

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
Nhiệm kỳ IV (2023 - 2027)**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

Thực hiện công tác quản lý và chỉ đạo sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) theo đúng quy chế, điều lệ của Tập đoàn DIC và Luật Doanh nghiệp. Hội đồng Quản trị (HĐQT) xin báo cáo trước Đại Hội Đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) kết quả hoạt động năm 2025, kế hoạch hoạt động năm 2026, như sau:

PHẦN A: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025:

I. Tổng kết tình hình hoạt động:

1. Nhân sự HĐQT trong năm 2025:

Hiện nay, Hội đồng Quản trị (nhiệm kỳ IV, 2023 - 2027) Tập đoàn DIC gồm có:

- Ông Nguyễn Hùng Cường - Chủ tịch HĐQT;
- Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Quang Tín - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc;
- Ông Đinh Hồng Kỳ - Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy Ban kiểm toán Tập đoàn DIC,
- Ông Bùi Văn Sự - Thành viên HĐQT (đã có đơn từ nhiệm vị trí thành viên HĐQT ngày 17/6/2025)

2. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2025:

2.1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2025:

*DVT: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	KH SXKD 2025		Kết quả thực hiện năm 2025		Tỷ lệ TH 2025/KH 2025	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Doanh thu và thu nhập khác	3.450,0	3.500,0	4.271,70	4.756,27	123,8%	135,9%
2	Lợi nhuận trước thuế	950,0	718,0	811,36	824,25	85,4%	114,8%
3	Tổng vốn đầu tư phát triển	6.690,0	-	2.026,38	-	30,3%	



TT	Chỉ tiêu	KH SXKD 2025		Kết quả thực hiện năm 2025		Tỷ lệ TH 2025/KH 2025	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
4	Cổ tức (%)	7-10%	-	6%	-	85,7%	-
5	Vốn điều lệ	-	-	7.964,31	-	-	-

- Về doanh thu: Tổng doanh thu và thu nhập khác năm 2025 Công ty mẹ thực hiện là: 4.271,70 tỷ đồng, đạt 123,8% so với kế hoạch. Tổng doanh thu và thu nhập khác năm 2025 Hợp nhất thực hiện là: 4.756,27 tỷ đồng, đạt 135,9 % so với kế hoạch.
- Về lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ đạt 811,36 tỷ đồng đạt 85,4% so với kế hoạch. Lợi nhuận trước thuế Hợp nhất đạt 824,25 tỷ đồng, đạt 114,8% so với kế hoạch.

2.2. Thù lao HĐQT và Ban Thư ký HĐQT năm 2025:

- Kế hoạch chi trả thù lao, phụ cấp cho các thành viên HĐQT, Ban Thư ký HĐQT năm 2025 đã được phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 18/4/2025 là: **3.926.000.000 đồng (Ba tỷ, chín trăm hai mươi sáu triệu đồng)**
- Kết quả thực hiện chi trả thù lao, phụ cấp cho các thành viên HĐQT & Ban Thư ký HĐQT năm 2025 là: **3.699.900.000 đồng (Ba tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, chín trăm nghìn đồng)**

2.3. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025:

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã chọn Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là 01 đơn vị kiểm toán trong danh sách các Công ty kiểm toán được ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt thực hiện kiểm toán BCTC trong năm 2025.

2.4. Công tác tăng vốn điều lệ năm 2025:

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, HĐQT đã hoàn thành triển khai 02 phương án phát hành cổ phiếu (CP) để tăng vốn điều lệ gồm: (Đợt 1) Phát hành CP trả cổ tức năm 2024; và (Đợt 2) Phát hành ra công chứng cho cổ đông hiện hữu. Cụ thể:

- Đợt 1 – Phát hành CP trả cổ tức năm 2024:

+ Tổng số CP đã phân phối: 36.579.196 CP.

+ Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 365.791.960.000 đồng.

Sau khi hoàn thành công tác phát hành CP Đợt 1, vốn điều lệ của Tập đoàn DIC được điều chỉnh tăng từ 6.098.519.950.000 đồng lên 6.464.311.910.000 đồng. Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT đã ban hành Điều lệ Tập đoàn DIC sửa đổi lần thứ 16 do tăng vốn điều lệ tương ứng sau đợt phát hành.

