

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

(Quyển 1/2)

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 26 ngày 19/08/2024)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 231/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2024)

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Địa chỉ: Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại: 024.73045688

Fax: 024.37262601.

Website: 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.

Số Điện thoại:

Email:

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

(Quyển 1/2)

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 26 ngày 19/08/2024)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 234/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2024)



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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Địa chỉ: Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại: 024.73045688

Fax: 024.37262601.

Website: 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.

Số Điện thoại:

Email:

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 26 ngày 19/08/2024)

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	: 15.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 200.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	: 2.000.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT

Địa chỉ: Số 29 Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3910 3908

Fax: 028 3910 4880

Website: 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 Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện Thoại: (028) 3820 5944 Fax: (028) 3820 5942

Website: 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 Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại: 024 73045688

Fax: 024 37262601

Website: www.mbs.com.vn



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
1. Tổ chức phát hành	10
2. Tổ chức tư vấn	10
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	10
1. Rủi ro về kinh tế	10
2. Rủi ro về luật pháp.....	15
3. Rủi ro đặc thù của ngành	15
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	18
5. Rủi ro pha loãng	20
6. Rủi ro quản trị công ty	22
7. Rủi ro khác.....	23
III. CÁC KHÁI NIỆM	24
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TCPH	26
1. Thông tin chung về TCPH.....	26
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của TCPH.....	31
3. Cơ cấu tổ chức của TCPH	34
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của TCPH	35
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	42
5.1 Công ty mẹ của TCPH.....	42
5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TCPH:	42
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.....	42
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ.....	53
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của TCPH tại các doanh nghiệp khác	63
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	63
8.1 Cổ phiếu phổ thông	63
8.2 Cổ phiếu ưu đãi: Không có.	63
8.3 Các loại chứng khoán khác.....	63



9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	64
10. Hoạt động kinh doanh.....	64
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	64
10.2. Tài sản	85
10.3. Thị trường hoạt động.....	87
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	88
10.5. Các hợp đồng lớn	93
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn.....	103
10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành	107
10.8. Hoạt động Marketing	112
10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế	116
10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển	117
10.11. Chiến lược kinh doanh	118
11. Chính sách đối với người lao động.....	119
11.1. Số lượng và cơ cấu người lao động của Tập đoàn DIC	119
11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp	120
11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động	121
12. Chính sách cổ tức.....	121
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	122
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	123
14.1. Thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất	123
14.2. Thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn.....	127
14.3. Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi	130
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.....	130
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.....	130
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	130
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	130



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.....	130
1.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của TCPH.....	131
2.	Tình hình tài chính.....	133
2.1	Các chỉ tiêu cơ bản.....	133
2.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	146
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	147
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	148
VI.	THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	150
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập.....	150
2.	Thông tin về cổ đông lớn.....	150
2.1	Danh sách cổ đông lớn.....	150
2.2	Thông tin cổ đông lớn là tổ chức: Không có.....	150
2.3	Thông tin cổ đông lớn là cá nhân	150
2.4	Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và Người có liên quan	151
3.	Thông tin về thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.....	152
3.1	Danh sách thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	152
3.2	Sơ yếu lý lịch thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	152
VII.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	169
1.	Loại cổ phiếu	169
2.	Mệnh giá cổ phiếu	169
3.	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	169
4.	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	169
5.	Giá chào bán dự kiến	169
6.	Phương pháp tính giá.....	169
7.	Phương thức phân phối.....	169
8.	Đăng ký mua cổ phiếu	171
9.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	171
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu	172
11.	Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu.....	173



