59%	91	0,04%
Cung cấp dịch vụ	17.526	3,10%	10.748	1,10%	2.819	1,27%
BĐS đầu tư cho thuê	3.374	0,60%	3.374	0,35%	1.687	0,76%
<b>Tổng cộng</b>	<b>566.146</b>	<b>100,00%</b>	<b>975.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>221.604</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Trong năm 2023, doanh thu của Công ty mẹ chủ yếu từ lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS, theo đó doanh thu từ chuyển nhượng BĐS luôn chiếm tỷ trọng hơn 96%/DTT của Công ty mẹ. Trong năm 2024 doanh thu của Công ty mẹ được đóng góp phần lớn từ lĩnh vực hoạt động xây dựng và chuyển nhượng BĐS, trong đó lĩnh vực hoạt động xây dựng chiếm hơn 42,59%/DTT của Công ty mẹ,

Chuyển nhượng BĐS chiếm 55,96%. Trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty mẹ ghi nhận doanh thu chủ yếu từ chuyển nhượng BĐS với tỷ trọng 97,93%/DTT.

Tập đoàn DIC duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu thuần hợp nhất CAGR 5 năm (giai đoạn 2017–2021) ở mức 10%/năm. Doanh thu thuần hợp nhất năm 2021 đạt mức xấp xỉ 2.568,7 tỷ đồng - cao nhất trong các năm từ khi hoạt động. Tuy nhiên, dưới ảnh hưởng của dịch Covid-19, tốc độ tăng trưởng doanh thu thuần có dấu hiệu chậm lại. Năm 2022, doanh thu thuần của Tập đoàn DIC sụt giảm 25,69% so với năm 2021, thị trường BĐS tiếp tục kéo dài các khó khăn chung trong năm 2023 khiến doanh thu thuần hợp nhất năm 2023 của Tập đoàn DIC tiếp tục giảm mạnh 45,92% so với năm 2022. Tuy nhiên năm 2024 doanh thu Tập đoàn DIC có sự tăng trưởng 26,83% so với 2023, đạt mức hơn 1.300 tỷ đồng.

Đầu tư kinh doanh BĐS là hoạt động chính của Tập đoàn DIC và đóng góp phần lớn vào tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn với tỷ trọng bình quân (giai đoạn 2018-2023) khoảng từ 68,7% trở lên trong cơ cấu DTT. Tuy nhiên trong các năm 2023 và 2024 thị trường BĐS giảm thanh khoản đã làm cơ cấu doanh thu hợp nhất từ chuyển nhượng BĐS của Tập đoàn DIC giảm về mức 54,10% và 31,64% tương ứng, hoạt động xây dựng trong năm 2024 đóng góp tỷ trọng trên 48% cho DTT của Tập đoàn. Trong 6 tháng đầu năm 2025, dù mảng kinh doanh BĐS đóng góp phần lớn 48,59% vào tổng doanh thu hợp nhất, tuy nhiên kết quả giảm xấp xỉ 60% so với cùng kỳ năm trước.

#### ❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất

ĐVT giá trị: triệu đồng.

Lợi nhuận gộp	Năm 2023		Năm 2024		6 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG
Chuyển nhượng BĐS	181.742	74,62%	182.397	61,17%	101.782	69,24%
Hoạt động xây dựng	43.168	17,72%	142.922	47,93%	26.404	17,96%
Bán thành phẩm	(20.043)	-8,23%	(43.150)	-14,47%	(174)	-0,12%
Cung cấp dịch vụ	37.993	15,60%	15.542	5,21%	18.601	12,65%
BĐS đầu tư cho thuê	485	0,20%	485	0,16%	243	0,17%
Bán hàng hoá	225	0,09%	-	0,00%	135	0,09%
<b>Tổng cộng</b>	<b>243.569</b>	<b>100,00%</b>	<b>298.195</b>	<b>100,00%</b>	<b>146.990</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ

Lợi nhuận gộp	Năm 2023		Năm 2024		6 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG
Chuyển nhượng BĐS	174.051	91,52%	175.437	50,14%	104.277	97,95%
Hoạt động xây dựng	-	0,00%	165.207	47,22%	91	0,09%
Cung cấp dịch vụ	15.640	8,22%	8.744	2,50%	1.851	1,74%
BĐS đầu tư cho thuê	485	0,26%	485	0,14%	243	0,23%
<b>Tổng cộng</b>	<b>190.176</b>	<b>100,00%</b>	<b>349.872</b>	<b>100,00%</b>	<b>106.461</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).



Trương ứng với tăng trưởng doanh thu hợp nhất, LNG hợp nhất của Tập đoàn DIC năm 2024 đạt 298,2 tỷ đồng – tăng 22,4% so với năm 2023.

Trong cơ cấu LNG hợp nhất của Tập đoàn DIC giai đoạn 2018-2023, lĩnh vực BĐS mang lại lợi nhuận cao nhất với tỷ trọng bình quân 83,4% LNG; hoạt động dịch vụ đóng góp bình quân 10,2% LNG; hoạt động xây dựng đóng góp bình quân 7,77% LNG và hoạt động kinh doanh thành phẩm, hàng hóa đóng góp phần còn lại. Do doanh thu từ chuyển nhượng BĐS giảm mạnh, tỷ trọng LNG từ hoạt động kinh doanh BĐS trong cơ cấu tổng LNG của Tập đoàn DIC liên tục giảm trong qua các năm 2021-2023 từ mức 92,1% xuống 74,62%. Riêng trong năm 2023 và 2024, biên LNG của Tập đoàn DIC giảm về mức 23,7% và 22,9% – thấp nhất kể từ năm 2018.

Trong 6 tháng đầu năm 2025, LNG Công ty mẹ đạt 106,46 tỷ đồng, hợp nhất đạt 146,99 tỷ đồng, trong đó phần lớn đóng góp từ hoạt động chuyển nhượng BĐS, biên LNG hợp nhất xấp xỉ 32% và 48% tính riêng Công ty mẹ.

## 10.2. Tài sản

Bảng 9: Tình hình tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 30/06/2025

*ĐVT giá trị: triệu đồng.*

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại %
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>188.350</b>	<b>132.352</b>	<b>70,27%</b>
1.1	Nhà cửa	120.824	101.215	83,77%
1.2	Máy móc, thiết bị	11.100	4.626	41,67%
1.3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	38.032	16.693	43,89%
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	17.388	9.275	53,34%
1.5	Tài sản cố định khác	1.005	543	53,99%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>4.939</b>	<b>4.487</b>	<b>90,85%</b>
2.1	Quyền sử dụng đất	3.689	3.402	92,21%
2.2	Phần mềm máy vi tính	1.250	1.085	86,83%

*(Nguồn: BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).*

Bảng 10: Tình hình tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 30/06/2025

*ĐVT giá trị: triệu đồng.*

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại %
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.177.410</b>	<b>753.306</b>	<b>63,98%</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	719.506	611.778	85,03%
1.2	Máy móc, thiết bị	336.091	93.893	27,94%
1.3	Phương tiện vận tải	77.852	27.729	35,62%
1.4	Thiết bị văn phòng	20.766	9.884	47,60%
1.5	Tài sản cố định khác	23.196	10.022	43,21%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>89.776</b>	<b>85.938</b>	<b>95,73%</b>
2.1	Quyền sử dụng đất	86.974	84.584	97,25%
2.2	Phần mềm	2.802	1.355	48,35%

*(Nguồn: BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).*



Bảng 11: Một số tài sản lớn của Tập đoàn DIC tại thời điểm 30/06/2025

ĐVT giá trị: đồng.

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại/Nguyên giá
1	Tổ hợp khối văn phòng tòa nhà 15 Thi Sách	92.838.177.707	87.533.138.987	94,29%
2	Văn phòng làm việc DIC.Corp, SC.....	17.621.479.701	6.475.063.893	36,75%
3	Xe ô tô Lexus LX570 BKS 72A-256.79	9.310.000.000	2.560.250.026	27,50%
4	Văn phòng làm việc BQLDADIC miền Bắc	5.485.995.578	4.516.213.130	82,32%
5	Xe ô tô Toyota Land Cruiser VJA300L-GNUVZW 7 chỗ	5.284.400.273	4.623.850.238	87,50%
6	Trạm cấp nước 1000m3/ngđ	4.007.767.676	-	0,00%
7	Xe ô tô Audi Q7 BKS 72A-233.56	3.705.000.000	857.398.750	23,14%
8	Xe ô tô Toyota Land Prado 7 chỗ BKS 72A-179.39	2.301.005.000	115.050.224	5,00%
9	Máy phát điện	2.141.481.600	1.889.542.584	88,24%
10	Thang máy tải khách, loại có phòng máy hiệu Mitsubishi (NEXIEZ – MR) -1000Kg	1.945.454.546	1.556.363.642	80,00%
11	Khối nhà chính (BT Tiên Sa)	1.780.520.000	751.851.786	42,23%
12	Xe ô tô Ford Transit BKS 72B-028.89	1.604.444.545	527.482.725	32,88%
13	Nhà để xe văn phòng 15 Thi sách	1.556.601.444	1.400.941.308	90,00%
14	Xe ô tô Toyota CAMRY 2,5Q 5 chỗ Biển số 72A-149.76	1.405.844.545	34.830.266	2,48%
15	Xe ô tô Toyota Fortuner TGN156L-SDTHKU 7 chỗ BKS: 72A-626.41	1.285.709.091	921.424.863	71,67%
16	Xe Ô tô Fortuner 7 chỗ BKS: 72A-32024	1.167.601.727	453.858.119	38,87%
17	Xe Ô tô Fortuner 7 chỗ BKS: 72A-32324	1.167.601.727	453.858.119	38,87%
18	Xe Ô tô Fortuner 7 chỗ BKS: 72A-32314	1.167.601.727	453.858.119	38,87%
19	Xe ô tô Toyota Fortuner BKS 72A-597.54	1.164.990.909	809.992.275	69,53%
20	Xe ô tô Toyota Fortuner BKS 72A- 584.53	1.164.990.909	809.992.275	69,53%
<b>Tổng cộng</b>		<b>158.106.668.705</b>	<b>116.744.961.329</b>	

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

### 10.3. Thị trường hoạt động

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tọa lạc tại Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (hiện thuộc Phường Vũng Tàu, TP.HCM). Tập đoàn DIC với hơn 35 năm hoạt động trong lĩnh vực BĐS có nhiều dự án trải dài từ Bắc đến Nam với quỹ đất lớn tại các tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (hiện thuộc TP.HCM), Đồng Nai, Hậu Giang (hiện thuộc TP. Cần Thơ), Vĩnh Phúc (hiện thuộc Phú Thọ), Hà



Nam (hiện thuộc Ninh Bình)... là những khu vực có thuận lợi về kết nối hạ tầng giao thông liên kết vùng, kết nối với các trung tâm phát triển mạnh về kinh tế.

#### 10.4. Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

##### 10.4.1. Tình hình thực hiện vốn đầu tư phát triển

Bảng 12: Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư của Tập đoàn DIC

ĐVT giá trị: tỷ đồng.

TT	Danh mục dự án	Thực hiện (TH) 2023	Kế hoạch (KH) 2024	TH 2024	Tỷ lệ TH 2024 so với TH2023	KH 2025
	<b>Tổng vốn đầu tư phát triển</b>	<b>1.124,27</b>	<b>7.211,79</b>	<b>2.654,1</b>	<b>236,1%</b>	<b>6.689,97</b>
<b>I</b>	<b>Đầu tư phát triển dự án</b>	<b>1.124,27</b>	<b>6.400,71</b>	<b>1.974,9</b>	<b>175,6%</b>	<b>6.079,17</b>
1	Các dự án khu vực phía Nam	974,19	4.078,15	1.740,32	178,6%	3.529,79
2	Các dự án khu vực phía Bắc	149,86	2.314,8	233,58	155,9%	2.545,36
3	Các dự án nghiên cứu đầu tư	0,22	7,76	0,09	40,9%	4,02
4	Kế hoạch đấu giá đất	-	-	-	-	-
<b>II</b>	<b>Đầu tư tài chính</b>	<b>-</b>	<b>811,08</b>	<b>680,1</b>		<b>610,8</b>

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Trong cơ cấu vốn đầu tư phát triển của Tập đoàn DIC năm 2024, chi đầu tư vào các dự án chiếm 88,75%; chi đầu tư tài chính chiếm 11,25%. Trong tổng chi đầu tư dự án, các dự án ở khu vực phía Nam (tỉnh BR-VT, Đồng Nai, Hậu Giang) chiếm tỷ trọng cao nhất 63,71% tổng chi đầu tư năm 2024.

Năm 2023-2024 là những năm tiếp tục khó khăn, nền kinh tế chịu tác động kép từ những yếu tố bên ngoài và những hạn chế bất cập kéo dài nhiều năm bộc lộ rõ hơn trong khó khăn. Tập đoàn DIC triển khai công tác sản xuất kinh doanh trong điều kiện khó khăn, thị trường BĐS chưa có dấu hiệu hồi phục. Về đầu tư phát triển: một số dự án của đơn vị đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch 1/500 để phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế chung của địa phương và/hoặc chưa hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng nên chưa thể tiến hành thi công. Thủ tục pháp lý mất khá nhiều thời gian ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư của Tập đoàn. Do đó tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư phát triển của năm 2023 -2024 chỉ đạt tương ứng 32,27% và 36,8% so với kế hoạch dự kiến.

Kế hoạch giải ngân vốn đầu tư phát triển năm 2025 của Tập đoàn DIC dự kiến là 6.689,97 tỷ đồng, trong đó, đầu tư dự án 6.079,17 tỷ đồng (chiếm 90,9%) và đầu tư tài chính 610,8 tỷ đồng. Vốn đầu tư dự án chủ yếu tập trung vào các dự án trọng điểm ở khu vực phía Nam – chiếm tỷ trọng 55% KH vốn đầu tư dự án. Bên cạnh đó, theo kế hoạch Tập đoàn DIC cũng dự kiến dành ngân sách khoảng 4,02 tỷ đồng để thực hiện công tác nghiên cứu đầu tư một số dự án.



## 10.4.2. Tiến độ kinh doanh khai thác tại một số Dự án chính

Bảng 13: Tiến độ kinh doanh khai thác tại một số dự án chính của Tập đoàn DIC

TT	Dự án/Dự án thành phần	Vị trí	Sản phẩm	Số lượng sản phẩm	Diện tích kinh doanh (m <sup>2</sup> )	Tiến độ kinh doanh
1	Khu biệt thự Phương Nam	BRVT	Nhà XT	106	32.390,00	Đã CN 100%
2	Khu trung tâm Chí Linh	BRVT				
2.1	HTKT Khu trung tâm Chí Linh		Đất nền	1.829	267.015,70	Đã ký HĐCN 90,60%
2.2	Chung cư Seaview		Căn hộ	1.082	97.341,00	Đã ký HĐCN 100%
2.3	Chung cư Lakeside		Căn hộ	756	56.978,50	Đã ký HĐCN 100%.
2.4	Chung cư DIC Phoenix		Căn hộ	1.226	103.172,83	Đã ký HĐCN 100%
2.5	Chung cư Vũng Tàu Gateway					
	- Căn hộ		Căn hộ	1.538	121.885,20	Đã ký HĐCN 100%
	- TTTM Gateway (*)		m <sup>2</sup>		4.828,0	Đã ký HĐCN 100%
	- Nhà trẻ		Căn hộ	1	346,3	Đã ký HĐCN 100%
3	Khu phức hợp CSJ – GD 1	BRVT			29.204,2	
3.1	Căn hộ		Condotel	372	22.650,30	Đã ký HĐCN 97,04%
3.2	TMDV		m <sup>2</sup>		6.553,90	Đã ký HĐCN 100%
4	KDC Hiệp Phước	Đồng Nai				
4.1	Chuyển nhượng QSDĐ		Lô đất	316	36.730,30	Đã ký HĐCN 99,68%
4.2	MBNO		Căn nhà	390	99.436,82	Đã ký HĐCN 81,79%
5	Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	Đồng Nai				
5.1	Chuyển nhượng QSDĐ		Lô đất	116	70.217,00	Đã ký HĐCN 100%
5.2	MBNO		Căn biệt thự			
	- QSDĐ			44	24.471,0	Đã ký HĐCN 100%
	- Nhà xây thô			43	12.303,0	Đã ký HĐCN 86,05%
6	KĐT Nam Vĩnh Yên	Vĩnh Phúc	Lô đất/ Căn hộ	3.466	683.391,46	Đã ký HĐCN 71,93%



TT	Dự án/Dự án thành phần	Vị trí	Sản phẩm	Số lượng sản phẩm	Diện tích kinh doanh (m <sup>2</sup> )	Tiến độ kinh doanh
7	Khu biệt thự Đồi An Sơn	Đà Lạt	Lô	62	28.937,40	Đã CN 100%
8	KDC thương mại Vị Thanh	Hậu Giang	Lô	2.661	357.751,97	Đang đầu tư, đã ký HĐCN 25,52%
9	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	Hà Nam				Chuyển nhượng toàn bộ dự án trong 2025
10	Khu đô thị du lịch Long Tân	Đồng Nai				Dự án đang trong giai đoạn BT-GPMB
10.1	MBNO		Căn nhà			
	- QSDĐ			728	173.116,50	
	- Nhà xây thô			728	329.830,20	
10.2	Căn hộ chung cư		Căn hộ	2.358	55.079	
11	KĐT Bắc Vũng Tàu (Khu C)	BRVT				Dự án đang trong giai đoạn BT-GPMB
11.1	MBNO		Căn nhà			
	- QSDĐ			144	24.655	
	- Nhà xây thô			144	53.001,40	
11.2	Căn hộ chung cư		Căn hộ	1.570	128.111,16	
11.3	Căn hộ chung cư 50 năm			1.569	144.420,64	
11.4	TMDV khác		Căn hộ		34.799,75	
12	Chung cư A2	BRVT	Căn hộ	595	55.274,06	Đã ký HĐCN 100%

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

**Ghi chú:**

SLSP: Số lượng sản phẩm.

MBNO: Mua bán nhà ở.

Nhà ở HTTTL: Nhà ở hình thành trong tương lai.

HĐCN: Hợp đồng chuyển nhượng.

TMDV: Thương mại dịch vụ.

TTTM Gateway (\*): Phần diện tích kinh doanh thương mại thuộc Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway.



## 10.4.3. Kết quả SXKD năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 của Tập đoàn DIC:

Bảng 14: Doanh thu thuần hợp nhất năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị giá trị: triệu đồng.

T T	Doanh thu thuần	Năm 2023		Năm 2024		6 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Chuyển nhượng BĐS, chi tiết dự án:	554.936	54,10%	415.072	31,90%	207.176	48,74%
	Căn hộ chung cư Phoenix	-	-	3.203	0,25%	2.165	0,51%
	Căn hộ chung cư Gateway	67.150	6,55%	21.083	1,62%	-	0,00%
	Căn hộ CSJ	39.474	3,85%	46.469	3,57%	35.814	8,43%
	CN QSDĐ khu TT Chí Linh	1.008	0,10%	152	0,01%	-	0,00%
	CN QSDĐ DA Nam Vĩnh Yên	291.637	28,43%	42.569	3,27%	5.683	1,34%
	CN QSDĐ DA Đại Phước	56.306	5,49%	(128.345)	(9,87%)	9.834	2,31%
	CN QSDĐ, nhà xây thô DA Hiệp Phước	20.738	2,02%	11.553	0,89%	13.840	3,26%
	CN QSD đất, nhà xây thô DA Hậu Giang	78.623	7,66%	187.742	14,43%	138.153	32,50%
	CN dự án Hồ Ba Hàng	-	-	227.273	17,47%	-	0,00%
2	Bán thành phẩm	127.912	12,47%	119.702	9,20%	1.687	0,40%
3	Bán hàng hoá	37.240	3,63%	-	-	71.328	16,78%
4	Cung cấp dịch vụ	155.945	15,20%	140.251	10,78%	1.069	0,25%
5	Hoạt động xây dựng	146.339	14,27%	625.974	48,11%	80.417	18,92%
6	BĐS đầu tư cho thuê	3.374	0,33%	3.374	0,26%	65.085	15,31%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.025.746</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.300.999</b>	<b>100,00%</b>	<b>425.075</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Hoạt động kinh doanh BĐS đóng góp chủ yếu vào doanh thu hợp nhất của Tập đoàn DIC trong năm 2023 với tỷ trọng 54,10% DTT hợp nhất. Trong năm 2023, Tập đoàn DIC chủ yếu ghi nhận doanh thu từ các Dự án ở tỉnh BR-VT (Chung cư Gateway, căn hộ du lịch CSJ – GĐ 1, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu Trung tâm Chí Linh); tỉnh Vĩnh Phúc (Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên); tỉnh Đồng Nai (Dự án KĐT du lịch sinh thái Đại Phước, KDC Hiệp Phước); tỉnh Hậu Giang (chuyển nhượng QSDĐ, nhà xây thô tại Dự án KDC thương mại Vị Thanh). Năm 2024, hoạt động xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu hợp nhất với tỷ trọng 48,11% DTT hợp nhất, kế tiếp là hoạt động kinh doanh BĐS với đóng góp 31,90% DTT hợp nhất. Trong 06 tháng đầu năm 2025, doanh thu hoạt động xây dựng giảm mạnh chỉ chiếm 18,92% tổng DTT hợp nhất, trong khi doanh thu chuyển nhượng BĐS chiếm 48,74% DTT hợp nhất của Tập đoàn DIC.