- Đợt 2 – PHCP cho cổ đông hiện hữu:



- + Tổng số CP đã phân phối: 150.000.000 CP – đạt 100% tổng số CP đăng ký chào bán.
- + Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 1.500.000.000.000 đồng.
- + Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (cổ đông/nhà đầu tư nộp tiền mua): 1.800.000.000.000 đồng – đạt 100% số tiền dự kiến huy động theo phương án chào bán,
- + Tổng thu ròng từ đợt chào bán (đã trừ chi phí phát hành): 1.799.564.260.000 đồng.

Sau khi hoàn thành công tác phát hành CP Đợt 2, vốn điều lệ của Tập đoàn DIC được điều chỉnh tăng từ 6.464.311.910.000 đồng lên 7.964.311.910.000 đồng, tương ứng với số lượng CP đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2025 là 796.431.191 CP. Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT đã ban hành Điều lệ Tập đoàn DIC sửa đổi lần thứ 17 do tăng vốn điều lệ tương ứng sau đợt phát hành.

Tổng cả năm 2025, Tập đoàn DIC đã hoàn thành 100% kế hoạch huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2025. Tổng giá trị phát hành của 02 Đợt tính theo mệnh giá là 1.865.791.960.000 đồng, qua đó tăng vốn điều lệ của Tập đoàn DIC trong năm 2025 lên 7.964.311.910.000 đồng vào thời điểm 31/12/2025 – tăng 30,6% so với đầu năm

2.5. Tình hình thực hiện kế hoạch vay vốn đầu tư năm 2025:

Tổng cộng giá trị hạn mức vốn vay thu xếp được trong năm 2025 phục vụ công tác đầu tư các dự án là 550 tỷ đồng.

- Hoàn thành thu xếp hạn mức vay đầu tư cho 2/5 tòa NOXH tại Lô E4-29 – Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên với hạn mức vay đã được Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) phê duyệt là 200 tỷ đồng.
- Hoàn thành thu xếp vốn bổ sung cho dự án Chung cư A2 (Trung tâm Chí Linh) với hạn mức vay đã được Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín (Sacombank) phê duyệt là 350 tỷ đồng.

II. Đánh giá công tác quản trị:

1. Hoạt động của HĐQT:

HĐQT đã tổ chức 39 cuộc họp HĐQT (ban hành 55 Nghị quyết) để xem xét, thông qua các nội dung liên quan nhiều chủ trương, điều chỉnh quan trọng đối với hoạt động và định hướng của Tập đoàn. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị của Tập đoàn DIC.

2. Giám sát và đánh giá của HĐQT đối với Ban Điều hành:

2.1. Công tác giám sát:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 ngày 18/4/2025;
- Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành hiện chủ trương ĐHĐCĐ và HĐQT theo đúng Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ, các Quy định nội bộ Tập đoàn DIC và quy định pháp luật hiện hành;



- Giám sát việc triển khai thực hiện các Dự án và đề ra các phương án thiết thực để giải quyết khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện đối với các Dự án do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư và tìm kiếm, nghiên cứu đối với các dự án mới.
- Chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính bán niên, thường niên và công tác kiểm toán nội bộ tại doanh nghiệp.
- Giám sát công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính chính xác, minh bạch, kịp thời theo đúng quy định nội bộ và quy định pháp luật.
- Giám sát công tác thực hành ESG trong doanh nghiệp.

2.2. Đánh giá của HĐQT đối với Ban Điều hành:

Hội đồng Quản trị đánh giá cao kết quả đạt được của Ban Điều hành trong việc điều hành, linh động trong quá trình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025. Ban Điều hành đã tổ chức điều hành hoạt động SXKD của Tập đoàn DIC đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế quản lý nội bộ cũng như thực hiện đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp, thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với người lao động, nghĩa vụ đối với nhà nước, với cộng đồng.

Ban Điều hành đã đề xuất và triển khai tốt phương án kiện toàn bộ máy tổ chức, thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ đảm bảo tiết kiệm, chống lãng phí, có kế hoạch phù hợp, từng bước cải thiện, nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp.

3. Hoạt động và đánh giá của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị:

3.1. Hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị:

Hiện nay, HĐQT Tập đoàn DIC có 01 thành viên độc lập HĐQT là: Ông Đinh Hồng Kỳ kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch UBKT. Thành viên HĐQT độc lập có trình độ, năng lực chuyên môn và kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn và đã đóng góp nhiều ý kiến quan trọng liên quan đến quyết sách của HĐQT.

Trong năm 2025, Thành viên độc lập HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT đảm bảo tính minh bạch, kiểm soát được xung đột lợi ích và bảo vệ quyền lợi của Tập đoàn DIC và các cổ đông.

3.2. Đánh giá của Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị:

- Các cuộc họp Hội đồng Quản trị được tổ chức theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Tập đoàn DIC và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị được công bố thông tin theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- Hội đồng quản trị cũng chủ động tổ chức các cuộc họp định kỳ/đột xuất với Ban Điều hành và các đơn vị liên quan để thực hiện chức năng giám sát của Hội đồng quản trị, cập nhật tình hình và đưa ra phương án giải quyết khó khăn, tháo gỡ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC.

4. Thù lao và lợi ích đối với thành viên HĐQT:



Thù lao năm 2025 của các Thành viên HĐQT được nêu chi tiết tại Báo cáo của HĐQT về thù lao HĐQT trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Ngoài thù lao nêu trên, các thành viên HĐQT Tập đoàn DIC được hưởng các chế độ như: Khám sức khỏe định kỳ, thăm quan nghỉ dưỡng hàng năm và các chế độ khác trong thỏa ước lao động của Tập đoàn DIC.

5. **Giao dịch với các bên liên quan:**

Quy trình phê duyệt các giao dịch giữa Tập đoàn DIC và các bên liên quan được tuân thủ nghiêm túc theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật liên quan, quy định nội bộ khác.

Các giao dịch với bên liên quan đều được công bố thông tin đầy đủ, công khai theo đúng quy định pháp luật.

PHẦN B: ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026:

Tình hình kinh tế - chính trị quốc tế có nhiều chuyển biến phức tạp ảnh hưởng trực tiếp đến mọi mặt kinh tế và bất động sản là một trong những lĩnh vực bị ảnh hưởng nghiêm trọng: các khoản chi phí tăng và lãi suất cho vay tăng cao; bất ổn định của thị trường chứng khoán,...đặt ra thách thức lớn đối với Tập đoàn trong năm 2026.

- HĐQT xác định rõ: Tập đoàn DIC hết sức thận trọng trong việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh chú trọng tập trung đầu tư dự án tạo đà phát triển cho các năm tiếp theo.
- Tiếp tục tăng cường giám sát đối với hoạt động của Ban điều hành trong việc thực hiện các chủ trương được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua.
- Tăng cường công tác quản trị, xây dựng bộ máy tinh gọn, hiệu quả, kiểm soát chi phí; Hoàn thiện các quy trình, quy chế phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
- Áp dụng công nghệ, ứng dụng AI vào công tác sản xuất kinh doanh đảm bảo tuân thủ mô hình tổ chức của Tập đoàn.
- Tiếp tục triển khai chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế (IFRS);
- Chú trọng vào công tác pháp lý dự án đang triển khai, thực hiện trình tự và thủ tục theo đúng quy định hiện hành. Tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý đối với các dự án đặc biệt là các dự án trọng điểm.
- Tiếp tục chỉ đạo BDH rà soát, quản trị hiệu quả chi phí hoạt động; Tăng cường công tác quản lý thu hồi công nợ, hàng tồn kho;
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp vững mạnh; phát huy tối đa năng lực của toàn bộ người lao động thông qua các chương trình đào tạo, tập huấn; chính sách đãi ngộ cạnh tranh.
- Nghiên cứu các dự án bất động sản mới tại các địa bàn có vị trí chiến lược giai đoạn 2026 – 2030 (ven các đô thị lớn, thuận lợi kết nối hạ tầng).
- Tiếp tục triển khai chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn DIC, tiên phong thực hành ESG tại địa phương và lan tỏa đến các đơn vị thành viên trực thuộc.
- Tham gia, đóng góp vào các hoạt động an sinh xã hội, chung tay cùng cộng đồng chia sẻ và lan tỏa các giá trị tích cực đóng góp vào mục tiêu vì cuộc sống xanh – đẹp.



Trên đây là báo cáo của Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Hùng Cường