## 10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 15: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT,UB KT,BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
<b>I</b>	<b>Hợp đồng bán hàng</b>						
1.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	15,449	29/12/23	2023	Công ty liên kết
2.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	15,365	29/12/23	2023	Công ty liên kết
3.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	13,312	29/12/23	2023	Công ty liên kết
4.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	13,070	29/12/23	2023	Công ty liên kết
5.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	13,070	29/12/23	2023	Công ty liên kết
6.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	13,062	29/12/23	2023	Công ty liên kết
7.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	13,054	29/12/23	2023	Công ty liên kết
8.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	13,048	29/12/23	2023	Công ty liên kết
9.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	13,024	29/12/23	2023	Công ty liên kết
10.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	12,991	29/12/23	2023	Công ty liên kết
11.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	12,568	29/12/23	2023	Công ty liên kết
12.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings DICERA Holdings	Chung cư A2	12,478	29/12/23	2023	Công ty liên kết
13.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	12,461	29/12/23	2023	Công ty liên kết
14.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	12,432	29/12/23	2023	Công ty liên kết
15.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	11,128	29/12/23	2023	Công ty liên kết
16.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	11,089	29/12/23	2023	Công ty liên kết
17.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	9,989	29/12/23	2023	Công ty liên kết
18.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	7,119	29/12/23	2023	Công ty liên kết
19.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	7,071	29/12/23	2023	Công ty liên kết
20.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	6,890	29/12/23	2023	Công ty liên kết

TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, UB KT, BDH, cổ đông lớn (nếu có)
21.	Hợp đồng mua bán	CTCP Du Lịch DIC	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	165,898	26/06/24	2024	Công ty con
22.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	8,282	26/06/24	2024	Công ty liên kết
23.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	8,282	26/06/24	2024	Công ty liên kết
24.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	7,891	26/06/24	2024	Công ty liên kết
25.	Hợp đồng mua bán	Hoàng Minh Châu	Chung cư A2	7,720	26/06/24	2024	Không có
26.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	7,700	26/06/24	2024	Công ty liên kết
27.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	7,700	26/06/24	2024	Công ty liên kết
28.	Hợp đồng mua bán	Trần Mạnh Hùng	KĐT M Nam Vĩnh Yên	5,712	03/06/24	2024	Không có
29.	Hợp đồng mua bán	Thái Văn Hoàng	Chung cư A2	5,128	26/06/24	2024	Không có
30.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	5,128	26/06/24	2024	Công ty liên kết
31.	Hợp đồng mua bán	Lê Thống Lĩnh	Chung cư A2	5,097	26/06/24	2024	Không có
32.	Hợp đồng mua bán	Trần Nghĩa	Chung cư A2	5,037	26/06/24	2024	Không có
33.	Hợp đồng mua bán	Mai Bá Hùng - Huỳnh Thị Thu Phương	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	4.918	19/09/24	2024	Không có
34.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	4,843	26/06/24	2024	Công ty liên kết
35.	Hợp đồng mua bán	Phạm Hoài Phương - Trần Thị Thanh Tuyền	Chung cư A2	4,843	26/06/24	2024	Không có
36.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	4,518	26/06/24	2024	Công ty liên kết
37.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	4,504	26/06/24	2024	Công ty liên kết
38.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	4,451	26/06/24	2024	Công ty liên kết
39.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Quốc Thành	Chung cư A2	4,451	26/06/24	2024	Không có
40.	Hợp đồng mua bán	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	4,113	26/06/24	2024	Công ty liên kết
41.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Trung Hiếu - Nguyễn Thủy Tiên	KĐT M Nam Vĩnh Yên	5,175	14/02/25	2025	Không có
42.	Hợp đồng mua bán	Lê Thị Hoàn - Dương Văn Hạ	KDC thương mại Vị Thanh	4,971	27/05/25	2025	Không có



TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HQĐT,UB KT,BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
43.	Hợp đồng mua bán	Lê Thị Hoàn - Dương Văn Hạ	KDC thương mại Vị Thanh	4,789	27/05/25	2025	Không có
44.	Hợp đồng mua bán	Kiều Thế Đông - Nguyễn Thị Quý	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,795	23/01/25	2025	Không có
45.	Hợp đồng mua bán	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	KDC thương mại Vị Thanh	3,434	29/05/25	2025	Công ty con
46.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Trung Hiếu - Nguyễn Thủy Tiên	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,180	14/02/25	2025	Không có
47.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Thắng Dương - Bùi Thị Thu Hằng	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,180	03/03/25	2025	Không có
48.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Thành Luân - Phùng Thị Hiền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,072	23/01/25	2025	Không có
49.	Hợp đồng mua bán	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	2,582	17/04/25	2025	Công ty con
50.	Hợp đồng mua bán	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	2,391	17/04/25	2025	Công ty con
51.	Hợp đồng mua bán	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	2,391	17/04/25	2025	Công ty con
52.	Hợp đồng mua bán	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	2,391	17/04/25	2025	Công ty con
53.	Hợp đồng mua bán	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	2,391	17/04/25	2025	Công ty con
54.	Hợp đồng mua bán	Đào Đức Dương - Lương Thị Thu Phượng	KDC thương mại Vị Thanh	2,354	15/04/25	2025	Không có
55.	Hợp đồng mua bán	Lê Thị Thu Thanh	KDC thương mại Vị Thanh	2,327	26/04/25	2025	Không có
56.	Hợp đồng mua bán	Lê Thị Thu Thanh	KDC thương mại Vị Thanh	2,302	26/04/25	2025	Không có
57.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Công Thư - Phan Thị Tâm	KDC thương mại Vị Thanh	2,275	01/04/25	2025	Không có
58.	Hợp đồng mua bán	Lê Thị Thu Thanh	KDC thương mại Vị Thanh	2,257	26/04/25	2025	Không có
59.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Văn Đương - Lưu Thị Giang	KDC thương mại Vị Thanh	2,020	10/04/25	2025	Không có
60.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Văn Nguyên - Dương Thị Tơ	KDC thương mại Vị Thanh	2,020	12/04/25	2025	Không có
II	Hợp đồng xây lắp						



TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, UB KT, BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
1.	Thi công ép cọc đại trà Shophouse PK2	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	KDC thương mại Vị Thanh	94,63	25/04/23	2023	Công ty con
2.	Thi công kê kênh dẫn PK 2 và 3	CTCP Khoa học Công nghệ Việt Nam	KDC thương mại Vị Thanh	55,40	10/01/23	2023	Không có
3.	Thi công kê kênh dẫn PK 1	CTCP Khoa học Công nghệ Việt Nam	KDC thương mại Vị Thanh	20,66	09/01/23	2023	Không có
4.	Thi công CVCX số 8, 11, 15 PK 2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	7,32	01/11/23	2023	Không có
5.	Thi công trồng cây xanh trên vía hè các tuyến đường đã GPMB (đợt 1) thuộc PK2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	6,55	18/10/23	2023	Không có
6.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 1B lô đất Đại Phước 05	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	3,13	02/03/23	2023	Không có
7.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 1B lô đất Đại An 01	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	3,13	02/03/23	2023	Không có
8.	Thi công san lấp mặt bằng phục vụ cho lễ động thổ công trình HTKT	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	KĐT du lịch Long Tân	2,36	07/03/23	2023	Công ty con
9.	Thi công và thử tĩnh cọc các khối nhà - Shophouse PK2	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	KDC thương mại Vị Thanh	2,22	06/04/23	2023	Công ty con
10.	Thi công công viên E4-20 (PK2)	CTCP Đầu tư xây dựng và dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	2,11	15/12/23	2023	Không có
11.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa lô Đại An 53	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,97	06/02/23	2023	Không có

TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT,UB KT,BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
12.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 2 lô Đại An 59	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,97	21/02/23	2023	Không có
13.	Đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật đất phục vụ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 cho 41,5 ha tại PK2	Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ ACB Hậu Giang	KDC thương mại Vị Thanh	1,94	16/05/23	2023	Không có
14.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô VH19	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	06/03/23	2023	Không có
15.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô VH53	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	03/03/23	2023	Không có
16.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô VH27	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	27/03/23	2023	Không có
17.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô VH07	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	08/03/23	2023	Không có
18.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô VH05	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	31/03/23	2023	Không có
19.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô VH63	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	06/04/23	2023	Không có
20.	Kết cấu phần ngâm	CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) Số 2	Khu phức hợp CSJ – GĐ 2 (Khối C3)	80,38	01/11/24	2024	Công ty con
21.	Thi công gói thầu HT 54-01 (GĐ 2): HT đường giao	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTMT Nam Vĩnh Yên	78,04	19/07/24	2024	Không có

TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT,UB KT,BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
	thông (trừ cây xanh), san nền hoàn thiện, thoát nước mưa nước thải, ống qua đường -PK3						
22.	Thi công cầu giao thông số 1	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	51,41	21/06/24	2024	Công ty con
23.	Thi công đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải các tuyến đường D12, D13 ...thuộc PK3	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	19,51	10/04/24	2024	Công ty con
24.	Thiết kế nội thất	Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Võ Thành Lâm	Khu phức hợp CSJ - GĐ 2 (Khối C3)	11,53	19/08/24	2024	Không có
25.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài ĐP01	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	11,89	12/06/24	2024	Không có
26.	Thi công HTKT khu công viên thể thao văn hóa Europark- PK 1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTM Nam Vĩnh Yên	6,08	27/09/24	2024	Không có
27.	Thi công hệ thống cấp điện trung áp, hạ áp và TBA trên các tuyến đường huộc PK3	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	KDC thương mại Vị Thanh	6,02	26/12/24	2024	Không có
28.	Gói thầu HT54-03(GĐ 2) : Thi công HT điện chiếu sáng - PK3	CTCP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	5,04	31/12/24	2024	Không có
29.	Thi công hoàn thiện vỉa hè các tuyến đường còn lại trong PK1&2	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	4,98	19/06/24	2024	Không có

TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT,UB KT,BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
30.	Thi công CVCX D4-6 – PK3	Công ty TNHH Hải Phong	KĐTM Nam Vĩnh Yên	4,03	31/12/24	2024	Không có
31.	Trồng cây xanh khu công viên thể tạo văn hóa Europark- PK1	Công ty TNHH Hải Phong	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,24	30/08/24	2024	Không có
32.	Hoàn thiện vỉa hè của các tuyến đường đã xây dựng NOHTTTL (43 căn vila)	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	2,80	22/03/24	2024	Không có
33.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài căn nhà có mã số A- VI-7, A-VI-8	CTCP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	KDC Hiệp Phước	2,12	18/10/24	2024	Không có
34.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài Đại An 43	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,97	12/09/24	2024	Không có
35.	Lập hồ sơ bổ sung QH TBA 110/22kV và đường dây đầu nối vào điện lực tỉnh Đồng Nai	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng Trần Mình	KĐT du lịch Long Tân	1,77	31/07/24	2024	Không có
36.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài VH09	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	08/05/24	2024	Không có
37.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài VH23	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	08/04/24	2024	Không có
38.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài VH02	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,60	09/09/24	2024	Không có
39.	Thi công công viên cây xanh (CVCX số 3) đợt 1 PK1	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	1,43	04/09/24	2024	Không có
40.	Thi công công viên cây xanh D3-9(PK 3)	CTCP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	1,29	31/12/24	2024	Không có
41.	HT 54-02( GD9): Thi công HT ống	Công ty TNHH Hải Phong	KĐTM Nam Vĩnh Yên	22,17	31/03/25	2025	Không có

TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT,UB KT,BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
	luôn cấp, cấp ngâm hạ thế- PK3						
42.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài căn nhà A-IV-30, B-II- 32, B-II-33	CTCP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	KDC Hiệp Phước	3,70	28/02/25	2025	Không có
43.	Thi công hệ thống biển báo, sơn vạch đường - PK 1 ( phần đủ đk bàn giao)	CTCP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,20	16/5/2025	2025	Không có
44.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài lô Đại An 39	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	2,39	6/5/2025	2025	Không có
45.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài lô Vạn Hạnh 77	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	2,39	29/4/2025	2025	Không có
46.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu vila 2- lô Đại An 55	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	1,97	13/3/2025	2025	Không có
47.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài lô Vạn Hạnh 75	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	1,64	24/4/2025	2025	Không có
48.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài lô Vạn Hạnh 51	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	1,63	6/5/2025	2025	Không có
49.	Xây thô hoàn thiện mặt ngoài lô Vạn Hạnh 21	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	1,60	9/5/2025	2025	Không có
50.	Thi công cọc thí nghiệm và thí nghiệm cọc - NOXH E4-29	CTCP DICERA Holdings	KĐTM Nam Vĩnh Yên	1,54	14/3/2025	2025	Công ty liên kết
51.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài căn nhà mã số A-I- 32 hạng mục (113 căn còn lại) - gói xây	CTCP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	KDC Hiệp Phước	1,08	30/6/2025	2025	Không có



TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT,UB KT,BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
	thô nhà liên kế (390 căn)						
52.	Thay thế sửa chữa các tủ RMU thuộc trạm biến áp T1,T2,T3,T19, T20	Công ty TNHH Xây lắp điện Hùng Vỹ	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,06	17/3/2025	2025	Không có
53.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài căn nhà mã số A- V-56 hạng mục (113 căn còn lại) - gói xây thô nhà liên kế (390 căn)	CTCP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	KDC Hiệp Phước	1,06	9/5/2025	2025	Không có
54.	Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán nhà ở xã hội - dự án Khu dân cư TM Vị Thanh	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Cường Thịnh Hậu Giang	KDC thương mại Vị Thanh	0,78	16/7/2025	2025	Không có
55.	Thi công lắp đặt bảng tên đường phân khu 1 và 2 (Phần diện tích đã có mặt bằng) - dự án khu dân cư TM Vị Thanh	Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng An Phát	KDC thương mại Vị Thanh	0,34	18/7/2025	2025	Không có
56.	Thiết kế cơ sở và BVTC trạm bơm tăng áp công suất 12.000 m3/ ngày đêm	CTCP Nước, Môi trường và Hạ tầng Kỹ thuật Sài Gòn	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	0,25	9/5/2025	2025	Không có
57.	Xác định mốc giới, đo đạc chính lý phục vụ đăng ký, cấp GCNQSDĐ 228 thửa đất	Công ty TNHH Công nghệ Tin học và Trắc địa bản đồ Sông Châu	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	0,24	24/3/2025	2025	Không có
58.	Đăng ký, cấp GCNQSDĐ 228 lô đất	Văn phòng Đăng ký Đất Đai	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	0,22	28/3/2025	2025	Không có

TT	Hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ Dự án	Giá trị HĐ (tỷ đồng)	Ngày hợp đồng	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, UB KT, BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
59.	Bảo trì, thí nghiệm hệ thống điện trung thế và hạ thế thuộc dự án	Công ty TNHH Xây lắp điện Hùng Vỹ	KDC Hiệp Phước	0,16	7/7/2025	2025	Không có
60.	Thi công hệ thống biển báo, sơn vạch đường - PK 1( phân đủ đk bàn giao)	CTCP Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Quang Thanh	KĐTMM Nam Vĩnh Yên	3,20	16/5/2025	2025	Không có

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

**10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn**

Bảng 16: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

ĐVT giá trị: tỷ đồng.

TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/mua hàng đã xuất hóa đơn	% Giá trị giao dịch trên DT/ Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BĐH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
<b>I</b>	<b>Khách mua hàng</b>						
1.	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	764,33	189,00	34,7%	2023	Công ty liên kết
2.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	7,23	7,23	1,3%	2023	Công ty con
3.	CTCP Megan Holdings	KDC thương mại Vị Thanh	24,56	7,37	1,4%	2023	Không có
4.	Lê Đức Dũng - Lê Thu Thủy	KDC thương mại Vị Thanh	3,46	2,08	0,4%	2023	Không có
5.	Nguyễn Thị Minh Hương	KDC thương mại Vị Thanh	6,58	1,97	0,4%	2023	Không có
6.	Trần Thị Phương	KDC thương mại Vị Thanh	9,14	2,74	0,5%	2023	Không có
7.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KĐTMM Nam Vĩnh Yên	54,99	52,24	9,6%	2023	Công ty con
8.	Công ty TNHH Đam Mê Kế Toán Việt	KĐTMM Nam Vĩnh Yên	6,30	4,41	0,8%	2023	Không có



TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/mua hàng đã xuất hóa đơn	% Giá trị giao dịch trên DT/Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BDH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
9.	Nguyễn Bá Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	8,64	8,64	1,6%	2023	Không có
10.	Dương Thúy Hằng HĐ 2373 lô E4-5-18	KĐTM Nam Vĩnh Yên	6,44	6,44	1,2%	2023	Không có
11.	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	1.121,02	735,31	133,9%	2024	Công ty con
12.	Đặng Ngọc Khánh - Luong Thị Giang	KDC thương mại Vị Thanh	6,16	6,02	1,1%	2024	Không có
13.	Nguyễn Tuấn Anh - Lê Thị Giang	KDC thương mại Vị Thanh	7,23	7,05	1,3%	2024	Không có
14.	CTCP Du Lịch DIC	Khu phức hợp CSJ – GĐ 1	165,90	165,90	30,2%	2024	Công ty con
15.	Nguyễn Thị Yến	KĐTM Nam Vĩnh Yên	2,40	2,40	0,4%	2024	Không có
16.	Trần Mạnh Hùng HĐ 2449 lô E4-21.2-5	KĐTM Nam Vĩnh Yên	5,71	4,00	0,7%	2024	Không có
17.	Trần Đại Nghĩa - Bùi Thị Hồng Phú HĐ 1544A lô E5-3-19	KĐTM Nam Vĩnh Yên	4,04	4,04	0,7%	2024	Không có
18.	Đặng Thị Kim Liên HĐ 2440 lô E5-5-62	KĐTM Nam Vĩnh Yên	2,40	1,68	0,3%	2024	Không có
19.	Nguyễn Văn Tình - Nguyễn Thị Nhuận HĐ 2438 lô E5-5-46	KĐTM Nam Vĩnh Yên	2,40	1,68	0,3%	2024	Không có
20.	Nguyễn Thị Thúy HĐ 2441 lô E4-21-22	KĐTM Nam Vĩnh Yên	2,40	1,68	0,3%	2024	Không có
21.	Nguyễn Trung Hiếu - Nguyễn Thủy Tiên HĐ 2021 lô E4-21-33	KĐTM Nam Vĩnh Yên	5,18	3,62	1,7%	2025	Không có
22.	Kiều Thế Đông - Nguyễn Thị Quý HĐ 2020 lô E4-21-32	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,80	2,66	1,2%	2025	Không có
23.	Nguyễn Trung Hiếu - Nguyễn Thủy Tiên	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,18	2,23	1,0%	2025	Không có

TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/mua hàng đã xuất hóa đơn	% Giá trị giao dịch trên DT/ Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BĐH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
	HĐ 2022 lô E4-21-34						
24.	Nguyễn Thăng Dương - Bùi Thị Thu Hằng HĐ 2024 lô E4-21-36	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,18	2,23	1,0%	2025	Không có
25.	Nguyễn Thành Luân - Phùng Thị Hiền HĐ 2023 lô E4-21-35	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,07	2,23	1,0%	2025	Không có
26.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	KDC Thương mại Vị Thanh	16,59	5,26	2,4%	2025	Công ty con
27.	Bùi Bích Thoa	KDC thương mại Vị Thanh	3,20	0,64	0,3%	2025	Không có
28.	Đặng Thị Thanh Vân	KDC thương mại Vị Thanh	4,37	4,15	1,9%	2025	Không có
29.	Đào Đức Dương - Lương Thị Thu Phương	KDC thương mại Vị Thanh	8,45	2,53	1,2%	2025	Không có
30.	Đào Huy Toàn	KDC thương mại Vị Thanh	4,35	0,99	0,5%	2025	Không có
<b>II</b>	<b>Nhà thầu</b>						
1.	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2	289,76	289,76	25,8%	2023	Công ty liên kết
2.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	KDC thương mại Vị Thanh	99,21	43,07	3,8%	2023	Công ty con
3.	CTCP Khoa học Công nghệ Việt Nam	KDC thương mại Vị Thanh	76,07	4,67	0,4%	2023	Không có
4.	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	23,84	44,28	3,9%	2023	Không có
5.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	13,87	2,77	0,2%	2023	Không có
6.	CTCP Đầu tư xây dựng và dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,19	4,32	0,4%	2023	Không có

TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/mua hàng đã xuất hóa đơn	% Giá trị giao dịch trên DT/ Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BDH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
7.	Công ty TNHH Do đặc Bản đồ ACB Hậu Giang	KDC thương mại Vị Thanh	2,06	0,41	0,0%	2023	Không có
8.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTM Nam Vĩnh Yên	1,50	10,46	0,9%	2023	Không có
9.	CTCP Đầu tư Thương mại Xây dựng VN Build	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,08	13,32	1,2%	2023	Không có
10.	CTCP tư vấn Nam Khang	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	0,58	1,21	0,1%	2023	Không có
11.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	70,92	56,34	2,1%	2024	Công ty con
12.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	KDC thương mại Vị Thanh	80,38	50,27	1,9%	2024	Công ty con
13.	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	KDC thương mại Vị Thanh	7,29	20,31	0,8%	2024	Không có
14.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTM Nam Vĩnh Yên	85,19	15,92	0,6%	2024	Không có
15.	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước, KDC Hiệp Phước	27,62	14,98	0,6%	2024	Không có
16.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	2,20	11,62	0,4%	2024	Không có
17.	CTCP Đầu tư xây dựng và dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	6,92	8,71	0,3%	2024	Không có
18.	CTCP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	KDC Hiệp Phước	2,12	8,67	0,3%	2024	Không có
19.	Công ty TNHH Hải Phong	KĐTM Nam Vĩnh Yên	7,26	4,96	0,2%	2024	Không có
20.	Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Võ Thành Lân	Khu phức hợp CSJ – GĐ 1	11,53	3,85	0,1%	2024	Không có



TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHD ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/mua hàng đã xuất hóa đơn	% Giá trị giao dịch trên DT/Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BDH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
21.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Khu dân cư thương mại Vị Thanh	-	48,55	0,7%	2025	Công ty con
22.	CTCP DICERA Holdings	Chung cư A2-1	1,54	45,69	0,7%	2025	Công ty liên kết
23.	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Khu phức hợp CSJ – GD 2,3	-	28,16	0,4%	2025	Công ty con
24.	Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	-	26,38	0,4%	2025	Không có
25.	CTCP Khoa học Công nghệ Việt Nam	Khu dân cư thương mại Vị Thanh	-	8,71	0,1%	2025	Không có
26.	CTCP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	KDC Hiệp Phước	5,84	8,48	0,1%	2025	Không có
27.	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	Khu dân cư thương mại Vị Thanh	-	8,11	0,1%	2025	Không có
28.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTM Nam Vĩnh Yên	-	5,85	0,1%	2025	Không có
29.	CTCP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	-	5,61	0,1%	2025	Không có
30.	Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)	KĐTM Nam Vĩnh Yên	-	5,53	0,1%	2025	Không có

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

**10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành****Vị thế của Tổ chức phát hành so với các công ty trong ngành:**

Tập đoàn DIC được thành lập năm 1990 và bắt đầu tham gia vào thị trường BĐS từ năm 1996 với Dự án Khu trung tâm Chí Linh quy mô 99,7 ha tại TP. Vũng Tàu. Tập đoàn DIC ban đầu phát triển các dự án chủ yếu ở các tỉnh BR-VT, Đồng Nai sau đó mở rộng ra các tỉnh khác như khu vực



miền Tây Nam Bộ (tỉnh Hậu Giang), khu vực phía Bắc (tỉnh Vĩnh Phúc, tỉnh Hà Nam)... Đến nay, Tập đoàn DIC đã trở thành nhà phát triển dự án và được đánh giá là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư phát triển các dự án BĐS lớn ở Việt Nam. Phân khúc chủ yếu của Tập đoàn DIC là BĐS khu đô thị, BĐS du lịch, nhà ở. Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn DIC đã và đang tiến hành đầu tư và kinh doanh nhiều dự án trọng điểm rải khắp các tỉnh thành trong cả nước, bao gồm: Bà Rịa – Vũng Tàu (06 dự án chính với nhiều dự án thành phần), Đồng Nai (03 dự án), Vĩnh Phúc (01 dự án), Đà Lạt (01 dự án), Hậu Giang (01 dự án) và Hà Nam (02 dự án)... Bên cạnh đó, Tập đoàn DIC cũng đang tiến hành nghiên cứu đầu tư một số dự án tiềm năng khác tại một số tỉnh tại khu vực Phía Bắc, Miền Trung và Đông Nam Bộ.

Với tiềm lực tài chính vững mạnh, cơ sở kỹ thuật tiên tiến hiện đại, đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, có kinh nghiệm và am hiểu thị trường BĐS Việt Nam. Tập đoàn DIC đã và đang thực hiện nhiều dự án nổi bật như: Khu Trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu (99,7 ha); Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (90,5 ha); Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Vũng Tàu (1,13 ha); Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Vĩnh Phúc (190,62 ha); Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước – Đồng Nai (464,5 ha); Khu đô thị du lịch Long Tân – Đồng Nai (331,9 ha); Khu dân cư Hiệp Phước – Đồng Nai (21,55 ha); Khu dân cư thương mại Vị Thanh – Hậu Giang (83,46 ha); Khu nhà ở Lam Hạ Center Point (13,56 ha).

Một số giải thưởng mà Tập đoàn DIC đã nhận được trong quá trình hoạt động:

Bảng 17: Một số giải thưởng của Tập đoàn DIC

STT	Tên giải thưởng	Đơn vị cấp
1	Cờ đơn vị thi đua xuất sắc của Chính phủ từ năm 2006 đến năm 2016	Chính phủ Việt Nam
2	Huân chương Lao động hạng I, II và III; Huân chương Độc lập hạng II và III	Nhà nước Việt Nam
3	Top 100 Thương hiệu Sao vàng Đất Việt năm 2009, năm 2010 và năm 2011	Hội doanh nhân trẻ Việt Nam
4	Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2008, năm 2009 và năm 2014	Thời báo Kinh tế
5	Giải thưởng Doanh nghiệp Xuất sắc Hội nhập kinh tế quốc tế năm 2010	Bộ Công thương
6	Huy chương Vàng chất lượng ngành Xây dựng năm 2008 và năm 2009	Bộ Xây dựng
7	Top 50 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2017; Top 20 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2018	Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam
8	Top 100 Thương hiệu – Nhãn hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam năm 2017	Báo Xây dựng
9	Giải thưởng Thương hiệu Xuất sắc – Excellent Brand năm 2017	Liên hiệp khoa học phát triển Doanh nghiệp Việt Nam
10	Top 500 Doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2018	Vietnam Report



STT	Tên giải thưởng	Đơn vị cấp
11	Top 50 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt nam năm 2021	Vietnam Report
12	Top 50 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2021	Vietnam Report
13	Top 6 Doanh nghiệp Bất động sản niêm yết tốt nhất năm 2021	Forbes Việt Nam
14	Nhà phát triển đô thị xuất sắc nhất 2021	DOT Property Vietnam Awards 2021
15	Dự án DIC Wisteria City Đồng Nai đạt giải thưởng Quy hoạch Đô thị Quốc gia (VUPA) lần II năm 2021	Bộ Xây dựng
16	Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2022	Vietnam Report
17	Dự án trụ sở mới của Tập đoàn DIC đạt chứng nhận công trình xanh EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)	Tổ chức Tài chính Quốc tế IFC – World Bank
18	Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2023	Vietnam Report
19	Top 500 Doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2023	Vietnam Report
20	Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2023	Vietnam Report
21	Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Châu Á 2024	HR Asia Awards.
22	Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2024	Vietnam Report
23	Dự án DIC Victory City Hậu Giang đạt giải thưởng Khu đô thị tích hợp tốt nhất Việt Nam 2024 (Best Integrated Township 2024)	DOT Property Group
24	Top 10 Doanh nghiệp xuất sắc về thực thi ESG năm 2024	Báo Dân trí
25	Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2025	Vietnam Report
26	Doanh nghiệp đạt chuẩn công bố thông tin năm 2025	IR Awards 2025
27	Top 10 Doanh nghiệp tiêu biểu học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh trong xây dựng văn hoá doanh nghiệp 2025	Liên hiệp các Hội UNESCO Việt Nam
28	Top 10 Doanh nghiệp văn hoá tiêu biểu thời đại Hồ Chí Minh	Liên hiệp các Hội UNESCO Việt Nam
29	Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Châu Á 2025	HR Asia Awards

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Xét về quy mô tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tại 31/12/2024 của một số Công ty bất động sản đã niêm yết cổ phiếu tại HOSE, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn DIC nằm trong Top 10 các Công ty trong bảng sau.

Bảng 18: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số Công ty bất động sản niêm yết tại thời điểm 31/12/2024



Đvt: Triệu đồng.

TT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Vốn chủ sở hữu	Vốn hóa thị trường	Tổng tài sản	Vốn điều lệ
1	CTCP Vinhomes	VHM	220.743.975	164.296.480	564.209.360	41.074.120
2	CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	19.453.434	36.502.247	30.757.720	10.111.426
3	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	47.291.024	19.988.572	237.777.981	19.501.045
4	CTCP Đầu tư Văn Phú - Invest	VPI	5.074.140	19.138.965	11.138.519	3.200.496
5	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	11.058.509	18.074.000	23.985.552	8.731.401
6	CTCP Đầu tư Nam Long	NLG	14.568.926	14.063.617	30.318.114	3.847.775
7	<b>Tập đoàn DIC</b>	<b>DIG</b>	<b>8.041.311</b>	<b>11.526.203</b>	<b>18.539.324</b>	<b>6.098.520</b>
8	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	DXG	15.202.281	11.242.974	29.183.374	7.224.509
9	CTCP Tập đoàn Hà Đô	HDG	7.375.981	9.585.449	13.849.363	3.363.315
10	CTCP Phát triển nhà BRVT	HDC	2.272.109	4.467.792	4.877.377	1.783.550
11	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	3.137.089	2.502.932	7.035.484	1.625.281

(Nguồn: Tổng hợp BCTC HN 2024 của các công ty, giá chứng khoán tại HOSE).

**Triển vọng phát triển của ngành**

Triển vọng thị trường BĐS Việt Nam vẫn còn có nhiều điểm hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư trong thời gian tới nhờ vào các yếu tố vĩ mô và kinh tế chính trị ổn định, tăng trưởng thu nhập người dân và cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh cùng với các hỗ trợ từ chính sách mới của Luật kinh doanh BĐS, Luật nhà ở và Luật Đất đai sửa đổi.

**Tăng trưởng kinh tế:** Việt Nam duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế ổn định trong nhiều năm qua, điều này tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển thị trường BĐS khi các nhu cầu nhà ở, văn phòng thương mại và dịch vụ tăng trưởng theo.

**Thu nhập và quy mô dân số:** Theo HSBC<sup>12</sup>, thị trường tiêu dùng lớn nhất toàn cầu có tới 6 thị trường của châu Á là Trung Quốc, Ấn Độ, Indonesia, Nhật Bản, Bangladesh và Việt Nam. Điều đó dẫn đến sự tăng trưởng liên tục của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam và đây chính là một động lực của thịnh vượng và tăng trưởng kinh tế. Nghiên cứu mới công bố của World Data Lab (Anh<sup>13</sup>) cho biết, Việt Nam sẽ có thêm 23,2 triệu người thuộc tầng lớp trung lưu vào năm 2030. Theo tiêu chuẩn của tổ chức này, tầng lớp trung lưu là những hộ gia đình có mức chi tiêu bình quân đầu người từ 11 đến 110 USD một ngày. Với con số này, Việt Nam được dự báo là thuộc nhóm các nước có lượng người thuộc tầng lớp trung lưu tăng mạnh nhất trong thập kỷ hiện tại. Cùng với đó,

<sup>12</sup> <https://vneconomy.vn/chuyen-gia-hsbc-vuot-qua-chau-a-viet-nam-se-co-them-nhieu-nhat-nguoi-so-huu-tai-san-tren-250-nghin-usd.htm>

<sup>13</sup> <https://vnexpress.net/them-23-2-trieu-nguoi-viet-gia-nhap-tang-lop-trung-luu-vao-2030-4351136.html>



tính đến năm 2023, tỷ lệ đô thị hóa ở Việt Nam ước đạt 42,7%, thuộc mức thấp trong khu vực Đông Nam Á và dân số đô thị được dự báo tăng trưởng nhanh chóng và dự kiến chiếm trên 50% tổng dân số vào năm 2030. Với quy mô dân số lớn thứ 15 thế giới và đang ở giai đoạn cơ cấu vàng, tầng lớp trung lưu phát triển mạnh cùng tỷ lệ đô thị hóa nhanh và nhu cầu nhà ở bền vững, Việt Nam có những yếu tố vững chắc để thúc đẩy thị trường BĐS phát triển mạnh mẽ trong trung và dài hạn.

**Đô thị hóa tốc độ cao:** Việt Nam là một quốc gia có tốc độ đô thị hóa khá nhanh, quá trình đô thị hóa không chỉ diễn ra tại các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng mà còn diễn ra tại nhiều tỉnh thành khác. Theo các nghiên cứu<sup>14</sup>, tỷ lệ đô thị hóa ở nước ta đã tăng từ 30,5% đến 40% chỉ trong vòng 10 năm từ 2010 đến 2020. Đây vừa là cơ hội, vừa là thách thức đối với nước ta trong sự phát triển kinh tế và xã hội. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, giai đoạn 2010 - 2020 cho thấy sự gia tăng dân số đô thị ở và tỷ lệ tăng bình quân dân số thành thị gia tăng liên tục và đạt mức 6,26% năm 2020, theo Quyết định số 179/QĐ-TTg ngày 16/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Chiến lược phát triển Ngành xây dựng đến năm 2030, định hướng đến năm 2045, mục tiêu phát triển đô thị đến năm 2025 là: tỷ lệ đô thị hóa đạt tối thiểu 45%, tỷ lệ đất xây dựng đô thị trên tổng diện tích đất tự nhiên là 1,5 - 1,9% và số lượng đô thị toàn quốc là 950 - 1.000 đô thị. Đến năm 2030 tỷ lệ này đạt trên 50%, toàn quốc đạt 1.000 - 1.200 đô thị. Với việc đẩy nhanh đô thị hóa và mục tiêu của Chính phủ như trên, thị trường BĐS sẽ có nhiều khả năng tiếp tục tăng trưởng.

**Về môi trường pháp lý:** Luật kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở và Luật Đất đai sửa đổi có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 và các văn bản hướng dẫn được ban hành. Các Luật sửa đổi này được kỳ vọng sẽ tăng cường tính minh bạch, nhất quán, hạn chế mâu thuẫn chồng chéo và giúp tháo gỡ các vướng mắc còn tồn tại trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS. Ngoài ra, quy định chặt chẽ hơn về phía chủ đầu tư cũng sẽ giúp thanh lọc các chủ đầu tư thiếu năng lực, bảo vệ tốt hơn quyền lợi của người mua nhà, từ đó nâng cao niềm tin của người mua khi tham gia thị trường và tạo điều kiện phát triển cho các chủ đầu tư có năng lực và uy tín.

**Thúc đẩy phát triển hạ tầng khu vực:** trong năm 2023-2024, Chính phủ đã và đang tập trung vào việc phát triển hạ tầng cơ sở và phát triển khu vực, các dự án lớn như sân bay Long Thành, đường cao tốc trục Nam Bắc, dự án đường vành đai, KCN... Điều này tạo thuận lợi kết nối vùng, mở rộng kinh tế và tạo điều kiện cho sự phát triển các dự án BĐS mới cùng với sự phát triển hạ tầng.

Nhìn chung thị trường BĐS tại Việt Nam đang có nhiều yếu tố thuận lợi cho việc tăng trưởng trong tương lai, thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư và các nhà phát triển BĐS.

**Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của TPCP so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Định hướng của Chính phủ trong thời gian tới là tập trung phát triển thị trường BĐS an toàn, lành mạnh, bền vững.

<sup>14</sup> <https://tapchitaichinh.vn/trien-vong-do-thi-hoa-phat-trien-thi-truong-bat-dong-san-va-chuyen-dich-dat-dai-giai-doan-2020-2030.html>

Mục tiêu của Tập đoàn DIC là trở thành một Tập đoàn kinh tế mạnh, quy mô lớn, có trình độ công nghệ, quản lý hiện đại và chuyên môn hóa cao, trở thành top 5 Tập đoàn BĐS lớn nhất Việt Nam góp phần vào sự nghiệp phát triển đất nước. Tập đoàn DIC định hướng đầu tư phát triển các BĐS khu đô thị, du lịch có khả năng phát triển trong trung hạn và dài hạn ở cả 3 miền Bắc – Trung – Nam; tiếp tục duy trì ưu tiên phát triển các dự án mới lân cận các thành phố lớn; đồng thời tìm kiếm, nghiên cứu đầu tư để phát triển mảng BĐS y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ, khu công nghiệp... Định hướng hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC là phù hợp với định hướng của ngành và chính sách của Nhà nước.

### 10.8. Hoạt động Marketing

Marketing sản phẩm BĐS luôn là vấn đề quan trọng đối với tất cả các doanh nghiệp BĐS. Chính vì vậy, là Chủ đầu tư của nhiều dự án BĐS quy mô lớn trên cả nước, Tập đoàn DIC luôn chủ động kết hợp chặt chẽ các phòng ban để triển khai các chiến dịch quảng bá sản phẩm hiệu quả. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Tập đoàn DIC không ngừng cải thiện các chính sách quảng cáo dài hạn và ngắn hạn đảm bảo luôn phù hợp với từng mục đích của dự án, chú trọng cả marketing truyền thống lẫn marketing hiện đại.

#### ➤ Marketing truyền thống

Tập đoàn DIC thực hiện việc in ấn và phát hành brochure, PR, quảng cáo trên báo chí truyền hình... cho từng dự án. Các sản phẩm này sẽ được Tập đoàn DIC phân phát đến từng đối tượng khách hàng tại các dự án hoặc tại Văn phòng Tập đoàn.

#### ➤ Marketing hiện đại

Ngoài các phương pháp marketing truyền thống, Tập đoàn DIC cũng chú trọng đến việc marketing theo phương pháp hiện đại do tiết kiệm được thời gian, chi phí và tính hiệu quả cao hơn so với phương pháp marketing truyền thống. Các phương pháp marketing Tập đoàn DIC đang sử dụng là (i) email, (ii) website, (iii) facebook, (iv) youtube, v.v...

Ngoài ra, nhằm tăng độ nhận diện thương hiệu, Tập đoàn DIC còn thực hiện các hoạt động như:

- Tăng cường nhận diện thương hiệu Tập đoàn DIC và các dự án trọng điểm bằng việc lắp đặt các biển pano quảng cáo ngoài trời tại các khu vực như: Trung tâm Khu đô thị Chí Linh – TP. Vũng Tàu; chân cầu Đại Phước - Đồng Nai...
- Thường xuyên cập nhật tin tức liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tập đoàn DIC trên website [www.dic.vn](http://www.dic.vn) và các phương tiện truyền thông đại chúng: báo điện tử, truyền hình như: Cafef.vn; Báo Đầu tư chứng khoán; VTV.vn; VTV1...;
- Chủ động tham gia các giải thưởng uy tín trong lĩnh vực BĐS.

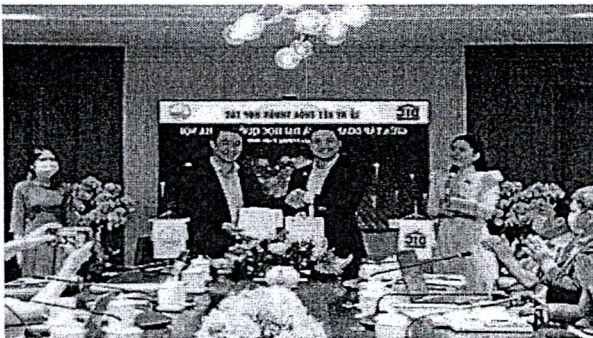
Tổ chức các sự kiện quan trọng:

- ✓ Tháng 02/2022: Tổ chức Lễ ký kết thỏa thuận hợp tác với Đại học Quốc gia Hà Nội (VNU);
- ✓ Tháng 06/2022: Tập đoàn DIC tổ chức đào tạo văn hoá doanh nghiệp;
- ✓ Tháng 07/2022: Tổ chức Lễ khởi công Khách sạn – Hội nghị DIC Star tại Vị Thanh, Hậu Giang;
- ✓ Tháng 07/2022: Tập đoàn DIC nhận giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh dự án DIC



Victory Hậu Giang;

- ✓ Tháng 08/2022: Trụ sở Tập đoàn DIC đạt giấy chứng nhận công trình xanh EDGE;
- ✓ Tháng 06/2023: Công bố và trao quyết định bổ nhiệm Tổng Giám đốc;
- ✓ Tháng 12/2023: Tập đoàn DIC hợp tác phát triển năng lượng tái tạo môi trường, hạ tầng và logistic;
- ✓ Tháng 04/2024: Tập đoàn DIC và BIDV ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện giai đoạn 2024-2028;
- ✓ Tháng 05/2024: Tập đoàn DIC và EY Việt Nam ký hợp đồng dự án tư vấn xây dựng và áp dụng hệ thống báo cáo theo chuẩn mực BCTC quốc tế (IFRS);
- ✓ Tháng 5/2024: Tổ chức lễ tái khởi động dự án Khu phức hợp Cap Saint Jaques;
- ✓ Tháng 12/2024: Tập đoàn DIC hoàn tất việc thực hiện kết luận thanh tra số 1288/KL-TTCTP;
- ✓ Tháng 12/2024: Dự án DIC Victory City Hậu Giang: 305 căn Shophouse phân khu 2 chính thức đủ điều kiện mở bán;
- ✓ Tháng 02/2025: Mở bán 599 sản phẩm đất nền dự án DIC Victory City Hậu Giang;
- ✓ Tháng 03/2025: Thủ tướng chính phủ tham dự lễ khởi công công trình nhà ở xã hội khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên;
- ✓ Tháng 5/2025: Tập đoàn DIC tổ chức lễ kỷ niệm 35 năm ngày thành lập.



Lễ ký kết thỏa thuận hợp tác với VNU



Lễ khởi công Công trình Khách sạn – Hội nghị DIC Star tại Vị Thanh – Hậu Giang



Lễ tri ân khách hàng mua căn hộ CSJ Tower



Tri ân CBNV nhân dịp 35 năm thành lập

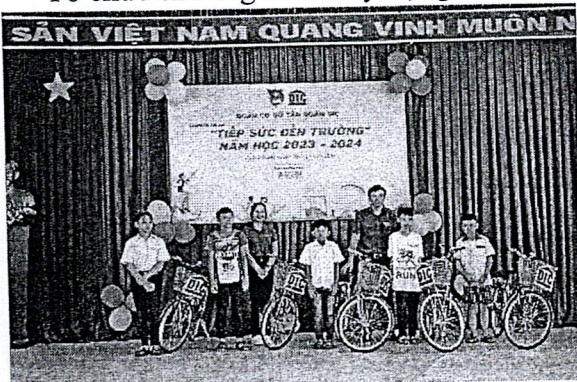




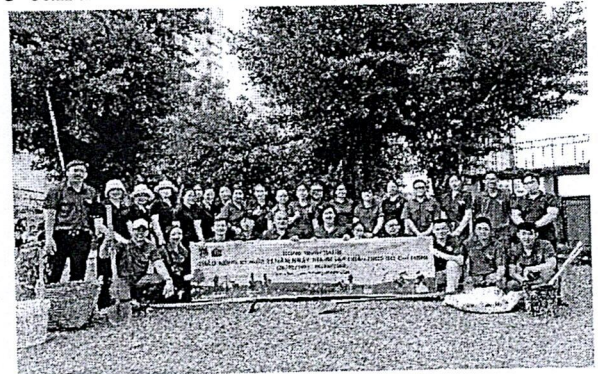
*Lễ khởi công xây dựng Nhà ở xã hội – Dự án Nam Vinh Yên*

Từ năm 2023 đến tháng 5/2025, Tập đoàn DIC đã thực hiện nhiều dự án liên quan đến hoạt động Công đoàn – an sinh xã hội. Một vài hoạt động tiêu biểu như sau:

- Tổ chức chương trình. “ Ngàn quà tết – Gắn kết yêu thương” trao 210 phần quà cho Đoàn viên, người lao động khó khăn nhân dịp tết nguyên đán Quý Mão 2023;
- Tổ chức chương trình “ Tiếp sức đến trường”;
- Tổ chức hoạt động Công trình xanh tại Khu đô thị Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh BRVT;
- Thực hiện tổ chức “ Trao quà tháng công nhân” và “Trao quà thương bệnh binh và người có công”;
- Tập đoàn DIC phối hợp với Hội Chữ Thập Đỏ TP Vũng Tàu tổ chức chương trình “ Ngày toàn dân hiến máu tình nguyện”;
- Tổ chức chương trình. “ Ngàn quà tết – Gắn kết yêu thương” trao 200 phần quà cho Đoàn viên, người lao động khó khăn nhân dịp tết nguyên đán Giáp Thìn 2024;
- Tổ chức chương trình “ Chợ tết công đoàn” cho 230 đoàn viên có hoàn cảnh khó khăn;
- Tổ chức hoạt động Kết nối hè xanh cư dân Khu đô thị Chí Linh và thanh niên Tập đoàn DIC;
- Chuỗi hoạt động tri ân ngày Thương binh – Liệt sỹ (27/07/1947 – 27/07/2024);
- Tổ chức chương trình xây dựng và sửa chữa 35 căn nhà “ Mái ấm DIC”;



*Chương trình đi bộ “Tiếp sức đến trường”*



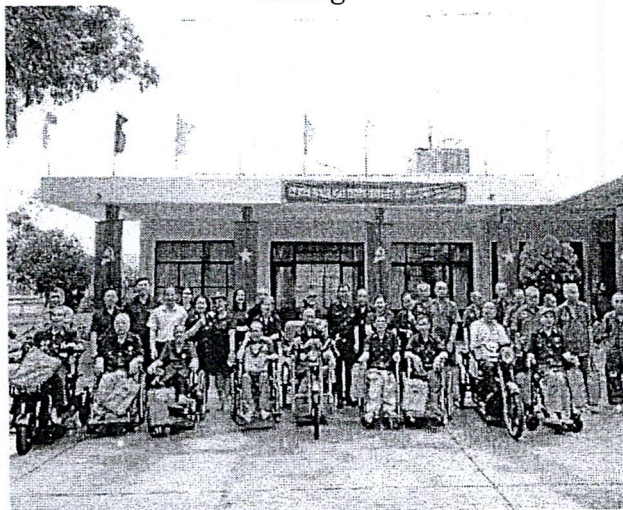
*Chương trình “Công trình xanh tại Khu đô thị Chí Linh” tại Thành phố Vũng Tàu, BRVT*



Chương trình “ Ngàn quà tết – Gắn kết yêu thương ”



Chương trình “Ngày toàn dân hiến máu tình nguyện”




Tri ân Ngày thương binh liệt sỹ



Chợ Tết Công đoàn

#### 10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Nhãn hiệu thương mại: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- Tên giao dịch bằng tiếng nước ngoài: Development Investment Construction Joint Stock Company.
- Tên Công ty viết tắt: Tập đoàn DIC.
- Biểu tượng logo của Công ty:
 


- Website của Công ty: [www.dic.vn](http://www.dic.vn)
- Đăng ký nhãn hiệu: Tập đoàn DIC đã đăng ký nhãn hiệu tại Cục Sở hữu trí tuệ theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số 101435, quyết định sửa đổi số 13479/QĐ-SHTT ngày 13/03/2013 do Cục Sở hữu trí tuệ thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.
- Hoạt động thương hiệu: Ngay từ khi mới thành lập, Tập đoàn DIC đã đặt ra mục tiêu phải xây dựng thành công thương hiệu để tạo tiền đề cho sự phát triển của Tổng Công ty. Tập đoàn DIC thường xuyên thực hiện các hoạt động quảng bá, xây dựng thương hiệu sau:

- Cập nhật tin tức liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC trên website [www.dic.vn](http://www.dic.vn) và các phương tiện truyền thông đại chúng;
- Tăng cường nhận diện thương hiệu Tập đoàn DIC và các dự án trọng điểm bằng việc lắp đặt các biển pano quảng cáo ngoài trời tại các khu vực như: Trung tâm Khu đô thị Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh BRVT; chân cầu Đại Phước- Đồng Nai...
- Tham gia các hoạt động an sinh xã hội như: quyên góp ủng hộ đồng bào gặp thiên tai, tri ân người có công với cách mạng, chăm lo tết cho người nghèo...

#### 10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Đối với mô hình doanh nghiệp, Tập đoàn DIC đang thực hiện từng bước công tác tái cấu trúc doanh nghiệp. Tháng 8/2021, HĐQT Tập đoàn DIC đã phê duyệt việc nghiên cứu xây dựng Đề án tái cơ cấu Tập đoàn. Trong đó, Đề án tái cơ cấu sẽ tập trung nghiên cứu xây dựng: mô hình quản lý tài chính giữa Tập đoàn và các Công ty thành viên; quản lý chi phí doanh nghiệp; văn hóa doanh nghiệp; nguồn nhân lực; hệ sinh thái Tập đoàn DIC; thực hiện chuyển đổi số tại Tập đoàn và các Công ty thành viên.

Đối với hoạt động kinh doanh chính, Tập đoàn DIC chủ trương nghiên cứu và tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới tại các đô thị vệ tinh giáp với các thành phố lớn trên cả 3 miền Bắc – Trung – Nam. Bên cạnh BĐS nhà ở, khu đô thị, Tập đoàn DIC chủ trương nghiên cứu phát triển thêm các dự án BĐS du lịch nghỉ dưỡng; BĐS khu công nghiệp. Tập đoàn DIC hiện đang quản lý 2 Tổ hợp khách sạn 5 sao thông qua các Công ty thành viên; đang triển khai đầu tư Công trình Khách sạn và Hội nghị DIC Star tiêu chuẩn 4 sao quốc tế tại Khu dân cư thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang và đang tiếp tục nghiên cứu đầu tư một số dự án khách sạn, sân golf, khu nghỉ dưỡng tại tỉnh Quảng Bình và Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngoài ra, với khối lượng công tác thi công xây lắp các công trình nội bộ ngày càng lớn, Tập đoàn DIC định hướng các Công ty thành viên hoạt động trong lĩnh vực xây lắp phải nâng cao năng lực tài chính, đầu tư chuyên sâu, có kế hoạch áp dụng nhiều công nghệ mới, tiên tiến trong quản lý, điều hành và thi công để đảm bảo tiến độ thực hiện dự án. Tập đoàn DIC đang đẩy nhanh quá trình tiếp cận nhiều công nghệ xây dựng mới như: Công nghệ quản lý thi công, sử dụng vật liệu mới, thiết bị thông minh, thiết bị xanh tiết kiệm năng lượng để xây dựng các công trình quy mô lớn, siêu cao tầng có tính chất phức tạp, tòa nhà thông minh hướng tới đô thị thông minh và cung cấp dịch vụ quản lý dự án ra thị trường bên ngoài. Dự kiến trong thời gian tới, Tập đoàn DIC sẽ áp dụng công trình xanh thông minh cho các công trình/dự án thuộc sở hữu lâu dài của Tập đoàn và do Tập đoàn kinh doanh vận hành. Về định hướng lâu dài, Tập đoàn DIC sẽ hướng tới phát triển xanh đại trà cho các công trình, dự án do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư.

#### 10.11. Chiến lược kinh doanh

Xây dựng Tập đoàn DIC thành Tập đoàn mạnh, quy mô lớn, có trình độ công nghệ, quản lý hiện đại và chuyên môn hóa cao, trở thành Top 5 Tập đoàn BĐS lớn nhất Việt Nam, góp phần vào sự nghiệp phát triển đất nước.

Đặt mục tiêu các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, vốn đầu tư phát triển, cổ tức tăng trưởng 15-30% so với giai đoạn trước.



Kiên định định hướng đầu tư phát triển BĐS các khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng có khả năng phát triển trong trung hạn và dài hạn ở 3 miền Bắc - Trung - Nam; Tiếp tục duy trì ưu tiên phát triển các dự án mới lân cận các thành phố lớn.

Phát huy hết tiềm năng sẵn có và tận dụng thời cơ, chủ động tìm kiếm, nghiên cứu đầu tư bổ sung phát triển, hỗ trợ cho mảng BĐS đối với các lĩnh vực y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ, công nghiệp... với nhiều sản phẩm đa dạng, hiệu quả cao, mở rộng thị trường trong và ngoài nước.

Trở thành một Tập đoàn kinh tế hoạt động chuyên nghiệp, đứng đầu các doanh nghiệp đầu tư phát triển kinh doanh BĐS, với năng lực tài chính vững mạnh, năng lực cạnh tranh cao, quy mô lớn, đa ngành nghề, lấy hoạt động đầu tư phát triển là động lực thúc đẩy các hoạt động sản xuất kinh doanh, lấy hiệu quả kinh tế là thước đo cho sự phát triển ổn định và bền vững của Tập đoàn.

## 11. Chính sách đối với người lao động

### 11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động của Tập đoàn DIC

Bảng 19: Số lượng và cơ cấu người lao động của Tập đoàn DIC

Chỉ tiêu	Bình quân năm 2023	Bình quân năm 2024	Bình quân 06 tháng đầu năm 2025
<b>Theo giới tính</b>			
Nam	208	197	194
Nữ	85	85	83
<b>Theo độ tuổi</b>			
18-30 tuổi	30	26	19
30-50 tuổi	212	195	196
50 tuổi trở lên	51	61	62
<b>Theo trình độ</b>			
Đại học và trên Đại học	233	216	216
Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	9	10	8
Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	20	20	19
Lao động phổ thông	31	36	34
<b>Theo vị trí công việc</b>			
Quản lý	68	72	78
Nhân viên văn phòng	198	180	148
Công nhân	27	39	51
<b>Theo chu kỳ</b>			
Lao động thường xuyên	293	282	277
Lao động thời vụ	0	0	0
<b>Tổng cộng lao động toàn Công ty</b>	<b>293</b>	<b>282</b>	<b>277</b>

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

### 11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

#### ❖ Chính sách đào tạo

Tập đoàn DIC đã ban hành Quy chế về công tác đào tạo, trong đó quy định cụ thể đối tượng, chính sách và cơ chế liên quan đến công tác đào tạo để nâng cao trình độ cho người lao động. Thường xuyên cử cán bộ nhân viên tham gia các chương trình đào tạo các lớp bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ, tập huấn chính sách pháp luật của nhà nước...



### ❖ Chính sách tiền lương

Tập đoàn DIC luôn thực hiện thanh toán lương đúng kỳ hạn, đề xuất điều chỉnh tiền lương, thu nhập cho cán bộ nhân viên đảm bảo mức thu nhập tương xứng với vị trí và năng lực thực tế.

Thưởng cho CBNV- LĐ vào các ngày Lễ, Tết. Thực hiện đầy đủ chính sách lương, thưởng cuối năm; chăm lo chu đáo về vật chất cho Người lao động trong dịp Tết nguyên đán, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động đầy đủ.

Đảm bảo việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp cho người lao động, thanh toán đúng, đủ và kịp thời các chế độ trợ cấp: ốm đau, thai sản, dưỡng sức.

### ❖ Chính sách về chăm sóc sức khỏe

Tất cả CBNV- LĐ được tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm.

Tập đoàn DIC có bộ phận Y tế trực thuộc Văn phòng được trang bị đầy đủ phương tiện kỹ thuật y tế để phục vụ ứng cứu, sơ cứu khi cần thiết; có bác sĩ đa khoa chuyên trách để thường xuyên theo dõi sức khỏe khám chữa bệnh, thực hiện sơ cấp cứu cho CBNV.

### ❖ Chính sách về an toàn lao động

Tập đoàn DIC thành lập một mạng lưới an toàn vệ sinh lao động có Phòng chuyên trách về An toàn, vệ sinh lao động. Tập đoàn DIC thường xuyên chú trọng cải thiện điều kiện lao động đảm bảo an toàn và hiệu quả.

Thực hiện cấp phát đầy đủ các phương tiện bảo vệ cá nhân, bảo hộ lao động cho toàn bộ CBNV- LĐ làm việc tại công trường xây dựng.

Xây dựng nội quy, quy trình, biện pháp đảm bảo an toàn vệ sinh lao động đối với máy móc, thiết bị và chế độ khen thưởng xử phạt trong công tác an toàn vệ sinh lao động.

Thường xuyên tổ chức huấn luyện an toàn vệ sinh lao động cho người lao động, người sử dụng lao động.

### ❖ Chính sách phúc lợi khác:

Hàng năm, Tập đoàn DIC tổ chức cho CBNV đi tham quan, du lịch trong và ngoài nước; thường xuyên tổ chức gặp mặt, giao lưu, tặng quà cho lao động nghỉ hưu, lao động nữ vào dịp 08/03, 20/10, cựu quân nhân (22/12); tổ chức Ngày hội gia đình DIC; tổ chức các hoạt động cho các cháu thiếu nhi, tặng quà, thưởng học sinh giỏi các cấp cho con CBNV nhân dịp 01/06, Tết Trung thu...

Thực hiện các chính sách hỗ trợ đối với người lao động khó khăn hoặc ốm đau, bệnh hiểm nghèo.

### 11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động (nếu có):

Việc thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thực hiện theo từng thời kỳ trên cơ sở HĐQT đề xuất và được ĐHĐCĐ thông qua. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động sẽ do HĐQT ban hành phù hợp với từng đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động Tập đoàn DIC.

### 12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn DIC đã được ĐHĐCĐ thông qua chính sách phân phối cổ tức do HĐQT đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định như sau:

- Tập đoàn DIC chỉ được chi trả cho cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ



- nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
- HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này;
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ và ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức theo danh sách phân bổ quyền do VSDC lập.

Tỷ lệ chia cổ tức qua 02 năm gần nhất của Tập đoàn DIC:

- ❖ Năm 2024, ĐHĐCĐ thường niên đã thông qua Nghị quyết số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ về việc chia cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu (tỷ lệ 2,5%) và chia cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu khác (tỷ lệ 2,5%). Tuy nhiên trong năm, HĐQT Tập đoàn DIC quyết định không triển khai và đã báo cáo tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 tổ chức ngày 18/04/2025.
- ❖ Trong tháng 5/2025, Tập đoàn DIC đã hoàn thành thực hiện trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu tỷ lệ 6% theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

### 13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

#### ❖ Đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021

- Tóm tắt tình hình sử dụng vốn:

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/01/2021 của Tập đoàn DIC và văn bản số 4396/UBCK-QLCB ngày 06/08/2021 của UBCKNN, Tập đoàn DIC đã chào bán thành công 75.000.000 CP.

- Thay đổi mục đích sử dụng vốn so với phương án ban đầu (tính đến thời điểm lập Bản cáo bạch):

Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 14/01/2022 thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán CP riêng lẻ năm 2021. Tập đoàn DIC đã thay đổi mục đích sử dụng vốn như sau:

Theo phương án phát hành (Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2021/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28/01/2021)		Theo phương án điều chỉnh (Nghị quyết HĐQT số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 14/01/2022)	
Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (sau khi trừ chi phí phát hành) (đồng)	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (sau khi trừ chi phí phát hành) (đồng)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu: phường 12, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	1.499.857.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu: phường 12, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	749.957.000.000
		Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho CTCP Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.499.857.000.000</b>	<b>Cộng</b>	<b>1.499.857.000.000</b>

(Nguồn: Tập đoàn DIC).



Kết quả phát hành của đợt chào bán như sau:

- Tổng số tiền thu từ việc chào bán: 1.500.000.000.000 đồng
- Tổng chi phí phát hành: 143.000.000 đồng
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 1.499.857.000.000 đồng.

Tình hình sử dụng vốn chi tiết:

Bảng 20: Phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 và tình hình sử dụng vốn đến 30/06/2025

Đvt: đồng.

Mục đích	Số tiền theo phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành	Số tiền đã giải ngân đến ngày 30/06/2025	Số tiền chưa sử dụng hết tại 30/06/2025
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu: phường 12, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	749.957.000.000	672.873.863.442	77.083.136.558
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho CTCP Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000	749.900.000.000	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.499.857.000.000</b>	<b>1.422.773.863.442</b>	<b>77.083.136.558</b>

(Nguồn: BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Ngày 28/12/2023, UBCKNN ban hành Quyết định số 1256/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với Tập đoàn DIC liên quan đến các vi phạm về công bố thông tin sử dụng vốn từ đợt chào bán nêu trên. Trong tháng 01/2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện nộp phạt và hoàn thành các biện pháp khắc phục hậu quả theo đúng yêu cầu của UBCKNN.

Theo văn bản số 44/DIC Group-HĐQT ngày 10/04/2025 v/v báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán CP riêng lẻ năm 2021 của Tập đoàn DIC, lũy kế số tiền đã giải ngân đến ngày 07/04/2025 là 1.416.585.864.275 đồng, số tiền còn lại chưa giải ngân là 83.271.135.725 đồng. Đến thời điểm 30/06/2025, lũy kế số tiền thu được từ đợt phát hành đã giải ngân là 1.422.773.863.442 đồng, số tiền còn lại chưa giải ngân là 77.083.136.558 đồng.

#### 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của TCPH

##### 14.1. Thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất

(Nội dung các hợp đồng thuê sử dụng đất của Tập đoàn DIC được trình bày tại trang tiếp theo, nội dung còn lại trang này được để trống)



Bảng 21: Các hợp đồng thuê sử dụng đất của Tập đoàn DIC

TT	Hợp đồng		Đơn vị ký kết	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thời hạn thuê (năm)	Tiền thuê đất (VNĐ)	Địa chỉ đất thuê
	Số	Ngày					
1	83/HĐTD	26/12/2008	Nội dung Hợp đồng thuê đất	UBND tỉnh BRVT	766,50	41	Do cơ quan thuế xác định hàng năm 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT
2	44/HĐTD	16/10/2018	Hợp đồng thuê đất	UBND tỉnh BRVT	1.419,30	50	Do cơ quan thuế xác định hàng năm Đường Lê Hồng Phong (Thị Sách), Phường 8, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT
3	23/HĐTD	07/07/2020	Hợp đồng thuê đất	UBND tỉnh BRVT	1.707,00	47	Đã thanh toán tiền thuê đất 1 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất. Trả 1 lần: 11.514.033.860 đồng Phường 8, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT
4	06/HĐTD	17/01/2020	Hợp đồng thuê đất	UBND tỉnh BRVT	8.185,30	27	Do cơ quan thuế xác định hàng năm Phường 8, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT
5	05/2021/HĐ/DICCORP-PTKD	11/05/2021	Hợp đồng thuê công trình	CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam	3.655,10	36	Do cơ quan thuế xác định hàng năm 15 Thị Sách Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT
6	3445/HĐTD	27/05/2021	Hợp đồng thuê đất	UBND tỉnh Vĩnh Phúc	11.299,30	37	Thanh toán hàng năm theo đơn giá tại Hợp đồng. Đơn giá: 24.000 đồng/m <sup>2</sup> cho diện tích 6.634,3m <sup>2</sup> , + 38.050 đồng/m <sup>2</sup> cho diện tích 4.665m <sup>2</sup> . Phường Khai Quang, Xã Thanh Trù, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
7	3444/HĐTD	27/05/2021	Hợp đồng	UBND tỉnh Vĩnh Phúc	18.626,70	37	Thanh toán hàng năm Phường Khai Quang, Xã Thanh

TT	Hợp đồng		Đơn vị ký kết	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thời hạn thuê (năm)	Tiền thuê đất (VND)	Địa chỉ đất thuê
	Số	Ngày					
		Nội dung thuê đất	Phúc			theo đơn giá tại Hợp đồng. Đơn giá: 24.000đ/m <sup>2</sup> .	Trù, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
8	3492/HĐTĐ	Hợp đồng thuê đất	UBND tỉnh Vĩnh Phúc	154.903,30	37	Thanh toán hàng năm theo đơn giá tại Hợp đồng. Đơn giá: 37.104đ/m <sup>2</sup> .	Xã Quất Lưu, Huyện Bình Xuyên; Xã Thanh Trù và Phường Khai Quang, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
9	29/HĐTĐ	Hợp đồng thuê đất	UBND tỉnh Đồng Nai	19.110,00	36	Đã thanh toán tiền thuê đất 1 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất. Trả 1 lần: 25.259.999.310	Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
10	38/HĐTĐ	Hợp đồng thuê đất	UBND tỉnh Hậu Giang	2.406,10	39,75	Đã thanh toán tiền thuê đất 1 lần cho toàn bộ thời gian thuê đất.	Khu vực II, Phường 4, Tp. Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang

(Nguồn: Tập đoàn DIC)



**14.2. Thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn**

Tính đến thời điểm 30/06/2025 và thời điểm lập Bản cáo bạch, Tập đoàn DIC có các trái phiếu riêng lẻ doanh nghiệp đã phát hành nhưng chưa đáo hạn như sau:

*(Danh sách các trái phiếu riêng lẻ doanh nghiệp ở trang tiếp theo, phần còn lại trang này cố ý bỏ trống)*



Bảng 22: Danh sách các trái phiếu riêng lẻ doanh nghiệp đã phát hành chưa đáo hạn

STT	Mã trái phiếu	Số lượng TP phát hành	Giá trị phát hành (tỷ đồng)	Dư nợ (tỷ đồng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Điều kiện quan trọng khác
1	DIGH2326001	6.000	600	600	29/12/2023	29/12/2026	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ tính lãi đầu tiên là: 11,25%</li> <li>Lãi suất áp dụng cho các Kỳ tính lãi tiếp theo sau 02 Kỳ tính lãi đầu tiên: Tổng của 4%/năm và Lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của Kỳ tính lãi đó.</li> </ul>	Không có
2	DIGH2326002	10.000	1.000	1.000	25/03/2024	25/03/2027	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lãi suất áp dụng cho 02 Kỳ tính lãi đầu tiên là: 11,25%/năm.</li> <li>Lãi suất áp dụng cho các Kỳ tính lãi tiếp theo sau 02 Kỳ tính lãi đầu tiên: Tổng của 4%/năm và Lãi suất tham chiếu tại Ngày xác định lãi suất của Kỳ tính lãi đó.</li> </ul>	Không có
<b>Tổng cộng</b>			<b>1.600</b>	<b>1.600</b>				

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

**14.3. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi**

TCPH không có cổ phần ưu đãi.

**14.4. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới TCPH có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của TCPH, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Không có.

**14.5. Thông tin về cam kết của TCPH không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Tập đoàn DIC cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

**V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH****1. Kết quả hoạt động kinh doanh****1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của TCPH trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**

Bảng 23: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty mẹ

*ĐVT giá trị: triệu đồng.*

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025
Tổng giá trị tài sản	16.124.499	17.348.386	7,59%	17.764.562
Doanh thu thuần	566.146	975.000	72,22%	221.604
Lợi nhuận từ HĐKD	216.185	340.825	57,65%	40.510
Lợi nhuận khác	16.956	-5.556	-132,77%	9.093
Lợi nhuận trước thuế	233.142	335.268	43,80%	49.603
Lợi nhuận sau thuế	185.649	264.749	42,61%	45.782
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		138,2%		
Tỷ lệ cổ tức		6,0%		

*(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).*

Bảng 24: Một số chỉ tiêu về HĐKD hợp nhất

*ĐVT giá trị: triệu đồng.*

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025
Tổng giá trị tài sản	16.827.607	18.539.324	10,17%	18.974.380
Doanh thu thuần	1.025.747	1.300.999	26,83%	425.075
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	138.879	162.505	17,01%	27.436
Lợi nhuận khác	27.007	-4.416	-116,35%	10.778
Lợi nhuận trước thuế	165.886	158.088	-4,70%	38.214



Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận sau thuế	111.623	101.904	-8,71%	28.057
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	118.727	114.536	-3,53%	31.369
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		319,47%		
Tỷ lệ cổ tức		6,0%		

(Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC HN Quý 2/2025).

So với kế hoạch năm 2024 được ĐHCĐ thường niên Tập đoàn DIC thông qua, tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn DIC năm 2024 đạt 1.439 tỷ đồng – hoàn thành 62,6% kế hoạch; lợi nhuận trước thuế (hợp nhất) đạt 158,09 tỷ đồng – hoàn thành 15,7% kế hoạch. Trong 6 tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần hợp nhất của Tập đoàn DIC đạt 425,075 tỷ đồng – hoàn thành 12% kế hoạch năm 2025; lợi nhuận sau thuế hợp nhất ghi nhận 6,746 tỷ đồng. Tổng doanh thu Công ty mẹ năm 2024 đạt 1.107,8 tỷ đồng – hoàn thành 50,7% kế hoạch năm 2024, lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ đạt 335,27 tỷ đồng – hoàn thành 33,5% kế hoạch năm 2024. Trong 06 tháng đầu năm 2025, tổng doanh thu của Công ty mẹ (gồm doanh thu thuần, doanh thu tài chính và thu nhập khác) đạt 281 tỷ đồng – hoàn thành 8,15% kế hoạch năm 2025); tổng doanh thu hợp nhất (gồm doanh thu thuần, doanh thu tài chính và thu nhập khác) đạt 471 tỷ - hoàn thành 13,64% kế hoạch năm 2025.

## 1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của TCPH

### ❖ Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của TCPH trong năm 2023 - 2024:

**Nhân tố thuận lợi:** Tập đoàn DIC là một trong những Tập đoàn có quy mô lớn, liên tục ba năm liền trong top 10 Chủ đầu tư BĐS uy tín nhất Việt Nam theo xếp hạng CTCP Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report), có kinh nghiệm, trình độ kỹ thuật và năng lực triển khai các dự án lớn như đã trình bày tại Mục IV khoản 10.7 về vị thế TCPH trong ngành. Do vậy, Tập đoàn DIC có nhiều nhân tố thuận lợi trong việc triển khai hoạt động kinh doanh trong năm 2023 - 2024.

- **Năng lực tài chính:** Tập đoàn DIC có thể chủ động nguồn vốn triển khai thực hiện nhiều dự án lớn, ngoài ra với vị thế và uy tín của mình, Tập đoàn DIC có khả năng huy động các nguồn vốn bằng nhiều hình thức: vay các tổ chức tín dụng, định chế tài chính, liên doanh, liên kết cùng các nhà đầu tư phát triển dự án, phát hành trái phiếu, cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.
- **Trình độ kỹ thuật, năng lực triển khai:** Tập đoàn DIC đã hình thành và tích lũy kinh nghiệm, trình độ và năng lực triển khai các dự án lớn trải rộng nhiều tỉnh thành, với đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, trình độ quản lý và hiểu biết sâu sắc trong lĩnh vực BĐS, xây lắp, vận hành. Vì vậy, Tập đoàn DIC có nhiều thuận lợi khi triển khai dự án lớn nhanh chóng, bài bản, tối ưu các chi phí, nâng cao hiệu quả đầu tư.
- **Triển vọng chung thị trường BĐS:** hiện nay thị trường BĐS đang có nhiều dấu hiệu hồi



phục trở lại, từ Quý 2/2023, theo báo cáo của Bộ Xây dựng<sup>15</sup>, số lượng và giá trị giao dịch đã tăng trở lại. Cùng với tốc độ đô thị hóa và nhu cầu nhà ở tiếp tục gia tăng trong các năm tiếp theo, theo đánh giá của Bộ Xây dựng<sup>11</sup> tỷ lệ dân số đô thị năm 2020 vào khoảng 40% và sẽ tăng lên 45% vào năm 2030. Do vậy, triển vọng chung của thị trường là yếu tố thuận lợi cho các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC.

### Nhân tố bất lợi

Các nhân tố rủi ro như đã trình bày tại Mục II là các nhân tố hoàn toàn có thể ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC. Trong năm 2022-2023 các nhân tố chính bất lợi ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Tập đoàn DIC chủ yếu là sau khi diễn biến dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát năm 2021 các ảnh hưởng tiêu cực lên thị trường BĐS và nền kinh tế còn kéo dài. Năm 2022, ngành BĐS phát sinh rất nhiều khó khăn: các thủ tục pháp lý dự án tiếp tục chậm, Chính phủ kiểm soát rủi ro từ tín dụng vào BĐS và kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát hành trái phiếu riêng lẻ, lãi suất tăng vọt, thanh khoản giao dịch của thị trường BĐS có dấu hiệu giảm từ Quý 3/2022. Hầu hết các doanh nghiệp trong ngành đều bị ảnh hưởng, nhiều công ty công bố doanh thu, lợi nhuận sụt giảm trong Quý 4/2022.

Trong năm 2023 thị trường BĐS tiếp tục đối diện với các khó khăn kéo dài từ năm 2022, dù đã có những chuyển biến tích cực vào các quý tiếp theo trong năm 2023, tình hình kinh doanh của Tập đoàn DIC vẫn đối diện với các khó khăn chủ yếu từ thị trường và tiến độ pháp lý dự án. Theo số liệu của Bộ Xây dựng cho thấy các doanh nghiệp BĐS trong năm 2023 gặp nhiều khó khăn khi số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực BĐS thành lập mới chỉ có 4.725 doanh nghiệp, giảm 45,01% so với năm 2022; số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 1.286 doanh nghiệp (tăng 7,7%) và 3.705 doanh nghiệp (tăng 47,4%).

Năm 2024 thị trường BĐS có nhiều chuyển biến tích cực, nguồn cung nhà ở cải thiện: Sau giai đoạn khan hiếm nguồn cung (2020-2022), năm 2024 chứng kiến nhiều dự án được mở bán, tạo ra lượng sản phẩm mới dồi dào. Theo Hội môi giới BĐS Việt Nam (VARIS), tổng số sản phẩm nhà ở chào bán năm 2024 đạt khoảng 81.000, tăng hơn 40-50% so với năm 2023. Năm 2024 được xem là năm bản lề hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường BĐS. Quốc hội đã thông qua sửa đổi Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh BĐS 2023, trong đó một số quy định được cho phép có hiệu lực sớm từ 01/01/2024 hoặc 01/08/2024, tức sớm hơn dự kiến khoảng 5 tháng. Việc sớm áp dụng các luật mới đã giúp tháo gỡ nhiều vướng mắc về pháp lý (ước tính 70-80% điểm nghẽn thị trường là do pháp lý)<sup>16</sup> củng cố niềm tin cho doanh nghiệp và nhà đầu tư. Bên cạnh đó, Chính phủ và các Bộ Ngành đã tích cực gỡ vướng cho dự án tồn đọng, đẩy mạnh phê duyệt quy hoạch, nhờ đó nhiều dự án “đắp chiếu” được tái khởi động và dự án mới đủ điều kiện mở bán, tăng nguồn cung ra thị trường. Môi trường chính sách thông thoáng và minh bạch hơn đã

<sup>15</sup> <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1285/79215/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-quy-iv-nam-2023-va-ca-nam-2023.aspx>

<https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1176/79215/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-quy-iv-nam-2023-va-ca-nam-2023.aspx>

<sup>11</sup> <https://staging.nangluchdxd.gov.vn/vn/tin-tuc/1176/81539/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-quy-ii-nam-2024.aspx>

<sup>16</sup> [stockbiz.vn](http://stockbiz.vn),



tạo tâm lý yên tâm để người mua và nhà đầu tư quay lại thị trường<sup>17</sup>.

❖ Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của TCPH kể từ thời điểm 30/06/2025 đến nay: Không có.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1 Các chỉ tiêu cơ bản

#### 2.1.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Tập đoàn DIC luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích, quy định tại Điều lệ.

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh qua các năm như sau:

Bảng 25: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ

Đvt: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>I</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>6.098.520</b>	<b>6.098.520</b>	<b>6.464.312</b>
<b>II</b>	<b>Vốn kinh doanh</b>	<b>16.124.499</b>	<b>17.348.386</b>	<b>17.764.562</b>
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>8.521.320</b>	<b>9.489.741</b>	<b>9.873.373</b>
-	Nợ ngắn hạn	7.443.954	7.595.188	7.781.233
-	Nợ dài hạn	1.077.366	1.894.553	2.092.139
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>7.603.178</b>	<b>7.858.645</b>	<b>7.891.189</b>
-	Vốn góp của chủ sở hữu	6.098.520	6.098.520	6.464.312
-	Thặng dư vốn cổ phần	1.046.338	1.046.338	1.046.338
-	Quỹ đầu tư phát triển	82.003	82.003	82.003
-	LNST chưa phân phối	376.318	631.784	298.537

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Bảng 26: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh hợp nhất

Đvt: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>I</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>6.098.520</b>	<b>6.098.520</b>	<b>6.464.312</b>
<b>II</b>	<b>Vốn kinh doanh</b>	<b>16.827.607</b>	<b>18.539.324</b>	<b>18.974.380</b>
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>8.934.049</b>	<b>10.498.013</b>	<b>10.921.819</b>
-	Nợ ngắn hạn	7.807.922	7.961.859	8.186.350
-	Nợ dài hạn	1.126.127	2.536.154	2.735.469
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>7.893.558</b>	<b>8.041.311</b>	<b>8.052.561</b>
-	Vốn góp của chủ sở hữu	6.098.520	6.098.520	6.464.312
-	Thặng dư vốn cổ phần	1.046.338	1.046.338	1.046.338
-	Vốn khác của chủ sở hữu	14.895	14.895	16.546
-	Quỹ đầu tư phát triển	84.751	84.751	84.947
-	LNST chưa phân phối	405.249	551.444	200.669
-	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	243.805	245.363	239.749

(Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

<sup>17</sup> [vneconomy.vn/thoibaotaichinhvietnam.vn](http://vneconomy.vn/thoibaotaichinhvietnam.vn)



**2.1.2 Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 35 năm
- Máy móc và thiết bị	04 – 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 – 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm.

**2.1.3 Mức lương, thu nhập bình quân****❖ Lương, thu nhập bình quân của người lao động:**

Bảng 27: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động Tập đoàn DIC

Đvt: triệu đồng/người/tháng.

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
Mức tiền lương bình quân	18,22	20,32	19,82
Mức thu nhập bình quân	19,83	22,2	20,83

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Bảng 28: Mức lương bình quân một số Công ty cùng ngành năm 2024

TT	Tên công ty	Lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)
1	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)	31,9
2	CTCP Hưng Thịnh Incons (HTN)	18,2
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (AGG)	37,9
4	CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HDC)	15,5

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2024 của các Công ty).

**2.1.4 Tình hình công nợ****❖ Các khoản phải thu**

Bảng 29: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đvt: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>4.489.748</b>	<b>5.694.657</b>	<b>5.510.543</b>
1	Phải thu của khách hàng	819.716	1.033.276	944.633
2	Trả trước cho người bán	209.630	10.371	9.387
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	292.850	168.682	102.700
4	Phải thu ngắn hạn khác	3.182.394	4.482.461	4.453.955
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-14.842	-131	-131



STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>1.381.154</b>	<b>335.200</b>	<b>291.000</b>
1	Phải thu của khách hàng	0	0	0
2	Phải thu về cho vay dài hạn	0	255.200	211.000
3	Phải thu dài hạn khác	1.381.154	80.000	80.000
4	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	0	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>5.870.902</b>	<b>6.029.857</b>	<b>5.801.543</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán; BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

### Các khoản phải thu quá hạn tại Công ty mẹ:

Tại thời điểm 30/06/2025, Tập đoàn DIC đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn (Công ty mẹ) là 131.469.556 đồng, chi tiết như sau:

Bảng 30: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ tại ngày 30/06/2025

STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Nguyễn Văn Minh	-15.437.000	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
2	Phạm Quốc Ái	-24.500.000	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
3	Trần Đình Quyết	-76.163.778	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
4	Đội xây dựng số 2 công trình 96 Bãi Dầu	-15.368.778	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
	<b>Tổng cộng</b>	<b>-131.469.556</b>			

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Bảng 31: Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất

Đvt: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>4.704.512</b>	<b>5.943.738</b>	<b>5.742.765</b>
1	Phải thu của khách hàng	1.037.432	1.188.157	1.069.899
2	Trả trước cho người bán	213.207	29.390	29.636
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	277.450	187.565	120.300
4	Phải thu ngắn hạn khác	3.199.942	4.548.370	4.532.666
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-23.518	-9.744	-9.736
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>1.381.178</b>	<b>949.950</b>	<b>896.465</b>
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	0	0	0
2	Phải thu về cho vay	0	171.200	128.400
3	Phải thu dài hạn khác	1.381.178	778.750	768.065
4	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	0	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>6.085.691</b>	<b>6.893.689</b>	<b>6.639.230</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).



**Các khoản phải thu quá hạn theo BCTC hợp nhất:**

Tại thời điểm 30/06/2025, Tập đoàn DIC đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn là 9.736.070.847 đồng, chi tiết như sau:

Bảng 32: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất tại thời điểm 30/06/2025

STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	<b>Tập đoàn DIC</b>	<b>-131.469.556</b>			
	Nguyễn Văn Minh	-15.437.000	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
	Phạm Quốc Ái	-24.500.000	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
	Trần Đình Quyết	-76.163.778	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
	Đội xây dựng số 2 công trình 96 Bãi Dâu	-15.368.778	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
2	<b>CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (DIC 1)</b>	<b>-2.600.794.433</b>			
	Công ty TNHH Thùy Linh	-17.912.500	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	CTCP Xây dựng Tín Đức	-13.000.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Phương Minh	-23.521.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Tuấn Anh	-7.203.759	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	DNTN Long Nga	-375.742	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Trang Linh	-644.286	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Trần Văn Giàu	-2.935.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Hoàng Quân	-23.786.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Văn Nam Anh	-15.144.034	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Mạnh Thanh (mộc)	-4.873.480	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Phạm Xuân Thủy	-436.415	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Thị Mai	-714.892	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi



STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Lợi Nguyên	-10.694.450	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Xuân Thùy	-2.981.392	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Đại Thành Đạt	-5.545.406	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Văn Dũng	-9.713.110	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	CTCP Xây dựng Hoàng Huy	-22.900.665	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Bùi Văn Thạm	-168.497	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Các khách hàng phải thu mất vật tư thiết bị D2	-66.355.961	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Anh Hòa (cây cảnh)	-9.500.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Trần Thế Trung (CTCP Dịch vụ xây lắp hạ tầng)	-23.000.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Văn Năng	-247.679.504	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Hoàng Văn I	-9.500.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Xí nghiệp Kinh doanh xe máy thiết bị	-225.189.743	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Văn Nghiêm	-10.269.600	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Vũ Tuyên Truyền	-500.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Đặng Tiến Dũng	-605.520	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Minh Tú	-1.050.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Đỗ Nguyễn Duy Minh	-6.650.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Phan Văn Quyết	-771.580	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Văn Trọng	-1.499.880	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi



STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
	Lê Văn Tâm	-3.539.663	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Hồ Văn Tuyên	-707.310	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Ngọc Luân	-1.238.095	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Vũ Thế Anh	-20.471.858	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Đội Cơ khí - điện nước (Son)	-16.370.271	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Văn Thành	-1.000.350	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Văn phòng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	-215.180.152	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Ngô Văn Lợi	-24.453.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Phạm Hùng Duy	-2.606.495	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Văn Chánh	-64.622.925	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Hoàng Văn Chiến	-86.540.950	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	XN Xây dựng số 1 (cũ)	-22.586.284	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Nguyễn Lương Thuần	-3.014.448	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Phạm Mạnh Hùng	-3.400.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Đặng Minh Phụng	-2.028.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Đặng Minh Phương	-940.000	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	DNTN SX TM DV Đông Phương	-10.755.232	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH XD Công trình An Cường	-472.105.620	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Ông Hòa (BR) + Ông Dũng (XN)	-1.577.498	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi



STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
	Công ty Tân á Châu	-27.487.938	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Sơn Trình	-516.600	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	Sở KHCNMT Cần Thơ	-110.182.553	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	XN 11 - Công ty 319 BQP	-648.407.356	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
	CTCP DIC Cửu Long	-95.939.419	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
3	<b>CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2 (DIC 2)</b>	<b>-320.135.639</b>			
	CTCP đầu tư và xây dựng Macrocoz	- 109.024.910	Trên 5 năm	Đóng cửa DN	Không có khả năng thu hồi
	CTCP Chương Dương	-49.068.665	Trên 5 năm	Chủ đầu tư trừ các chi phí để khắc phục lỗi thi công	Không có khả năng thu hồi
	CTCP ĐT XD Kiến Trần	- 117.686.008	Trên 5 năm	Đóng cửa DN	Không có khả năng thu hồi
	CTCP giáo dục Bầu trời Xanh	- 34.283.706	Trên 5 năm	Chủ đầu tư trừ các chi phí để khắc phục lỗi thi công	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH TMDV Thủy Hưng	-10.072.350	2 năm	Chưa thu được	Có khả năng thu hồi
4	<b>Công ty TNHH Du lịch DIC</b>	<b>-174.202.806</b>			
	Công ty TNHH TM DL Sao Quốc Đô	-35.310.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	CN CTCP TD lữ hành QT VN tại TP HCM	-21.000.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	CTy TNHH quảng cáo truyền thông Tấm và Cám	-36.802.951	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	CTCP Việt An	-43.956.377	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Trần Xuân Hà	-37.133.478	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
5	<b>CTCP Gạch men Anh Em DIC</b>	<b>-6.509.468.413</b>			
	Công ty TNHH MTV Bá Dũng	-115.510.099	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Lộc Thủy	-62.035.700	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi



STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
	Công ty TNHH SX-DV-TM Thiên Châu	-137.053.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Cửa hàng gạch men Tuyết Thiện	-538.905.945	Trên 3 năm	Đóng cửa DN	Không có khả năng thu hồi
	DNTN thương mại Chí Thành	-94.352.778	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	CTCP-ĐT-XNK Xây Dựng Việt	-2.128.460.264	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Đoàn Ngọc Lê	-938.474.351	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Cửa hàng trang trí nội thất Ngọc Cam	-302.346.628	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Sơn Hà	-223.782.400	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Vĩ Năng	-457.959.204	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Phú Điền	-25.350.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Thăng Cầu	-28.000.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	DNTN Điện Nam	-46.214.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	CTCP SX TM Rỗng Bay	-16.000.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Cửa Hàng Vật Liệu Xây Dựng Bảo Hùng Anh	-139.091.198	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công Ty TNHH ViKo Sông Hàn	-40.070.064	Trên 2 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Thương mại Hùng Thịnh	-948.446.962	Trên 2 năm	Đã có biên bản cam kết thanh toán	Nhưng vẫn không thanh toán
	CTCP Phát triển Công nghệ cao	-14.603.160	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Thiên Tân	-74.250.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Hoang Đạt Silver Shores LTD	-40.000.000	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH TM và XNK Quốc Bảo	-19.394.336	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi

STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
	DNTN Hồng Ngoan	-19.961.700	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Kim Toàn	-18.815.118	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Foshan Skyplanet Import&Export Co.,Ltd	-28.525.810	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hoàng	-51.865.696	Trên 3 năm	Không liên hệ được với khách hàng	Không có khả năng thu hồi
	<b>Tổng cộng</b>	<b>-9.743.570.847</b>			

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

## ❖ Các khoản phải trả

Bảng 33: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

DVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>7.443.954</b>	<b>7.595.188</b>	<b>7.781.233</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	637.075	448.301	269.511
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.772.064	2.456.652	3.033.600
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	79.769	91.478	60.824
4	Phải trả người lao động	16.454	16.269	5.561
5	Chi phí trả ngắn hạn	290.525	321.814	296.112
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.411	3.411	3.411
7	Phải trả ngắn hạn khác	2.874.415	2.931.825	3.519.275
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.719.142	1.276.578	544.873
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	51.101	48.860	48.066
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.077.366</b>	<b>1.894.553</b>	<b>2.092.139</b>
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	114.443	111.069	109.381
2	Phải trả dài hạn khác	19.600	19.596	19.596
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	943.323	1.763.889	1.963.162
	<b>Tổng cộng</b>	<b>8.521.320</b>	<b>9.489.741</b>	<b>9.873.373</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Bảng 34: Các khoản phải trả theo BCTC hợp nhất

DVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>7.807.922</b>	<b>7.961.859</b>	<b>8.186.350</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	544.872	510.567	338.804
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.764.902	2.426.154	3.007.619
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	89.687	97.349	64.822
4	Phải trả người lao động	30.552	34.102	19.931
5	Chi phí trả ngắn hạn	305.980	346.732	319.554
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	56.650	56.563	55.997
7	Phải trả ngắn hạn khác	2.811.010	2.864.859	3.434.344

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.150.271	1.572.639	893.234
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	53.461	49.188	2.225
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	536	3.708	49.819
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.126.127</b>	<b>2.536.154</b>	<b>2.735.469</b>
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	114.443	181.411	178.642
2	Phải trả dài hạn khác	19.746	51.836	52.176
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	961.364	2.276.905	2.473.643
4	Trái phiếu chuyển đổi	0	0	0
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.587	23.231	28.239
6	Dự phòng phải trả dài hạn	2.987	2.770	2.770
	<b>Tổng cộng</b>	<b>8.934.049</b>	<b>10.498.013</b>	<b>10.921.819</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Nhìn chung, Tập đoàn DIC thực hiện tốt các nghĩa vụ thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn từ các tổ chức tín dụng đều được Tập đoàn DIC thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong các năm qua.

Tập đoàn DIC và các Công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng và các cam kết có liên quan.

### 2.1.5 Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp NSNN của Công ty mẹ

DVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2024	30/06/2025
1	Thuế giá trị gia tăng	-	17.385	29.769
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.358	39.829	4.803
3	Thuế thu nhập cá nhân	235,57	213	284
4	Thuế tài nguyên		10	18
5	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	49.164	31.084	20.419
6	Các loại thuế khác	10.011	2.958	5.531
	<b>Tổng cộng</b>	<b>79.769</b>	<b>91.478</b>	<b>60.824</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Bảng 36: Thuế và các khoản phải nộp NSNN theo BCTC hợp nhất

DVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Thuế giá trị gia tăng	6.399	18.975	31.733
2	Thuế tiêu thụ đặc biệt	21	44	23
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.611	43.265	6.411
4	Thuế thu nhập cá nhân	476	488	663
5	Thuế tài nguyên	9	10	18
6	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	49.164	31.084	20.419
7	Các loại thuế khác	10.007	3.484	5.554
	<b>Tổng cộng</b>	<b>89.687</b>	<b>97.349</b>	<b>64.822</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).



Tập đoàn DIC luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế phải nộp (thuế GTGT, thuế TNDN, thuế môn bài...) với NSNN theo các quy định của pháp luật và Luật thuế hiện hành.

### 2.1.6 Trích lập các quỹ

Việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do ĐHĐCĐ quyết định, đảm bảo đáp ứng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ.

Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty mẹ

ĐVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Quỹ đầu tư phát triển	82.003	82.003	82.003
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	51.101	48.860	48.066
<b>Tổng cộng</b>		<b>133.104</b>	<b>130.863</b>	<b>130.069</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

Bảng 38: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất

ĐVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Quỹ đầu tư phát triển	84.751	84.751	84.947
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	53.461	49.188	49.819
<b>Tổng cộng</b>		<b>138.212</b>	<b>133.939</b>	<b>134.766</b>

(Nguồn: BCTC HN năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC HN soát xét 06 tháng đầu năm 2025).

2.1.7 Thông tin về những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của TCPH kể từ thời điểm 30/06/2025: Không có.

### 2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Hợp nhất		Công ty mẹ	
			2023	2024	2023	2024
1	<b>Khả năng thanh toán</b>					
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	1,79	2,01	1,65	1,79
	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,95	0,98	0,94	0,99
	Tỷ lệ thanh toán bằng tiền mặt	Lần	0,30	0,10	0,30	0,10
2	<b>Cơ cấu vốn</b>					
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,13	1,31	1,12	1,21
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,53	0,57	0,53	0,55
3	<b>Năng lực hoạt động</b>					
	Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,06	0,07	0,04	0,06
	Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,16	0,18	0,11	0,18
	Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,13	0,14	0,08	0,11
4	<b>Khả năng sinh lời</b>					
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS)	%	10,88%	7,83%	32,79%	27,15%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA)	%	0,71%	0,58%	1,23%	1,58%
	Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)	%	1,42%	1,28%	2,47%	3,42%
	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng	195	188		

(Nguồn: BCTC riêng và HN đã kiểm toán năm 2023, 2024).



### 3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

#### ❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính 2024:

- Công ty soát xét: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

- Kết luận của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất 2024 đã được kiểm toán: “*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất*”

- Kết luận của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán: “*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính*”.

#### ❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023: “*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất*”.

- Ý kiến kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2023: “*Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính*”.

#### ❖ Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025:

Kết luận của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025:



Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Kết luận của Kiểm toán viên đối với Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025:**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

#### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

##### ❖ Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025:

Bảng 39: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2025

Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất	Tỷ lệ tăng trưởng so với thực hiện 2024	
			Công ty mẹ	Hợp nhất
Tổng doanh thu và thu nhập khác	3.450	3.500	211,4%	143,2%
Lợi nhuận trước thuế	950	718	183,4%	354,2%
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần *				
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân *				
Tổng vốn đầu tư phát triển	6.690		152%	
Cổ tức	7-10%			

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Tập đoàn DIC).

\*ĐHĐCĐ Tập đoàn DIC không đặt kế hoạch về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2025.

❖ **Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch:** ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

❖ **Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên**

ĐHĐCĐ thường niên 2025 đã thông qua kế hoạch doanh thu thuần hợp nhất là 3.500 tỷ đồng; lợi nhuận trước thuế 718 tỷ đồng, cổ tức năm 2025 dự kiến 7-10%. Trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp lớn cùng ngành đang đối diện với nhiều thách thức lớn từ thị trường trong nước và quốc tế, Tập



đoàn DIC đã xây dựng kế hoạch SXKD với định hướng cụ thể theo sát các chỉ tiêu, lợi nhuận dự kiến của các dự án trọng điểm trong năm 2025.

Tổng doanh thu/thu nhập khác dự kiến đến từ các dự án đạt khoảng 3.400 tỷ đồng. Trong đó chủ yếu đến từ các dự án: Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; Khu nhà ở Lam Hạ Center Point; Chung cư A2; KĐT Nam Vĩnh Yên và Khu dân cư thương mại Vị Thanh, Hậu Giang. Hiện tại, Tập đoàn DIC đang thúc đẩy, nỗ lực hoàn thành tháo gỡ thủ tục pháp lý cho các dự án, dự kiến hoàn thành là cơ sở hạch toán doanh thu/thu nhập khác trong năm tài chính 2025. Bên cạnh đó, Tập đoàn DIC cũng đang đẩy mạnh tiết giảm chi phí quản lý tối đa, nỗ lực hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đặt ra.

#### ❖ **Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:**

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán MB đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Tập đoàn DIC đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng:

Năm 2022 được đánh giá là một năm tương đối khó khăn đối với hoạt động của các doanh nghiệp trong ngành BĐS. Ngành BĐS chịu nhiều yếu tố tác động như: NHNN tăng lãi suất điều hành, room tín dụng bị thắt chặt, tăng cường kiểm soát chào bán trái phiếu riêng lẻ, tâm lý nhà đầu tư bị ảnh hưởng dẫn đến khả năng hấp thụ sản phẩm trên thị trường chậm hơn. Mặc dù năm 2023 và 2024 với sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các bộ ban ngành để tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn cho thị trường, tuy nhiên tốc độ hồi phục của thị trường vẫn còn chậm, dù có những chuyển biến tích cực hơn trong nửa cuối năm 2024 và đầu năm 2025, nhưng các tác động thị trường vẫn còn gây khó khăn cho các doanh nghiệp BĐS trong đó có Tập đoàn DIC.

Sau 6 tháng triển khai thực hiện kinh doanh năm 2025, TCPH hoàn thành xấp xỉ 12,2% kế hoạch doanh thu thuần, theo đó việc thực hiện hoàn thành kế hoạch kinh doanh 2025 của Tập đoàn trong thời gian còn lại của năm 2025 là rất thách thức.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

## **VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

### **1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Tập đoàn DIC được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần kể từ ngày 13/03/2008 theo quy định của Luật doanh nghiệp, đến thời điểm hiện tại cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

### **2. Thông tin về cổ đông lớn**

#### **2.1 Danh sách cổ đông lớn**



Bảng 40: Danh sách cổ đông lớn của Tập đoàn DIC

TT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu (SLCP) sở hữu tại ngày 30/05/2025 *	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 30/05/2025*
1	Nguyễn Hùng Cường	63.942.487	9,89%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>63.942.487</b>	<b>9,89%</b>

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

\* Theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp.

2.2 Thông tin cổ đông lớn là tổ chức: Không có.

2.3 Thông tin cổ đông lớn là cá nhân

❖ Cổ đông lớn Nguyễn Hùng Cường:

- Họ và tên: Nguyễn Hùng Cường.
- Năm sinh: 1982.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- SLCP sở hữu : 63.942.487 CP và tỷ lệ sở hữu: 9,89%.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH: Thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các lợi ích khác (nếu có) của Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững, Người đại diện pháp luật.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH (Không bao gồm công ty con/ Công ty liên kết): **Xem tại mục 3.2.1.HĐQT.**

2.4 Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và Người có liên quan

Bảng 41: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và NLQ

TT	Tên cổ đông lớn và NLQ	Mối quan hệ	Tại thời điểm 30/05/2025		Dự kiến sau đợt chào bán(*)	
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ
I	<b>Nguyễn Hùng Cường</b>		<b>63.942.487</b>	<b>9,89%</b>	<b>78.777.143</b>	<b>9,89%</b>
1	Lê Thị Hà Thành	Mẹ ruột	16.600.679	2,57%	20.452.036	2,57%
2	Nguyễn Thị Thanh Hà	Mẹ vợ	321	0,00%	395	0,00%
3	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Em ruột	14.486.223	2,24%	17.847.026	2,24%
4	Diệp Quang Tú	Em rể	675.428	0,10%	832.127	0,10%

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Ghi chú:

(\*): SLCP nắm giữ và SLCP biểu quyết của cổ đông là bằng nhau.

(2): SLCP nắm giữ sau đợt chào bán dự kiến: tạm tính với giá định Tập đoàn DIC chào bán thành công toàn bộ CP cho cổ đông hiện hữu, các cổ đông lớn và NLQ của cổ đông lớn đều thực



hiện quyền mua CP tỷ lệ sở hữu của họ trước đợt chào bán. Vốn điều lệ của Tập đoàn DIC sau đợt chào bán dự kiến là: 7.964.311.910.000 đồng.

### 3. Thông tin về thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

#### 3.1 Danh sách thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>	
1	Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên HĐQT
4	Bùi Văn Sự (*)	Thành viên HĐQT
5	Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập HĐQT
<b>II</b>	<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	
1	Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc
2	Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc
<b>III</b>	<b>Kế toán trưởng</b>	
	Ông Bùi Văn Sự	Kế toán trưởng

(\*) Ông Bùi Văn Sự được ĐHCĐ thường niên 2025 Tập đoàn DIC bầu làm Thành viên HĐQT kể từ ngày 18/04/2025. Ngày 17/06/2025, Ông Bùi Văn Sự có đơn từ nhiệm thành viên HĐQT kể từ ngày 17/06/2025 và chưa được ĐHCĐ Tập đoàn DIC thông qua. Tập đoàn DIC đã thực hiện công bố thông tin Đơn từ nhiệm của Ông Bùi Văn Sự vào ngày 17/06/2025.

#### 3.2 Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

##### 3.2.1 HĐQT

###### ❖ Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Hùng Cường.
- Năm sinh: 1982.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Địa chỉ: B11/11 Khu đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Trình độ học vấn: Thạc sĩ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh; Kỹ sư Xây dựng.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 08/2010 – 05/2012	Giám đốc Ban quản lý dự án Thăng Long thuộc Tập đoàn DIC, kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (DIC Sport)



Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 06/2012 – 12/2017	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 01/2018 – 05/2018	Phó Tổng Giám đốc thường trực, Trưởng ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Tập đoàn DIC
Từ 05/2018 – 06/2018	Phó Chủ tịch HĐQT, Trưởng ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Tập đoàn DIC
Từ 06/2018 – 10/2019	Phó Chủ tịch HĐQT, Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Tập đoàn DIC
Từ 10/2019 – 08/2020	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực, Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Tập đoàn DIC
Từ 08/2020 – 05/2021	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Tập đoàn DIC
Từ 05/2021 – 10/2023	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực, Thành viên Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC
Từ 10/2023 – 08/2024	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực, Phó Chủ tịch Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững, Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Thành viên Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC
Từ 08/2024 – 09/2024	Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững, Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Thành viên Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC
Từ 09/2024 – nay	Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững; Người Đại diện pháp luật.

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững; Người Đại diện pháp luật.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - o Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam (Công ty liên kết của TCPH).
  - o Chủ tịch Công ty – Người đại diện pháp luật Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp DIC (DIC- Urbiz) (Công ty con của TCPH).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân. Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - o Cá nhân sở hữu (theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp): 63.942.487 CP, chiếm 9,89%VĐL.
  - o Người đại diện theo ủy quyền: 0 CP, chiếm 0%VĐL.
  - o Những Người có liên quan (theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp): 31.762.651 CP, chiếm 4,91%VĐL.
- Thông tin về NLQ đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH:

STT	Tên Người nội bộ/NLQ	Mối quan hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	Người nội bộ của TCPH
1	Lê Thị Hà Thành	Mẹ ruột	16.600.679	2,57%	Không
2	Nguyễn Thị Thanh Hà	Mẹ vợ	321	0,00%	Không
3	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Em ruột	14.486.223	2,24%	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Diệp Quang Tú	Em rể	675.428	0,10%	Không

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:



Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng)	1.495.000.000	1.687.500.000	900.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	154.500.000	306.000.000	6.000.000
- CP ESOP nhận được:	-	-	-

- Các khoản nợ đối với TCPH:

Theo BCTC năm 2024 đã kiểm toán của Tập đoàn DIC, Ông Nguyễn Hùng Cường có khoản tạm ứng phục vụ công tác thoả thuận đền bù giải phóng mặt bằng (theo ủy quyền của HĐQT Tập đoàn DIC) tại Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân với số tiền lũy kế đến thời điểm 31/12/2024 là 904.000.000.000 đồng. Lũy kế đến ngày 30/06/2025, khoản tạm ứng của Ông Nguyễn Hùng Cường cho công tác trên là 881.000.000.000 đồng.

- Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, Công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Hùng Cường	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Ông Nguyễn Hùng Cường là Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn.	Cung cấp dịch vụ và cho vay	Dưới 35% tổng tài sản theo BCTC hợp nhất Quý 2/2025 của Tập đoàn DIC	Không có	HĐQT
CTCP Du Lịch (DIC Hospitality)	DIC Hospitality là Công ty con của Tập đoàn DIC. DIC Hospitality ký HĐ giao dịch với DIC Phương Nam – tổ chức liên quan của Ông Nguyễn Hùng Cường	Chuyên nhượng/cho thuê tài sản	Dưới 35% tổng tài sản theo BCTC hợp nhất Quý 2/2025 của Tập đoàn DIC	Không có	HĐQT

- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác: không có.

❖ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thanh Huyền.  
- Năm sinh: 1985.  
- Quốc tịch: Việt Nam.  
- Địa chỉ: B11/10 Khu đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.



- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Marketing.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 12/2016 – 04/2018	Giám đốc Ban Đối ngoại và Truyền thông Tập đoàn DIC
Từ 05/2018 – 05/2020	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 06/2020 – 02/2022	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 02/2022 – 10/2023	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn DIC
Từ 10/2023 – 09/2024	Phó Chủ tịch HĐQT, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC
Từ 09/2024 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Người được ủy quyền công bố thông tin, Thành viên Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Thành viên Ủy ban Kiểm toán, Người được ủy quyền công bố thông tin của Tập đoàn DIC.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - o Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch DIC (Công ty con của TCPH).
  - o Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC (Công ty con của TCPH).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân, Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - o Cá nhân sở hữu (Theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp): 14.486.223 CP, chiếm 2,24% VDL.
  - o Người đại diện theo uỷ quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - o Những người có liên quan (Theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp): 81.218.594 CP, chiếm 12,56% VDL.
- Thông tin về NLQ đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH:

STT	Tên Người nội bộ/NLQ	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VDL	Người nội bộ của TCPH
1	Lê Thị Hà Thành	Mẹ ruột	16.600.679	2,57%	Không
2	Nguyễn Hùng Cường	Anh ruột	63.942.487	9,89%	Chủ tịch HĐQT
3	Diệp Quang Tú	Chồng	675.428	0,10%	Không

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng):	1.300.000.000	1.300.000.000	600.000.000



- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	135.000.000	206.000.000	6.000.000
- CP ESOP nhận được:	-		

- Các khoản nợ đối với TCPH: Không có.
- Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, Công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL:

Đối tượng	Mối quan hệ với bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
CTCP Du lịch DIC	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Chủ tịch HĐQT	Cung cấp dịch vụ, Ký quỹ hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng BĐS và chuyển nhượng khoản đầu tư	Dưới 35% tổng tài sản theo BCTC hợp nhất Quý 2/2025 của Tập đoàn DIC	Không có	HĐQT

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

	Năm 2023	Năm 2024	6 tháng đầu năm 2025
- CTCP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC			
- Tiền thù lao (đồng)	40.000.000	120.000.000	60.000.000
- CP ESOP nhận được:	-	-	-
CTCP Du lịch DIC			
- Tiền thù lao (đồng)	220.000.000	240.000.000	120.000.000
- CP ESOP nhận được:	-	-	-

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.

#### ❖ Ông Nguyễn Quang Tín – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Quang Tín.
- Năm sinh: 1976.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Địa chỉ: 680 Trương Công Định, Phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Trình độ học vấn: Thạc sĩ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kinh tế.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 07/2010 – 07/2012	Giám đốc Ban Đầu tư Quản lý vốn Tập đoàn DIC



Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 07/2012 – 01/2018	Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tập đoàn DIC
Từ 02/2018 – 08/2020	Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tập đoàn DIC
Từ 09/2020 – 03/2021	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Tập đoàn DIC
Từ 04/2021 – 10/2021	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Tập đoàn DIC
Từ 11/2021 – 05/2023	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Đầu tư Tài chính & IR Tập đoàn DIC
Từ 06/2023 – 7/2023	Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 7/2023 – 10/2023	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 10/2023 – nay	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững, Thành viên Ủy ban Nhân sự và lương thưởng Tập đoàn DIC

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững, Thành viên Ủy ban Nhân sự và lương thưởng Tập đoàn DIC.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân, Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - o Cá nhân sở hữu (Theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp): 4.578 CP, chiếm 0,00% VDL.
  - o Người đại diện theo uỷ quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - o Những người có liên quan: 6.996 CP, chiếm 0,00% VDL.
  - o Thông tin về NLQ đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH:

STT	Tên cá nhân	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VDL	Người nội bộ của TCPH
1	Lê Xuân Thuý	Em rể	6.996	0,00%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng)	53.300.000	130.000.000	60.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.477.000.000	1.887.700.000	765.800.000
- CP ESOP nhận được:			
Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, Công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL	Không có		



- Các khoản nợ đối với TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.

❖ **Ông Bùi Văn Sự**

- Họ và tên: Bùi Văn Sự.
- Năm sinh: 1973.
- Địa chỉ: 29 Lê Hồng Phong, phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Trình độ học vấn: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Cử nhân Luật.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 09/2001 – 08/2003	Kế toán trưởng Xí nghiệp Thi công cơ giới Điện nước thuộc Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng (nay là Tập đoàn DIC)
Từ 09/2003 – 06/2013	Phó trưởng phòng Tài chính - Kế toán Tập đoàn DIC
Từ 07/2013 – 04/2015	Giám đốc Đầu tư quản lý vốn Tập đoàn DIC
Từ 04/2015 – 01/2018	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 01/2018 – 05/2020	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Phát triển thị trường & Kinh doanh Tập đoàn DIC
Từ 06/2020 – 08/2020	Phó Tổng Giám đốc kiêm phụ trách Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng DIC Tập đoàn DIC
Từ 08/2020 – 10/2020	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 10/2020 – 04/2025	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Kế toán Tập đoàn DIC
Từ 04/2025 – nay	Thành viên HĐQT (*), Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Kế toán Tập đoàn DIC

\* Ông Bùi Văn Sự được ĐHCĐ thường niên 2025 bầu làm Thành viên HĐQT kể từ ngày 18/04/2025. Ngày 17/06/2025, Ông Bùi Văn Sự có đơn từ nhiệm thành viên HĐQT kể từ ngày 17/06/2025 và chưa được ĐHCĐ Tập đoàn DIC thông qua. Tập đoàn DIC đã thực hiện công bố thông tin Đơn từ nhiệm của Ông Bùi Văn Sự vào ngày 17/06/2025.

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Kế toán Tập đoàn DIC.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân, Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - o Cá nhân sở hữu (Theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp): 43.257 CP, chiếm 0,01% VDL.
  - o Người đại diện theo uỷ quyền: 0 CP chiếm 0% VDL.
  - o Những người có liên quan: 2 CP chiếm 0,00% VDL.



- Thông tin về NLQ đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH:

STT	Tên cá nhân	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	Người nội bộ của TCPH
1	Võ Thị Thuý Ngân	Vợ	2	0.00%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng):			19.300.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.190.000.000	1.312.100.000	541.500.000
- CP ESOP nhận được:			
Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, Công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VĐL	Không có		

- Các khoản nợ đối với TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.

#### ❖ Ông Đinh Hồng Kỳ – Thành viên độc lập HĐQT

- Họ và tên: Đinh Hồng Kỳ.
- Năm sinh: 1966.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Địa chỉ: Số 16 KDC Phú Long, KBT Kim Long, Tò 9, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. HCM.
- Trình độ học vấn: Thạc sĩ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh; Kỹ sư điều khiển tự động.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác chức vụ
Từ 05/1995 – 2007	Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương)
Từ 2008 – 08/2010	Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); UV. BCH Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM)
Từ 09/2010 - 2016	Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công



Thời gian	Đơn vị công tác chức vụ
	ngiệp Secoin (Bình Dương); UV. BCH Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); Chủ tịch Công ty TNHH Đình Hồng (Hung Yên).
Từ 2016 – 2018	Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); UV. BCH Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); UV. BCH Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA); Chủ tịch Công ty TNHH Đình Hồng (Hung Yên).
Từ 2018 – 11/2020	Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); Phó Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA); Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đình Hồng (Hung Yên);
Từ 12/2020-5/2021	Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); Phó Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA); Chủ tịch Công ty TNHH Đình Hồng (Hung Yên); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Coastal (Tp HCM)
Từ 06/2021 – 06/2023	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); Phó Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA); UV. BCH Hiệp hội Doanh nghiệp Tp. HCM (HUBA); Chủ tịch Công ty TNHH Đình Hồng (Hung Yên); Chủ tịch CTCP Nippon Teien (Tp HCM); Chủ tịch CTCP Đầu tư Coastal (Tp HCM)
Từ 07/2023 –09/2024	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC; Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin Bách Việt (Đồng Nai); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Secoin Phú Mỹ (Bà Rịa – Vũng Tàu); Phó Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA); Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp Tp. HCM (HUBA); Chủ tịch Công ty TNHH Đình Hồng (Hung Yên); Chủ tịch CTCP Nippon Teien (Tp HCM); Chủ tịch CTCP Đầu tư Coastal (Tp HCM)
Từ 10/2024 – 05/2025	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán, Thành viên Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC; Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin Phú Mỹ (Bà Rịa – Vũng Tàu); Phó Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA); Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp Tp. HCM (HUBA); Chủ tịch Công ty TNHH Đình Hồng (Hung Yên); Chủ tịch CTCP Nippon Teien (Tp HCM); Chủ tịch CTCP Đầu tư Coastal (Tp HCM)
Từ 05/2025 – 06/2025	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán, Thành viên Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC; Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng

Thời gian	Đơn vị công tác chức vụ
	Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin Phú Mỹ (Bà Rịa – Vũng Tàu); Chủ tịch Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA); Phó Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp Tp. HCM (HUBA); Chủ tịch Công ty TNHH Đinh Hồng (Hung Yên); Chủ tịch CTCP Nippon Teien (Tp HCM); Chủ tịch CTCP Đầu tư Coastal (Tp HCM).
Từ 06/2025 – nay	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán, Thành viên Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC; Chủ tịch HĐQT CTCP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Công nghiệp Sài Gòn Secoin (Bình Dương); Chủ tịch HĐQT CTCP Secoin Phú Mỹ (Bà Rịa – Vũng Tàu); Chủ tịch Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA); Chủ tịch Hội Doanh nghiệp Xanh Tp. HCM (HGBA); Phó Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM); Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp Tp. HCM (HUBA); Chủ tịch Công ty TNHH Đinh Hồng (Hung Yên); Chủ tịch CTCP Nippon Teien (TpHCM); Chủ tịch CTCP Đầu tư Coastal (TpHCM).

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán, Thành viên Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - o Chủ tịch HĐQT Công ty Secoin.
  - o Chủ tịch Công ty TNHH Đinh Hồng (Hung Yên).
  - o Chủ tịch Công Ty Cổ Phần Nippon Teien;
  - o Chủ tịch Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Coastal;
  - o Chủ tịch Hiệp Hội Xây Dựng và Vật liệu Xây dựng TP.HCM (SACA).
  - o Chủ tịch Hội Doanh nghiệp Xanh Tp. HCM (HGBA).
  - o Phó Chủ tịch Hội Vật Liệu Xây Dựng Việt Nam (VABM).
  - o Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM (HUBA).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân, Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - o Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - o Người đại diện theo ủy quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - o Những người có liên quan: 0 CP, chiếm 0% VDL.
- Thông tin về NLQ đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:



Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng)	86.666.667	195.000.000	90.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	8.666.667	35.000.000	6.000.000
- CP ESOP nhận được:			
Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, Công ty con của TCPH. Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL	Không có		

- Các khoản nợ đối với TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của TCPH :

Tên Doanh nghiệp	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm hoạt động	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
CTCP Đầu tư Coastal (TPHCM)	Xây dựng nhà ở	Chủ đầu tư dự án bất động sản. Doanh nghiệp cần dịch vụ tư vấn, đấu giá, môi giới phân phối hoặc xử lý tài sản bất động sản	TPHCM và các tỉnh lân cận	Dịch vụ môi giới bất động sản, đấu giá đất; hỗ trợ lắp đặt hệ thống hạ tầng	Ông Nguyễn Hồng Kỳ là Chủ tịch HĐQT có tỷ lệ sở hữu 33%/VDL
Công ty CP Nippon Teien(Tp HCM)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	Chủ đầu tư , doanh nghiệp	TPHCM và các tỉnh lân cận	Dịch vụ tư vấn xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Ông Nguyễn Hồng Kỳ là Chủ tịch HĐQT có tỷ lệ sở hữu 25%/VDL

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Tập đoàn DIC đảm bảo thực hiện các Phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định tại Điều lệ và các quy định của pháp luật có liên quan.

### 3.2.2 Thành viên Ban Tổng Giám đốc

#### ❖ Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc

Xem phần “Thành viên HĐQT”.

#### ❖ Ông Nguyễn Văn Tùng – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Văn Tùng.
- Năm sinh: 1971.



- Quốc tịch: Việt Nam.
- Địa chỉ: 646 Bình Giã, Phường 10, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Trình độ học vấn: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Công chánh.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 04/2012 – 08/2015	Giám đốc Ban Quản Lý Dự án Phương Nam thuộc Tập đoàn DIC
Từ 08/2015 – 10/2019	Giám đốc Ban Quản lý Dự án Phát triển Bất động sản du lịch DIC thuộc Tập đoàn DIC
Từ 11/2019 – 09/2024	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 10/2024 – 04/2025	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý các dự án DIC Bà Rịa Vũng Tàu thuộc Tập đoàn DIC
Từ 04/2025 – nay	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân, Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - o Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - o Người đại diện theo ủy quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - o Những người có liên quan: 0 CP, chiếm 0% VDL.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng):			
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.170.000.000	1.288.300.000	524.400.000
- CP ESOP nhận được:			
Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL	Không có		

- Các khoản nợ đối với TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.

❖ Ông Trần Văn Đạt – Phó Tổng Giám đốc



- Họ và tên: Trần Văn Đạt.
- Năm sinh: 1981.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Địa chỉ: Số 183/7/6A Lưu Chí Hiếu, Phường 10, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Trình độ học vấn: Thạc sĩ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật Kinh tế, Kỹ sư Kinh tế Xây dựng.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 04/2014 – 03/2016	Phó Giám đốc Ban Kế hoạch và Phát triển dự án Tập đoàn DIC
Từ 03/2016 – 08/2020	Giám đốc Ban Phát triển Dự án Tập đoàn DIC
Từ 08/2020 – 01/2022	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Phát triển Dự án Tập đoàn DIC
Từ 01/2022 – nay	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH Đại Phước Thiên An (Công ty con của TCPH).
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân, Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - o Cá nhân sở hữu: 244 CP, chiếm 0,00% VĐL.
  - o Người đại diện theo uỷ quyền: 0 CP chiếm 0% VĐL.
  - o Những người có liên quan: 0 CP chiếm 0% VĐL.
- Thông tin về NLQ đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH: Không có.

Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng):			
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.170.000.000	1.310.300.000	533.200.000
- CP ESOP nhận được:			

- Các khoản nợ đối với TCPH: Không có.
- Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, Công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%/VĐL:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Trần Văn Đạt	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty TNHH Đại	Ông Trần Văn	Dịch vụ	Dưới 35% tổng	Không có	HĐQT



Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Trần Văn Đạt	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Phước Thiên An	Đạt là Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH Đại Phước Thiên An		tài sản theo BCTC hợp nhất Quý 2/2025 của Tập đoàn DIC		

- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác: không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.

❖ **Ông Nguyễn Tuấn Liêm – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Nguyễn Tuấn Liêm.
- Năm sinh: 1984.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Địa chỉ: Số 32 ngõ 3 Lý Thường Kiệt, Phường Đồng Tâm, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc.
- Trình độ học vấn: Thạc sĩ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh; Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 01/2017 – 05/2018	Phó Giám đốc Ban Kinh tế Xây dựng Tập đoàn DIC
Từ 06/2018 – 10/2018	Phó Giám đốc Ban quản lý các dự án DIC Miền Bắc thuộc Tập đoàn DIC
Từ 11/2018 – 11/2020	Giám đốc Ban quản lý các Dự án DIC Miền Bắc thuộc Tập đoàn DIC
Từ 12/2020 – 03/2025	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC kiêm Giám đốc Ban quản lý các Dự án DIC Miền Bắc thuộc Tập đoàn DIC
Từ 03/2025 – nay	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám Tập đoàn DIC.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân, Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - o Cá nhân sở hữu: 21.208 CP, chiếm 0,00% VDL.
  - o Người đại diện theo ủy quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - o Những người có liên quan: 2 CP, chiếm 0% VDL.



- Thông tin về NLQ đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH:

STT	Tên cá nhân	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	Người nội bộ của TCPH
1	Nguyễn Thị Việt Hà	Em dâu	2	0,00%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng)			
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.080.000.000	1.268.200.000	524.400.000
- CP ESOP nhận được:			
Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, Công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL	Không có		

- Các khoản nợ đối với TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.

❖ Ông Phạm Văn Thái – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Phạm Văn Thái.
- Năm sinh: 1973.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Địa chỉ: Số 05 Nguyễn Viết Xuân, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Trình độ văn hoá: Đại học.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Trắc địa.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 1997 – 07/2020	Công tác tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BRVT
Từ 08/2020 – 12/2021	Giám đốc Ban Bồi thường GPMB DIC thuộc Tập đoàn DIC
Từ 01/2022 – 11/2023	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Quản lý đất đai Tập đoàn DIC
Từ 11/2023 – 31/5/2024	Phó Tổng Giám đốc trực tiếp phụ trách Ban Phát triển Thị trường và Kinh doanh, phụ trách công tác quản lý đất đai Tập đoàn DIC
Từ 01/06/2024 – 31/07/2024	Phó Tổng Giám đốc trực tiếp phụ trách Ban quản lý đất đai Tập đoàn DIC



Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 01/08/2024 – nay	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý đất đai Tập đoàn DIC

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý đất đai Tập đoàn DIC.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại TCPH của cá nhân, Người đại diện theo ủy quyền và NLQ:
  - + Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
  - + Những người có liên quan: 0 CP, chiếm 0% VDL.
- Thông tin về NLQ đồng thời là cổ đông, Người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2023	Năm 2024	06 tháng đầu năm 2025
- Tiền thù lao (đồng)			
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.120.000.000	1.270.700.000	524.400.000
- CP ESOP nhận được:			
Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa thành viên và NLQ của thành viên này với chính TCPH, Công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL	Không có		

- Các khoản nợ đối với TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là Khách hàng/Nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.

### 3.2.3 Kế toán trưởng

- ❖ Xem thông tin Ông **Bùi Văn Sự** tại Mục 3.2.1 “Thành viên HĐQT”.

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

### 2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu dự kiến: 150.000.000 cổ phiếu.



**4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá**

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá cho cổ đông hiện hữu dự kiến: 1.500.000.000.000 đồng.

**5. Giá chào bán dự kiến**

Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 12.000 đồng/cổ phiếu.

**6. Phương pháp tính giá**

Căn cứ nhu cầu vốn của Tập đoàn DIC và bảo vệ lợi ích của cổ đông cũng như đảm bảo sự thành công của đợt phát hành, ĐHCĐ thường niên năm 2025 tổ chức ngày 18/04/2025 đã thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/cổ phiếu.

**7. Phương thức phân phối**

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1.000: 232 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu thì được hưởng 1 quyền mua, cứ 1.000 quyền mua thì được mua 232 cổ phiếu mới).
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu do VSDC lập.
- Phương thức chào bán: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền.
- Phương án làm tròn, xử lý cổ phiếu lẻ: Số cổ phiếu phát hành thêm được làm tròn (xuống) đến hàng đơn vị.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền 1.000:232 số lượng cổ phiếu cổ đông A được quyền mua thêm trong đợt chào bán này là: 23,2 cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị thì số lượng cổ phiếu mà cổ đông A được quyền mua là 23 cổ phiếu..*

- Phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết (nếu có), Số CP còn lại chưa phân phối hết gồm:
  - + Số CP lẻ phát sinh khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị khi tính toán CP được quyền mua của cổ đông hiện hữu.
  - + Số CP còn lại do cổ đông hiện hữu không đặt mua hết (không đăng ký mua, không nộp tiền mua CP, ...).
  - + Số CP chênh lệch phát sinh giữa số lượng CP chào bán (150.000.000 CP) và số lượng CP thực tế phát hành theo tỷ lệ thực hiện quyền mua.

HĐQT Tập đoàn DIC được quyền phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết cho cổ đông Tập đoàn DIC hoặc người khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với điều kiện đã chào bán cho cổ đông hiện hữu và số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Việc phân phối cổ phiếu chưa bán hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 Luật Doanh nghiệp. HĐQT quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu không đặt mua hết được phân bổ cho từng nhà đầu tư trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:



- Cán bộ nhân viên của Tập đoàn DIC.
  - Hoặc tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông Tập đoàn DIC).
  - Có tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Tập đoàn DIC phù hợp với quy định của pháp luật.
- Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu phát hành thêm:
- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
  - Số lượng cổ phiếu còn lại cổ đông không mua hết khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

## 8. Đăng ký mua cổ phiếu

- ❖ **Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu:** Không quy định.
- ❖ **Thời hạn:**

Sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, Tập đoàn DIC sẽ thông báo thời gian chốt danh sách và đăng ký mua cụ thể cho cổ đông hiện hữu tại bản Thông báo phát hành cổ phiếu và đảm bảo thời hạn đăng ký mua cổ phiếu tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

- ❖ **Phương thức đăng ký và thanh toán:**

Cổ đông đăng ký mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu thực hiện nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa của Tập đoàn DIC theo nội dung tại Mục 11 – Phần VII của Bản cáo bạch này.

- Với cổ đông đã lưu ký: Đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty chứng khoán, nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký: Đăng ký mua cổ phiếu tại Tập đoàn DIC tại địa chỉ: Số 15 Thị Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM.
- ❖ **Phương thức xử lý trong trường hợp cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu:** Không áp dụng.

## 9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho Tập đoàn DIC, lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến được thực hiện theo trình tự như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
1	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực	D



STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
2	Thông báo cho VSDC về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.	D + 3
3	Công bố thông tin việc chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D + 3 đến D + 7
4	Ngày đăng ký cuối cùng	D + 13
5	Cổ đông chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu (nếu có)	D + 21 đến D + 32
6	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D + 21 đến D + 36
8	VSDC gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 43
9	HĐQT phân phối số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có)	D + 44 đến D + 52
10	Báo cáo kết quả phát hành với UBCKNN	D + 53 đến D + 56
11	Thực hiện thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm	D + 60 đến D + 80
12	Giao dịch cổ phiếu phát hành thêm	D + 90

*Ghi chú: Ngày D được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được Tập đoàn DIC thông báo chính thức sau khi Tập đoàn DIC nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu do UBCKNN cấp.*

### **Chuyển giao cổ phiếu:**

Sau khi Tập đoàn DIC hoàn thành đợt chào bán và hoàn thành thay đổi đăng ký chứng khoán; cổ phiếu phát hành thêm sẽ được VSDC phân bổ vào tài khoản chứng khoán của các cổ đông đã lưu ký chứng khoán; các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán sẽ nhận được Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần phát hành thêm tại Trụ sở của Tập đoàn DIC hoặc bổ sung thông tin về số cổ phiếu mới vào Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần đã được Tập đoàn DIC cấp.

### **10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu**

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và được tự do chuyển nhượng.
- Số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết được HĐQT phân phối lại cho đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng: Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác (một hoặc nhiều người) theo thỏa thuận. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu không được chuyển nhượng cho người thứ ba. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.



**11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Tập đoàn DIC mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết như sau:

- Tên chủ tài khoản: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- Số tài khoản: 8601345678.
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Địa chỉ: Số 24 Trần Hưng Đạo, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.

**12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của TCPH**

Không có.

**13. Hủy bỏ đợt chào bán và phương án bù đắp nguồn vốn thiếu hụt**

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng này ngoài mục đích thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301, Tập đoàn DIC dự kiến sử dụng một phần vốn thu được (1.200 tỷ đồng) để thực hiện các dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3 tại TP. Vũng Tàu và Khu dân cư thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng này cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu do vậy không cần phải đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu. Trong trường hợp không chào bán hết cổ phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên, HĐQT sẽ cân nhắc và sử dụng riêng lẻ một cách tuần tự hoặc đồng thời các giải pháp như sau:

- Sử dụng vốn tự có;
- Bổ sung từ vốn vay ngân hàng;
- Tìm kiếm nhà đầu tư tham gia góp vốn vào dự án;
- Phát hành trái phiếu;
- Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

**14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

- Căn cứ văn bản số 4862/UBCK- PTTT ngày 27/07/2022 của UBCKNN, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tập đoàn DIC là 49%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tập đoàn DIC theo Danh sách tổng hợp Người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tại ngày ĐKCC 30/05/2025 do VSDC cung cấp là 3,72%.
- HĐQT thông qua việc cam kết đảm bảo tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tập đoàn DIC là 49% trong quá trình triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Đối với đợt chào bán này, nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tập đoàn DIC. Trường hợp phát sinh cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt



chào bán này, HĐQT sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp có phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài, HĐQT cam kết sẽ bảo đảm tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tập đoàn DIC không quá 49% theo quy định.

#### 15. Các loại thuế có liên quan

- Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán và quyền mua cổ phiếu chào bán: Thực hiện theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 và các văn bản hướng dẫn (áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân).
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Tập đoàn DIC có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.
- Thuế giá trị gia tăng: Tập đoàn DIC nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo quy định Luật thuế hiện hành.
- Thuế xuất, nhập khẩu: Tập đoàn DIC kê khai và nộp thuế theo thông báo của Hải quan.
- Đối với các loại thuế khác: Tập đoàn DIC tuân thủ theo Luật thuế và các chính sách về thuế theo quy định hiện hành áp dụng cho doanh nghiệp.

#### 16. Thông tin về các cam kết

HĐQT cam kết sẽ triển khai việc niêm yết cổ phiếu của Tập đoàn DIC (mã chứng khoán: DIG) trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc chào bán theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 15 và khoản 2 Điều 29 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

#### 17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt:

Không có.

*(Nội dung: Mục Đích Chào Bán được trình bày trang tiếp theo, phần còn lại trang này được để trống.)*



## VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 1.800.000.000.000 đồng (chưa trừ các chi phí phát hành) sẽ được sử dụng để đầu tư vào các dự án và để thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301 của Tập đoàn DIC như sau:

#### 1.1 Sử dụng vốn để đầu tư các dự án:

Hạng mục	Giá trị (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
<b>1.1.1 Dự án CSJ – Giai đoạn 3: Khởi căn hộ du lịch và khách sạn (C4)</b>		
Thanh toán chi phí xây lắp	600.000.000.000	Quý IV/2025-2026
<b>1.1.2 Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh (“Vị Thanh”)</b>		
Thanh toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình trên đất	600.000.000.000	Quý IV/2025-2026
<b><u>Tổng cộng cho Dự án CSJ và Vị Thanh</u></b>	<b><u>1.200.000.000.000</u></b>	

#### 1.2 Sử dụng vốn để thanh toán mua lại trái phiếu:

Trái phiếu	Giá trị thanh toán (đồng)	Thời gian thanh toán dự kiến
Trái phiếu DIG12301	600.000.000.000	Quý IV/2025-Quý I/2026

### 2. Thông tin các dự án

#### 2.1 Khu phức hợp Cap Saint Jacques

##### 2.1.1 Phương án khả thi của Dự án

- ❖ Đơn vị lập Phương án khả thi: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- ❖ Đơn vị Phê duyệt phương án khả thi: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- ❖ Tên Dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques.
- ❖ Chủ đầu tư: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC).
- ❖ Vị trí: 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu . Vị trí cụ thể như sau:
  - Phía Tây Bắc: giáp Văn phòng làm việc Tập đoàn DIC
  - Phía Đông Bắc: khách sạn Thùy Dương
  - Phía Đông Nam: đường Thùy Vân
  - Phía Tây Nam: đường Thi Sách.
- ❖ Diện tích đất: 11.311,6 m<sup>2</sup>.



## ❖ Quy mô dự án:

- Khối C1: Khối căn hộ dịch vụ du lịch cao 31 tầng (đã hoàn thiện);
- Khối C3: Khối khách sạn 5 sao cao 26 tầng;
- Khối C4: Khối căn hộ dịch vụ du lịch và khách sạn cao 31 tầng.

## ❖ Thông số, quy mô xây dựng các khối cho: Khối khách sạn 5 sao – GD2 (Khối C3); Khối căn hộ dịch vụ du lịch và khách sạn – GD3 (Khối C4) theo GPXD số 17/GPXD ngày 16/10/2024 cấp bởi Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

- Tổng diện tích xây dựng công trình chính toàn dự án: 6.033,6 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích xây dựng GD1 (Khối C1) và Khối nối C1-C3 đã xây dựng là 2.816,1 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm, tum kỹ thuật): 131.279,4 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích sàn xây dựng GD1 (Khối C1 đã xây dựng) là 43.368,2 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm, tum kỹ thuật): 112.734,8 m<sup>2</sup>; trong đó diện tích sàn xây dựng GD1 (Khối C1 đã xây dựng) là 37.637,9 m<sup>2</sup>.
- Tổng số căn hộ dịch vụ du lịch: 687 căn, trong đó GD1 (Khối C1) đã xây dựng 372 căn; GD3 (Khối C4) dự kiến đầu tư 315 căn.
- Tổng số phòng khách sạn (GD2 - Khối C3): 299 phòng.

## Chi tiết chỉ tiêu xây dựng Giai đoạn 3:

STT	Hạng mục	GD3: Khối căn hộ dịch vụ du lịch và khách sạn (Khối C4)
1	Chiều sâu công trình	-6,400 (so với cao độ ± 0.000 cao độ thiết kế)
2	Diện tích xây dựng	1.612,4m <sup>2</sup> (trong đó diện tích xây dựng tầng 1: 1.378,5 m <sup>2</sup> )
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm, tum thang kỹ thuật)	48.431,4 m <sup>2</sup>
4	Chiều cao xây dựng (từ cốt sân đến cao độ đỉnh mái)	118,6m
5	Số tầng xây dựng	31 tầng + tầng tum, kỹ thuật và 2 tầng hầm

## ❖ Mục tiêu đầu tư:

- Xây dựng một Khu phức hợp với diện mạo hoàn chỉnh là khối khách sạn, trung tâm thương mại, hội nghị, căn hộ du lịch, hồ bơi và các tiện ích phục vụ du lịch đẳng cấp, phù hợp với quy hoạch được duyệt, đồng bộ với cơ sở hạ tầng kinh tế, kỹ thuật của toàn thành phố theo tầm nhìn quy hoạch chung TP. Vũng Tàu đến năm 2035.
- Khai thác triệt để quỹ đất hiện có, cung cấp cho thị trường du lịch lưu trú của thành phố Vũng Tàu một khu du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp, tiện nghi, không chỉ phục vụ tốt nhu cầu lưu trú của khách du lịch nội địa và nước ngoài mà còn đáp ứng nhu cầu về phòng họp cao cấp cho các hội nghị, sự kiện, lễ hội... đang được tổ chức ngày một thường xuyên và chuyên nghiệp hơn, góp phần tích cực vào mục tiêu phát triển du lịch của TP. Vũng Tàu nói riêng và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói chung.



- Huy động tối đa nguồn vốn trong và nước ngoài, đặc biệt là vốn nhân rỗi trong nhân dân, làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy nền kinh tế – xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, Chủ đầu tư và Nhà nước.
- ❖ **Kế hoạch triển khai Dự án:** Ngoài Khối căn hộ du lịch – GD1 (Khối C1) đã hoàn thành đầu tư xây dựng (ĐT XD), thì 02 Khối còn lại là Khách sạn 5 sao (Khối C3) thuộc GD2 và Khối Căn hộ du lịch và Khách sạn (Khối C4) thuộc GD3 đang được Tập đoàn DIC triển khai ĐT XD, dự kiến hoàn thành trong năm 2025-2026.
- ❖ **Đối tác tham gia:**
  - Nhà thầu thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Võ Thành Lâm.
  - Nhà thầu thiết kế kết cấu: CTCP tư vấn đầu tư xây dựng Sao Việt ( khối C3); Công ty cổ phần tư vấn xây dựng tổng hợp ( khối C4).
  - Đơn vị khảo sát xây dựng: CTCP xây dựng dịch vụ thương mại Phú Mỹ.
  - Địa chất: Liên hiệp Địa kỹ thuật nền móng công trình.
  - Nhà thầu thiết kế cơ điện : Công ty TNHH Tư vấn cơ điện quốc tế.
  - Đơn vị thi công chính: CTCP Đầu Tư Phát Triển - Xây Dựng (DIC) Số 2.
- ❖ **Tổng mức đầu tư:**
  - TMĐT trước thuế GTGT toàn dự án: 3.299.741.129.848 đồng. Trong đó: TMĐT trước thuế của Giai đoạn 3 – Khối Căn hộ du lịch và Khách sạn (C4) là 1.670.125.287.078 đồng.
  - TMĐT sau thuế GTGT: 3.577.422.652.255 đồng. Trong đó: TMĐT sau thuế của Giai đoạn 3 – Khối Căn hộ du lịch và Khách sạn (C4) là 1.805.789.887.040 đồng.
- ❖ **Hiệu quả đầu tư của Dự án:**

Công ty dự kiến hiệu quả đầu tư tài chính và các lợi ích khác dự án mang lại như sau:

  - Tổng doanh thu toàn dự án: 10.497.428 triệu đồng.
  - Chi phí đầu tư xây dựng: 3.299.741 triệu đồng.
  - Chi phí kinh doanh, khai thác: 4.071.077 triệu đồng.
  - Thu nhập trước thuế: 3.126.610 triệu đồng, trong đó:
    - + Giai đoạn 1 (Khối Căn hộ du lịch – C1): 392.325 triệu đồng;
    - + Giai đoạn 2 (Khối Khách sạn 5 sao – C3): 1.964.542 triệu đồng;
    - + Giai đoạn 3 (Khối Căn hộ du lịch và Khách sạn – C4): 769.743 triệu đồng.
  - Thuế thu nhập doanh nghiệp: 625.322 triệu đồng.
    - + Giai đoạn 1 (Khối Căn hộ du lịch – C1): 78.465 triệu đồng;
    - + Giai đoạn 2 (Khách sạn 5 sao – C3): 392.908 triệu đồng;

- + Giai đoạn 3 (Khối Căn hộ du lịch và Khách sạn – C4): 153.949 triệu đồng.
- Thu nhập sau thuế : 2.501.288 triệu đồng.
- + Giai đoạn 1 (Khối Căn hộ du lịch – C1): 313.860 triệu đồng;
- + Giai đoạn 2 (Khối Khách sạn 5 sao – C3): 1.571.634 triệu đồng;
- + Giai đoạn 3 (Khối Căn hộ du lịch và Khách sạn – C4): 615.794 triệu đồng.
- Lợi ích của Chủ đầu tư:
  - Tạo lợi nhuận thu được qua các năm khai thác, sử dụng dự án.
  - Tạo công ăn việc làm cho người lao động bằng cách tự thực hiện các hạng mục công trình được phép tự thực hiện của dự án theo đúng quy định của pháp luật xây dựng hiện hành.
  - Nâng cao năng lực thực hiện, quản lý, triển khai các dự án cho đội ngũ CBCNV trong Công ty. Tạo cơ sở để triển khai, thực hiện tốt các dự án khác.
- Lợi ích kinh tế - xã hội:
  - Giải quyết được công ăn việc làm cho hàng trăm lao động kể từ khi dự án khởi công xây dựng đến khi hoàn thành đưa vào hoạt động.
  - Phát triển đồng bộ hệ thống kết cấu HTKT và xã hội của thành phố, là nơi vui chơi giải trí cao cấp, nâng cao đời sống cho người dân thành phố Vũng Tàu và các khu vực lân cận.
  - Góp phần giải quyết nhu cầu cấp thiết về căn hộ cao cấp cho các chuyên gia làm việc tại Tp. Vũng Tàu và nơi lưu trú chất lượng cao cho các nhà đầu tư đến với Vũng Tàu, sẽ là cơ hội cho các doanh nghiệp quảng bá sản phẩm đến với người tiêu dùng, là nơi vui chơi, học tập, trao đổi thông tin văn hóa khoa học xã hội.

**Cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng cho dự án:** Tập đoàn DIC đã được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa ký hợp đồng tín dụng tài trợ vốn đầu tư cho Giai đoạn 2&3 với tổng hạn mức 1.500 tỷ đồng, trong đó hạn mức tín dụng cho Giai đoạn 2 (Khối C3): 500 tỷ đồng; hạn mức tín dụng cho Giai đoạn 3 (Khối C4): 1.000 tỷ đồng.

❖ **Ý kiến tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:** Không có

### 2.1.2 Thông tin về tình hình triển khai dự án

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- **Về chủ trương đầu tư:**

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1880/QĐ –UBND do UBND tỉnh BR-VT cấp ngày 06/07/2017 cho Tập đoàn DIC đầu tư dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques.



- Quyết định số 55/QĐ-DIC Corp – HĐQT ngày 28/05/2021 của HĐQT Tập đoàn DIC về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu phức hợp Cap Saint Jacques.
- Quyết định số 4783/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh BR-VT về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques.
- **Về công tác quy hoạch:**
  - Quyết định 528/QĐ – UBND ngày 08/03/2021 của UBND tỉnh BR-VT về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh QHCT1/500 trục đường Thùy Vân, TP. Vũng Tàu.
  - Quyết định số 9379/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND TP.Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh QHCT 1/500 trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.
  - Quyết định 1063/QĐ – UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh BR-VT về việc đính chính Quyết định số 9379/QĐ – UBND ngày 28/12/2023 của UBND TP.Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 trục đường Thùy Vân, TP. Vũng Tàu.
- **Về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án:** Dự án không phát sinh công tác bồi thường, tái định cư.
- **Về quyền sử dụng đất:**
  - GCN QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK066991, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 75, diện tích 1.419,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến 06/07/2067, cấp ngày 12/11/2018, vào sổ cấp GCN số CT09068.
  - GCN QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU034553, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 75, diện tích 1.707 m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến 15/10/2043, cấp ngày 16/01/2020, vào sổ cấp GCN số CT10041 (ngày 21/01/2020 được Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch DIC Góp vốn bằng QSDĐ cho Tập đoàn DIC).
  - GCN QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU763220, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 75, diện tích 8.185,3 m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến 27/01/2046, cấp ngày 31/03/2021, vào sổ cấp GCN số CT13276.
- **Các văn bản khác:**
  - Quyết định 3598/QĐ – UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh BR-VT về việc Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques.
  - Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 05/08/2019 của UBND tỉnh BR-VT.
  - Quyết định 962/QĐ – STNMT ngày 13/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques.



- Văn bản số 83/HĐXD – QLTK ngày 26/03/2024 của Cục Quản lý hoạt động Xây dựng – Bộ Xây dựng v/v thông báo kết quả thẩm định BCNCKT ĐTXD dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques.
- Giấy chứng nhận 2493/TD – PCCC do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an cấp ngày 14/08/2024: Giấy chứng nhận Thẩm duyệt Thiết kế về Phòng cháy và Chữa cháy.
- Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 16/10/2024 cấp bởi Sở Xây dựng tỉnh BR-VT (cấp cho Giai đoạn 2&3).
- Văn bản số 385/SKHĐT-ĐTDN ngày 24/01/2025 của Sở KHĐT tỉnh BR-VT hướng dẫn thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ dự án.

❖ **Tình hình triển khai Dự án:**

- Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, hiện đang triển khai công tác đầu tư xây dựng Giai đoạn 2&3.
- Đã hoàn thành đầu tư xây dựng Giai đoạn 1 (Khối C1).
- Thời gian dự kiến đưa dự án vào hoạt động khai thác: dự kiến hoàn thành, đưa vào khai thác trong năm 2025 đối với Khối khách sạn 05 sao (Khối C3); hoàn thành đưa vào khai thác trong năm 2026 đối với Khối căn hộ du lịch và khách sạn (Khối C4).

❖ **Tình hình thu xếp vốn cho dự án:**

- **Nguồn vốn đầu tư, tình hình sử dụng và nhu cầu vốn của dự án**

Tổng mức đầu tư (sau thuế GTGT) của toàn dự án được phê duyệt là: 3.577.422.652.255 đồng được phân chia cụ thể cho từng giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1 (Khối căn hộ du lịch – C1 đã hoàn thành): 706.296.616.279 đồng;
- Giai đoạn 2 (Khối Khách sạn 5 sao – C3) TMĐT sau thuế GTGT: 1.065.336.148.936 đồng, chi phí đã thực hiện đến 30/06/2025 là 96.733.315.989 đồng, còn phải thực hiện 968.602.832.947 đồng.
- Giai đoạn 3 (Khối Căn hộ du lịch và Khách sạn – C4): dự kiến được huy động từ các nguồn là: Vốn vay tín dụng thương mại, vốn tự có của doanh nghiệp và huy động khác từ khách hàng, chi tiết:

*DVT: đồng.*

Hạng mục	TMĐT được phê duyệt (sau thuế)	Đã thực hiện đến 30/06/2025 (sau thuế)	Còn phải thực hiện (sau thuế)
<b>A- Chi phí đầu tư (TMĐT)</b>			
Chi phí xây lắp + thiết bị	1.195.865.173.109	60.646.745.570	1.135.218.427.539
Tiền sử dụng đất	184.323.956.321	10.127.097.597	174.196.858.724
Hạng mục khác	425.600.757.610	17.445.230.673	408.449.351.082



Hạng mục	TMDT được phê duyệt (sau thuế)	Đã thực hiện đến 30/06/2025 (sau thuế)	Còn phải thực hiện (sau thuế)
<b>Tổng công chi phí đầu tư</b>	<b>1.805.789.887.040</b>	<b>88.219.073.840</b>	<b>1.717.570.813.200</b>
<b>B- Nguồn vốn</b>			
<b>1. Vốn tự có và huy động khác từ khách hàng</b>	<b>1.004.610.151.034</b>	<b>88.219.073.840</b>	<b>916.391.077.194</b>
- Vốn từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025	600.000.000.000		600.000.000.000
- Vốn tự có khác của TCPH và huy động từ khách hàng	404.610.151.034	88.219.073.840	316.391.077.194
<b>2. Vốn vay</b>	<b>801.179.736.006</b>		<b>801.179.736.006</b>
<b>Tổng công nguồn vốn</b>	<b>1.805.789.887.040</b>	<b>88.219.073.840</b>	<b>1.717.570.813.200</b>

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

- ❖ Những thay đổi về tổng mức đầu tư, cơ cấu vốn so với phương án đã phê duyệt: Không có thay đổi so với dự án đầu tư được phê duyệt tại Quyết định số 55/QĐ-DIC Corp – HĐQT ngày 28/05/2021 của HĐQT Tập đoàn DIC.

## 2.2 Thông tin dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh.

### 2.2.1 Phương án khả thi của Dự án

- ❖ Đơn vị lập Phương án khả thi: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- ❖ Đơn vị Phê duyệt phương án khả thi: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- ❖ Tên Dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh.
- ❖ Chủ đầu tư: Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- ❖ Vị trí: Thuộc địa phận Phường IV, Thành phố Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang. Vị trí cụ thể như sau:
  - Phía Đông Bắc: giáp đường dự mở theo quy hoạch.
  - Phía Đông Nam: giáp kênh Thống Nhất.
  - Phía Tây Bắc: giáp đất dân và đường dự mở theo quy hoạch.
  - Phía Tây Nam: giáp đường Võ Nguyên Giáp hiện hữu.
- ❖ Diện tích đất và tổng quan sản phẩm, sử dụng đất dự án: tổng diện tích 834.644,6 m<sup>2</sup>, được chia làm 03 Phân khu, sử dụng cho các hạng mục như sau :



STT	Mục đích sử dụng đất	Sản phẩm/hạng mục xây dựng (liệt kê chi tiết sản phẩm theo QH)		Phân khu 1		Phân khu 2		Phân khu 3	
		Số lượng (nền)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lượng (nền)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lượng (nền)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lượng (nền)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất ở	2.664	357.752,0	677	75.270,9	1.225	146.359,0	762	136.122,1
A	Đất ở liền kề	2.023	202.986,0	410	40.880,0	879	86.635,2	734	75.470,8
a.1	+ Hình thức phân lô bán nền	1.411	129.532,9	410	40.880,0	879	86.635,2	122	2.017,7
a.2	+ Hình thức đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt ngoài	612	73.453,1					612	73.453,1
B	Đất ở kết hợp thương mại	531	54.628,4	206	20.999,5	325	33.628,9		0,0
b.1	+ Hình thức phân lô bán nền	79	7.667,9	79	7.667,9				
b.2	+ Hình thức đầu tư xây thô và hoàn thiện mặt ngoài	452	46.960,5	127	13.331,6	325	33.628,9		
C	Đất ở biệt thự	86	26.476,6	40	11.331,2	20	8.148,3	26	6.997,1
D	Đất ở tái định cư/người thu nhập thấp	21	2.060,2	21	2.060,2				
E	Đất nhà ở xã hội	3	71.600,8			1	17.946,6	2	53.654,2
2	Đất thương mại - dịch vụ	9	35.610,5	2	4.453,2	4	19.319,1	3	11.838,2
3	Đất cây xanh		44.487,4		21.805,2		9.359,6		13.322,6
4	Đất cây xanh cách ly		629,9		629,9				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.488,8		1.587,0		1.901,8		
6	Mặt nước		25.376,8		2564,2		22.408,9		403,7
7	Đất giao thông		294.657,3		58.586,8		145.820,6		90.249,9
8	Đất thể dục thể thao		6.585,7				6.585,7		
9	Đất khu vui chơi giải trí		10.541,4				10.541,4		
10	Đất công trình công cộng		55.514,8				53.563,9		1.950,9
	<b>Tổng cộng</b>		<b>834.644,6</b>	<b>679,0</b>	<b>164.897,2</b>	<b>1.229,0</b>	<b>415.860,0</b>	<b>765,0</b>	<b>253.887,4</b>

❖ Mục tiêu đầu tư:



- Tạo ra cho thành phố Vị Thanh nói riêng và tỉnh Hậu Giang nói chung một Khu dân cư thương mại có hệ thống công trình HTKT, HTXH cùng các công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng có các tiện ích đi kèm được đầu tư đồng bộ và hiện đại theo quy hoạch được duyệt.
- Tạo ra các sản phẩm đất ở, nhà ở và các công trình dịch vụ, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở và nhà ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của địa phương và mang lại lợi ích về kinh tế cho Chủ đầu tư.
- Huy động tối đa nguồn vốn trong và nước ngoài, đặc biệt là vốn nhân rỗi trong nhân dân, làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, Chủ đầu tư và Nhà nước.

❖ **Đối tác tham gia:**

1. Lập điều chỉnh cục bộ đồ án QHCT 1/500: CTCP Inno-CN Miền Nam.
2. Thiết kế nhà ở kết hợp thương mại (shophouse) PK1: CTCP Inno.
3. Thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật: CTCP Thiết kế Xây dựng Thái Thịnh.
4. Khảo sát địa chất: CTCP Tư vấn Nam Khang.
5. Khảo sát địa hình: Công ty TNHH XD TM Tây Bắc.
6. Thiết kế nhà ở kết hợp thương mại (shophouse) PK2, Thiết kế công viên cây xanh PK 1: Công ty TNHH MTV Ân Hoàng Gia.
7. Thiết kế công trình khách sạn: NDA Group.
8. Thiết kế cầu giao thông số 1 và 2: CTCP tư vấn thiết kế Giao Thông Vận Tải Phía Nam.

❖ **Kế hoạch triển khai:** Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh được chia làm 03 Phân khu và được thi công với tổng trong thời gian kéo dài từ 2022 – 2029 khi được Nhà nước bàn giao 100% diện tích đất ngoài thực địa.

❖ **Tổng mức đầu tư được duyệt:** 5.228.343.376.080 đồng (trước thuế GTGT), 5.649.270.482.165 đồng (sau thuế GTGT).

❖ **Hiệu quả đầu tư của Dự án:**

Dự kiến hiệu quả dự án mang lại như sau:

	<i>Đơn vị: triệu đồng.</i>
Tổng doanh thu trước thuế	8.260.988
Chi phí đầu tư xây dựng trước thuế	5.228.343
Chi phí Quản lý - Khai thác - Bảo trì HTKT - Lãi vay ngoài thời gian xây dựng	615.836
Thu nhập trước thuế	2.416.808
Thuế thu nhập doanh nghiệp (ước tính 20%)	483.362
Thu nhập sau thuế	1.933.447

- **Lợi ích của Chủ đầu tư:**

- Tạo lợi nhuận thu được qua các năm khai thác, thực hiện dự án.



- Tạo công ăn việc làm cho các đơn vị thành viên của Tập đoàn DIC với trên 5.000 lao động bằng cách tự thực hiện các hạng mục công trình của dự án phù hợp với quy định của pháp luật.
  - Nâng cao năng lực thực hiện, quản lý các dự án cho đội ngũ CBCNV. Tạo điều kiện để triển khai, thực hiện tốt các dự án phát triển đô thị khác do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư.
  - Tạo uy tín của Chủ đầu tư đối với các đối tác, mở rộng cơ hội hợp tác đầu tư của Chủ đầu tư với các Nhà đầu tư lớn trong nước và quốc tế.
- **Lợi ích của Nhà nước:**
- Tăng thu Ngân sách từ các khoản thuế phát sinh khi thực hiện dự án: thuế GTGT, thuế TNDN, thuế trước bạ, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất.
- **Lợi ích kinh tế – xã hội:**
- Đóng góp cho địa phương một quỹ đất đô thị lớn; mở rộng, khai thác triệt để diện tích đất và tiềm năng, thương mại, du lịch của TP. Vị Thanh, góp phần thu hút vốn FDI cho tỉnh và góp phần từng bước thực hiện Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội tỉnh Hậu Giang và Quy hoạch chung đô thị mới Vị Thanh.
  - Phát triển đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội chất lượng cao, tạo ra một khu đô thị mới kết hợp phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng hoàn chỉnh theo đúng quy hoạch, văn minh, hiện đại.
  - Việc đầu tư xây dựng thành công Khu dân cư thương mại Vị Thanh có ý nghĩa rất tích cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội và du lịch của địa phương nói riêng và cả nước nói chung trong công cuộc công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước.

❖ **Cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng cho dự án**

Tập đoàn DIC đã được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Bà Rịa Vũng Tàu cấp/cam kết cấp hạn mức tín dụng tối đa 2.295 tỷ đồng cho dự án.

❖ Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi: Không có.

*2.2.2 Thông tin về tình hình triển khai Dự án*

❖ **Cơ sở pháp lý:**

- **Về chủ trương đầu tư:**
  - Quyết định số 49/QĐ – DIC Corp –HĐQT ngày 25/04/2022 của HĐQT Tập đoàn DIC về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại Vị Thanh.
  - Văn bản số 1227/QĐ – UBND ngày 30/06/2022 của UBND tỉnh Hậu Giang chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án.
- **Về công tác quy hoạch:**



- Quyết định số 2976/QĐ – UBND ngày 03/11/2009 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đề án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại tại phường 4, thị xã Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.
  - Quyết định số 1642/QĐ – UBND ngày 01/10/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh một phần QHCT Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (điều chỉnh lần 2).
  - Quyết định số 79/QĐ – UBND ngày 15/01/2021 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đề án điều chỉnh một phần QHCT Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.
  - Quyết định số 170/QĐ – UBND ngày 07/02/2023 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc Ban hành điều chỉnh diện tích QHCT 1/500 Khu dân cư thương mại phường IV, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh) và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.
  - Quyết định số 1976/QĐ – UBND ngày 14/11/2023 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đề án Điều chỉnh một phần QHCT Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (điều chỉnh lần 2).
  - Quyết định số 1387/QĐ – UBND ngày 03/08/2020 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Khu dân cư thương mại Vị Thanh" thuộc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- **Các văn bản Giấy phép xây dựng:**
- Giấy phép số 46/GPXD ngày 18/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang cấp GPXD cho các Khối Nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse) cho 03 Khối PTM 5A – 5B – 6A.
  - Văn bản số 618/SXD – QLXD ngày 04/05/2022 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc miễn GPXD đối với công trình Nhà ở kết hợp thương mại.
  - Giấy phép số 02/GPXD ngày 03/03/2023 do Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang cấp cho công trình theo giai đoạn Khách sạn và Hội Nghị DIC Star Vị Thanh.
  - Công văn 538/SXD – QLXD ngày 30/03/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc miễn GPXD Nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse) Phân khu 2.
  - Các giấy phép xây dựng công trình HTKT, cầu, công, điện, chiếu sáng của Phân khu 1, Phân khu 2 và công trình trên đất khác của UBND và Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang.
- **Về quyền sử dụng đất:**
- Đã được UBND tỉnh Hậu Giang chủ trương quy hoạch đất tại các VB, QĐ số: 2614/UB ngày 19/11/2004, 1893/QĐ – UB ngày 24/11/2004, 331/QĐ-UBND ngày 25/02/2008, 1201/QĐ-UBND ngày 28/05/2008.
  - Đã được UBND tỉnh Hậu Giang ra QĐ thu hồi đất (Đợt 1) tại QĐ số 970/QĐ – UBND ngày 13/04/2009.

- Đã được UBND tỉnh Hậu Giang giao đất (Đợt 1) tại QĐ số 1421/QĐ-UBND ngày 06/09/2011.
- Quyết định số 306/QĐ – UBND ngày 26/02/2013 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc Điều chỉnh Điều 1 các Quyết định số 331/QĐ – UBND ngày 25/02/2008 của UBND tỉnh Hậu Giang; Quyết định số 970/QĐ – UBND ngày 13/04/2009 của UBND tỉnh Hậu Giang và Quyết định số 1412/QĐ – UBND ngày 06/09/2011 của UBND tỉnh Hậu Giang.
- Đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp tại VB số 984/TTr – TTg ngày 20/07/2021.
- Quyết định số 2435/QĐ – UBND ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh với diện tích 46.824,2 m<sup>2</sup>.
- Đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hậu Giang xác nhận đã hoàn thành công tác BT-GPMB đạt khoảng 58,52/83,46 ha tại Văn bản số 1335/TTPTQĐ – BTGPMB ngày 12/08/2020 của Trung tâm Phát triển quỹ đất – Sở TN&MT tỉnh Hậu Giang.
- **Về thẩm duyệt PCCC**
- Văn bản số 74/PCCC ngày 24/07/2020 của Phòng CS PCCC và CNCH – Công an tỉnh Hậu Giang thẩm duyệt Thiết kế Phòng cháy chữa cháy.

❖ **Tình hình triển khai dự án:**

- Tiến độ thực hiện:
  - Đã cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý Dự án (đã được các cơ quan chức năng phê duyệt: Chấp thuận chủ trương đầu tư; QHCT 1/500; Thiết kế cơ sở HTKT cho toàn bộ Dự án; ĐTM; cấp Giấy chứng nhận đầu tư...).
  - Được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh tiến độ, cập nhập các công trình trên đất).
  - Thực hiện công tác cấp GPXD, đấu nối hệ thống nước, PCCC cho HTKT PK2 và PK3.
  - Đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500 với nội dung điều chỉnh tính chất các khu đất nhà ở xã hội dạng chung cư thành nhà liền kề.
- Tiến độ thực hiện công việc tại dự án: Tiến độ GPMB và giao đất:
  - + Phân khu 1: đã hoàn thành đền bù GPMP trên diện tích 16,49 ha/16,49 ha (đạt 100%); đã được giao đất trên phần diện tích 11,56 ha/16,49 ha (đạt 70,1%).
  - + Phân khu 2: đã hoàn thành đền bù GPMP trên diện tích 41,59 ha/41,59 ha (đạt 100%); đã được giao đất trên phần diện tích 39,81 ha/41,59 ha (đạt 95,72%).
  - + Phân khu 3: đã hoàn thành đền bù GPMP trên diện tích 25,38 ha/25,38 ha (đạt 100%); đã được giao đất trên phần diện tích 6,64 ha/25,38 ha (đạt 26,16%).
- Tiến độ triển khai xây dựng:



Phân khu	Đã thực hiện	Đang thực hiện	Dự kiến đưa vào hoạt động
Phân khu 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoàn thành công tác cấp GPXD các hạng mục công trình HTKT cho phần diện tích đất đã được giao (khoảng 11,56 ha). Hoàn thành đấu nối hệ thống cấp nước, cấp điện và nghiệm thu PCCC cho HTKT.</li> <li>• Đã được thẩm định phê duyệt TKCS, Thiết kế BVTC cho 06 dãy nhà ở kết hợp thương mại (shophouse). Tổng số: 127 căn thuộc các khối nhà PTM1, PTM2A, PTM2B, PTM2C, PTM3A, PTM3B, PTM3C, PTM4A, PTM4B, PTM5A, PTM5B, PTM5C, PTM6A và PTM6B.</li> <li>• Đã được cấp GPXD cho 3 khối nhà Shophouse gồm PTM5A, PTM5B và PTM6A. Các khối nhà PTM1, PTM2A, PTM2B, PTM2C, PTM3A, PTM3B, PTM3C, PTM4A, PTM4B đã được miễn cấp GPXD. Các khối nhà còn lại PTM5C và PTM6B thuộc phần diện tích đất chưa GPMB, chưa được giao đất nên chưa thực hiện thủ tục cấp GPXD.</li> <li>• Thi công xong HTKT tại phần diện tích đã GPMB (khoảng 11,56 ha/16,49 ha) và được Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang nghiệm thu.</li> <li>• Đã hoàn thành việc xây dựng 104/127 căn nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse).</li> </ul>	Chờ thi công phần diện tích GPMB còn lại	<p>- Đã thi công hoàn thành trên phần diện tích đã có mặt bằng, đã được Sở xây dựng nghiệm thu bao gồm HTKT, shophouse. Và đã đưa vào hoạt động kinh doanh</p> <p>- Đối với phần diện tích còn lại, người dân đã đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Phần diện tích này dự kiến sẽ thi công hoàn thành trong năm 2027.</p>

Phân khu	Đã thực hiện	Đang thực hiện	Dự kiến đưa vào hoạt động
Phân khu 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoàn thành công tác cấp GPXD các hạng mục công trình HTKT cho phân diện tích đất đã được giao (khoảng 39,81 ha). Hạng mục cấp nước và cấp điện đã được công ty cấp nước và điện lực Hậu Giang nghiệm thu và nghiệm thu PCCC cho HTKT.</li> <li>• Thi công hoàn thành các hạng mục HTKT (đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp nước sinh hoạt và PCCC, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh vỉa hè) cho phân diện tích đất đã được giao (trừ đường số 3 do ảnh hưởng thi công kè nên chưa triển khai thi công) và được Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang nghiệm thu</li> <li>• Thi công hoàn thành các khu công viên cây xanh PK 2.</li> <li>• Đã được thẩm định phê duyệt TKCS, thiết kế BVTC cho 12 dãy nhà ở kết hợp thương mại(shophouse). Tổng số: 325 căn thuộc các khối nhà PTM7, PTM8, PTM9, PTM10, PTM11, PTM12, PTM13, PTM14, PTM15, PTM16, PTM17, PTM18. Các khối nhà shophouse (trừ 13 căn nằm trong phân diện tích chưa GPMB) đã được miễn cấp GPXD.</li> <li>• Đã thi công xong cầu giao thông số 02.</li> <li>• Đã thi công hoàn thành khối lượng công việc của cầu giao thông số 1 (phía bên PK2).</li> </ul>	Đang thi công các khối nhà Shophouse trong phân diện tích đã có mặt bằng	<p>Phân diện tích có mặt bằng thì đã thi công hoàn thành, đã được Sở xây dựng nghiệm thu phân HTKT (trừ đường số 3). Và đã đưa vào hoạt động kinh doanh 599 lô nền.</p> <p>- Đối với phân diện tích còn lại người dân đã đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Dự kiến HTKT sẽ thi công hoàn thành trong năm 2026.</p>



Phân khu	Đã thực hiện	Đang thực hiện	Dự kiến đưa vào hoạt động
Phân khu 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoàn thành thực hiện các công tác cấp GPXD các hạng mục công trình HTKT cho phần diện tích đất đã được giao (khoảng 6,64 ha).</li> <li>Thi công hoàn thành san lấp mặt bằng cho phần diện tích đã có mặt bằng.</li> <li>Đối với mặt bằng người dân mới bàn giao ngày 16/05/2025 đang thực hiện thi công san lấp.</li> </ul>	Đang thi công các khối nhà Shophouse trong phần diện tích đã có mặt bằng.	Dự kiến đến năm 2027 hoàn thành HTKT. Các khối nhà liên kế hoàn thành trong năm 2029.

❖ **Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:**

- Cơ cấu nguồn vốn, tiến độ giải ngân vốn và nhu cầu sử dụng vốn tiếp theo của dự án:

Đơn vị: đồng.

Nội dung	Giá trị được phê duyệt (sau thuế)	Đã thực hiện đến 30/06/2025 (sau thuế)	Còn phải thực hiện (sau thuế)
<b>A- Chi phí đầu tư (TMĐT)</b>	<b>5.649.270.482.165</b>	<b>1.332.175.722.731</b>	<b>4.317.094.759.434</b>
<b>Trong đó:</b>			
- <b>Tiền sử dụng đất:</b>	<b>385.119.507.548</b>	<b>129.039.105.233</b>	<b>256.080.402.315</b>
· Phân khu 1	219.744.443.994	128.781.199.670	90.963.244.324
· Phân khu 2	70.157.531.637	257.905.563	69.899.626.074
· Phân khu 3	95.217.531.918		95.217.531.918
- <b>Chi phí xây dựng:</b>	<b>745.420.558.179</b>	<b>510.988.924.468</b>	<b>234.431.633.711</b>
· Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 1	147.269.583.804	139.499.976.380	7.769.607.424
· Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 2	371.404.210.585	330.609.834.131	40.794.376.454
· Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 3	226.746.763.790	40.879.113.957	185.867.649.833
- <b>Các công trình trên đất:</b>	<b>2.918.694.459.301</b>	<b>320.930.717.746</b>	<b>2.597.763.741.555</b>
· Phân khu 1	285.631.558.459	141.727.167.878	143.904.390.581
· Phân khu 2	1.293.531.465.389	179.203.549.868	1.114.327.915.521
· Phân khu 3	1.339.531.435.453		1.339.531.435.453
<b>Tổng cộng (tiền sử dụng đất, xây dựng và các công trình trên đất)</b>	<b>4.049.234.525.029</b>	<b>960.958.747.447</b>	<b>3.088.275.777.581</b>
<b>Hạng mục khác</b>	<b>1.600.035.957.136</b>	<b>371.216.975.284</b>	<b>1.228.818.981.853</b>
<b>B- Nguồn vốn</b>			
<b>1. Vốn tự có và huy động khác từ khác hàng</b>	<b>3.354.270.482.165</b>	<b>873.272.903.676</b>	<b>2.480.997.578.489</b>
- Vốn từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025	600.000.000.000		600.000.000.000
- Vốn tự có khác của TCPH và huy động khác từ KH	2.754.270.482.165	873.272.903.676	1.880.997.578.489
<b>2. Vốn vay</b>	<b>2.295.000.000.000</b>	<b>458.902.819.055</b>	<b>1.836.097.180.945</b>



Nội dung	Giá trị được phê duyệt (sau thuế)	Đã thực hiện đến 30/06/2025 (sau thuế)	Còn phải thực hiện (sau thuế)
<b>Tổng công nguồn vốn</b>	<b>5.649.270.482.165</b>	<b>1.332.175.722.731</b>	<b>4.317.094.759.434</b>

(Nguồn: Tập đoàn DIC)

Như vậy đến thời điểm 30/06/2025, Tập đoàn DIC đã thực hiện giải ngân cho Dự án 1.332,2 tỷ đồng (đạt 23,6%); trong đó giải ngân chi phí Xây dựng 831,9 tỷ đồng (đạt 22,7%). Vốn đầu tư còn phải thực hiện cho toàn Dự án là 4.317,1 tỷ đồng và cho riêng hạng mục Xây dựng là 2.832,2 tỷ đồng để đảm bảo hoàn thành toàn bộ dự án theo dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Những thay đổi về tổng mức đầu tư, cơ cấu vốn so với phương án đã phê duyệt: Không có
- Phương án bù đắp vốn trong trường hợp điều chỉnh tổng mức đầu tư, cơ cấu vốn: Tập đoàn DIC dự kiến sẽ sử dụng nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng, các nhà đầu tư và các hình thức huy động vốn khác phù hợp quy định pháp luật.

### 2.3 Thông tin trái phiếu thanh toán mua lại

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được sử dụng thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301 phát hành trong năm 2023 của Tập đoàn DIC, cụ thể thông tin trái phiếu như sau:

#### Thông tin trái phiếu DIG12301

<b>Cơ sở pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết HĐQT Tập đoàn DIC số 29/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 26/12/2023 v/v Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2023 của Tập đoàn DIC.</li> <li>- Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 26/12/2023.</li> <li>- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 06/02/2024.</li> <li>- Giấy Chứng nhận đăng ký chứng khoán số: 89/2024/GCNTPRL-VSDC do VSDC cấp lần đầu ngày 12/03/2024.</li> </ul>
<b>Loại trái phiếu:</b>	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản, và không phải là nợ thứ cấp của TCPH.
<b>Chủ sở hữu trái phiếu:</b>	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (HDBank).
<b>Quan hệ với TCPH và người có liên quan của TCPH:</b>	Chủ sở hữu trái phiếu không phải là người có liên quan của TCPH
<b>Tổng mệnh giá phát hành:</b>	600.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng)
<b>Tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành:</b>	600.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng)



Lãi suất của trái phiếu (“lãi suất”) cho từng kỳ tính lãi được xác định như sau: + Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là: 11,25%/năm; và + Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sau 02 kỳ tính lãi đầu tiên: Tổng của 4%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó.

**Lãi suất:**

Trong đó: “Kỳ tính lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 06 tháng liên tục tính từ (và bao gồm) ngày phát hành cho đến (nhưng không bao gồm) ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn. Để làm rõ, trường hợp trái phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc) theo quy định của các điều kiện trái phiếu thì kỳ tính lãi cuối cùng sẽ được tính từ ngày thanh toán lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) ngày mua lại trước hạn có liên quan.

“Lãi suất tham chiếu” có nghĩa là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng đồng, áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng, lĩnh lãi cuối kỳ của HDBank công bố vào ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó.

Kỳ hạn:	3 (ba) năm
Ngày phát hành của trái phiếu:	29/12/2023
Ngày đáo hạn của trái phiếu:	29/12/2026
Thời hạn dự kiến thanh toán mua lại:	Quý IV/2025-Quý I/2026 (mua lại trước ngày đáo hạn)

**Điều khoản điều kiện mua lại trái phiếu trước hạn**

- Điều 20 Mục IV Các điều khoản và điều kiện trái phiếu tại Phương án phát hành (được trình bày lại tại: Điều 10 Mục III Thông tin Đợt chào bán - Bản công bố thông tin chào bán trái phiếu riêng lẻ;) quy định Ngày phát hành, Tổ Chức Phát Hành được mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ số trái phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Người sở hữu trái phiếu.
- Quy định chi tiết việc mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người sở hữu trái phiếu được nêu tại Điều 10.2 Phụ lục: Các điều kiện trái phiếu đính kèm Phương án phát hành trái phiếu.

**Mục đích phát hành:**

**Sử dụng 600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng)** để bổ sung vốn thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư theo văn bản số 1310/TTg-CN ngày 01/09/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch Long Tân; Văn bản số 12299/UBND-CNN ngày 27/11/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc triển khai dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.



**IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN****1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán**

Tập đoàn DIC dự kiến sử dụng toàn bộ 1.800.000.000.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) thu được từ đợt chào bán để đầu tư vào các Mục đích với kế hoạch sử dụng cụ thể như sau:

<b>1.1 Sử dụng vốn để đầu tư các dự án:</b>		
<b>Hạng mục</b>	<b>Giá trị (đồng)</b>	<b>Thời gian dự kiến giải ngân</b>
<b>1.1.1 Dự án CSJ – Giai đoạn 3: Khôi căn hộ du lịch và khách sạn (C4)</b>		
Thanh toán chi phí Xây lắp	600.000.000.000	Quý IV/2025-2026
<b>1.1.2 Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh (“Vị Thanh”)</b>		
Thanh toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình trên đất	600.000.000.000	Quý IV/2025-2026
<b>Tổng công cho Dự án CSJ và Vị Thanh</b>	<b><u>1.200.000.000.000</u></b>	
<b>1.2 Sử dụng vốn để thanh toán mua lại trái phiếu:</b>		
<b>Trái phiếu</b>	<b>Giá trị thanh toán (đồng)</b>	<b>Thời gian thanh toán dự kiến</b>
Trái phiếu DIG12301	600.000.000.000	Quý IV/2025-Quý I/2026

**2. Thứ tự ưu tiên sử dụng tiền trong trường hợp số tiền thu được từ chào bán không đủ sử dụng cho toàn bộ các mục đích 1.1 và 1.2 nêu trên :**

Trong trường hợp số tiền thu được từ chào bán phát hành chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu không đủ sử dụng cho toàn bộ kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán nêu trên, số tiền bán thu được sẽ được sử dụng theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Ưu tiên 1: Sử dụng cho dự án Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3, thứ tự sử dụng cụ thể từng hạng mục chi tiết sẽ do HĐQT quyết định phù hợp với tiến độ thực hiện.
- Ưu tiên 2: Sử dụng cho dự án KDC thương mại Vị Thanh, thứ tự sử dụng cụ thể từng hạng mục chi tiết sẽ do HĐQT quyết định phù hợp với tiến độ thực hiện.
- Ưu tiên 3: Sử dụng cho mục đích thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301.

**3. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu:**

Không áp dụng.

**4. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn:**

Trong trường hợp Tập đoàn DIC không chào bán hết toàn bộ cổ phiếu chào bán, HĐQT sẽ cân nhắc và sử dụng riêng lẻ một cách tuần tự hoặc đồng thời các giải pháp như sau để bù đắp nguồn vốn thực hiện các mục đích phát hành:

- Sử dụng vốn tự có;
- Bổ sung từ vốn vay ngân hàng;
- Tìm kiếm nhà đầu tư tham gia góp vốn vào dự án;



- Phát hành trái phiếu;
- Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

*(Nội dung thông tin các đối tác liên quan tới đợt chào bán được trình bày trang kế tiếp, phần còn lại trang này được cố ý để trống)*



**X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

**1. Tổ chức kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2023:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT (AASCN)**

Địa chỉ: 29 Hoàng Sa, Phường Sài Gòn, TP.Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3910 3908

Fax: 028 3910 4880.

**2. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024; 2025:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM ( AASCS)**

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Gia Định, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3820 5944

Fax: (028) 3820 5942

**3. Tổ chức tư vấn**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

Trụ sở: Tầng 7-8, toà nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Hà Nội.

Điện thoại: 024 73045688

Fax: 024 37262601

**Ý kiến về đợt chào bán của Tổ Chức tư vấn:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB với vai trò Tổ chức tư vấn chào bán cổ phiếu cho Tập đoàn DIC đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Trong đợt chào bán này, Tập đoàn DIC chào bán thêm 150.000.000 cổ phiếu với giá 12.000 đồng/cổ phiếu cho đối tượng là cổ đông hiện hữu. Phương án sử dụng vốn của Tập đoàn DIC trong đợt chào bán này là để đầu tư vào dự án Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3; dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, và thanh toán mua lại trái phiếu của Tập đoàn. Những dự án này là những dự án BĐS lớn của Tập đoàn được Tập đoàn nghiên cứu, triển khai bài bản, đã triển khai thành công một số giai đoạn và cũng là lĩnh vực hoạt động cốt lõi của Tập đoàn. Với năng lực, kinh nghiệm đã triển khai nhiều dự án lớn, có nhiều căn cứ để tin tưởng khả năng hoàn thành dự án của Tập đoàn DIC. Việc sử dụng tiền chào bán để thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301 giúp công ty giảm các áp lực nợ, bù đắp lại nguồn vốn theo kế hoạch kinh doanh, có cơ cấu tài chính vững mạnh để triển khai các hoạt động kinh doanh.



Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, những ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin thu thập có chọn lọc mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được báo cáo, dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, nhà đầu tư phải tự mình xem xét và cân nhắc khi đưa ra quyết định đầu tư.

**XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ:**

Không có.

**XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Ngày 17 tháng 9 năm 2025

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

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

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Hùng Cường**

**Nguyễn Quang Tín**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**Bùi Văn Sự**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

**QUYỀN GIÁM ĐỐC KHỎI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ**



**Lê Thị Thu Hiền**



**XIII. PHỤ LỤC**

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp thay đổi lần thứ 27 ngày 27/06/2025.
2. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2025. Tờ trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 07/TTr-DIC Group-HĐQT ngày 18/4/2025 kèm theo Phương án phát hành cổ phiếu.
3. Nghị quyết số 107/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 08/07/2025 của HĐQT Tập đoàn DIC về việc thông qua việc triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
4. Nghị quyết số 110/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 07/08/2025 của HĐQT Tập đoàn DIC về việc điều chỉnh nội dung liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
5. Điều lệ Tập đoàn DIC.
6. Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất bán niên 2025 đã được soát xét.
7. Các tài liệu liên quan sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán,

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống).*