12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của TCPH	173
13. Hủy bỏ đợt chào bán.....	173
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	174
15. Các loại thuế có liên quan.....	174
16. Thông tin về các cam kết.....	175
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	175
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	176
1. Mục đích chào bán.....	176
1.1 Đầu tư dự án :	176
1.2 Để bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác được Tổ chức phát hành tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của trái phiếu DIGH2124003 tại ngày thanh toán 26/11/2024 có giá trị thanh toán 439.000.000.000 đồng. Thời gian dự kiến giải ngân bù đắp: trong Quý 4/2024 hoặc Quý 1/2025	176
2. Thông tin các dự án	176
2.1 Khu phức hợp Cap Saint Jacques	176
2.2 Thông tin dự án: Khu Dân cư thương mại Vị Thanh.	183
2.3 Thông tin Trái phiếu thanh toán	193
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	194
1. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	194
1.1 Sử dụng tiền vào dự án.....	194
1.2 Sử dụng tiền để bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác được Tổ chức phát hành tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của trái phiếu DIGH2124003 tại ngày thanh toán 26/11/2024 có giá trị thanh toán 439.000.000.000 đồng. Thời gian dự kiến giải ngân bù đắp: trong Quý 4/2024 hoặc Quý 1/2025.	195
1.3 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 :.....	195
1.4 Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu.....	195
1.5 Phương án bù đắp thiếu hụt vốn:.....	196
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	197
1. Tổ chức kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2022 và 2023:.....	197
2. Tổ chức kiểm toán soát xét các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024:.....	197
3. Tổ chức tư vấn	197



XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ:	Không có.	198
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN		198
XIII. PHỤ LỤC		199

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 – 30/09/2024	11
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2010 - 2023	13
Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Tập đoàn DIC	35
Hình 4: Hình ảnh Cao ốc Thủy Tiên.....	65
Hình 5: Hình ảnh Khu biệt thự Đồi An Sơn (TP. Đà Lạt)	66
Hình 6: Hình ảnh Dự án Khu trung tâm Chí Linh	68
Hình 7: Phối cảnh Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	69
Hình 8: Phối cảnh, hình ảnh Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước.....	70
Hình 9: Phối cảnh Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân	72
Hình 10: Phối cảnh Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	74
Hình 11: Hình ảnh Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	75
Hình 12: Phối cảnh Dự án Khu nhà ở Lam Hạ CenterPoint	76
Hình 13: Phối cảnh dự án Khu dân cư xây dựng đợt đầu 35 ha đô thị mới Phú Mỹ - Tân Thành	77
Hình 14: Hình ảnh Khách sạn Pullman Hotels & Resorts Vũng Tàu	81
Hình 15: Hình ảnh Khách sạn DIC Star tại Vĩnh Phúc.....	82

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	43
Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Tập đoàn DIC	53
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Tập đoàn DIC tại ngày 20 tháng 03 năm 2024	63
Bảng 4: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đang lưu hành tính đến ngày 30/09/2024.	63
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu hợp nhất	83
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ	83



Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty hợp nhất	84
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty mẹ.....	85
Bảng 9: Tình hình tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 30/09/2024.....	86
Bảng 10: Tình hình tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 30/09/2024.....	86
Bảng 11: Một số tài sản lớn của Tập đoàn DIC tại thời điểm 30/09/2024.....	87
Bảng 12: Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư của Tập đoàn DIC.....	88
Bảng 13: Tiến độ kinh doanh khai thác tại một số dự án chính của Tập đoàn DIC.....	89
Bảng 14: Doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 và năm 2023 và 9 tháng đầu năm 2024.....	93
Bảng 15: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện trong năm 2022, 2023 và 9 tháng đầu năm 2024	94
Bảng 16: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn trong năm 2022, 2023 và 09 tháng đầu năm 2024	103
Bảng 17: Một số giải thưởng của Tập đoàn DIC	107
Bảng 18: So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số Công ty bất động sản niêm yết tại 31/12/2023	109
Bảng 19: Số lượng và cơ cấu người lao động của Tập đoàn DIC.....	118
Bảng 20: Phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 và tình hình sử dụng vốn đến thời điểm 30/6/2024.....	122
Bảng 21: Các hợp đồng thuê sử dụng đất của Tập đoàn DIC	123
Bảng 22: Danh sách các trái phiếu riêng lẻ doanh nghiệp đã phát hành chưa đáo hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2024	126
Bảng 23: Một số chỉ tiêu về HĐKD của Công ty mẹ.....	128
Bảng 24: Một số chỉ tiêu về HĐKD hợp nhất.....	129
Bảng 25: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ.....	131
Bảng 26: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh hợp nhất.....	132
Bảng 27: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động Tập đoàn DIC.....	133
Bảng 28: Mức lương bình quân một số Công ty cùng ngành năm 2023.....	133
Bảng 29: Các khoản phải thu của Công ty mẹ	133
Bảng 30: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty mẹ tại ngày 30/09/2024.....	134
Bảng 31: Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất.....	134
Bảng 32: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất tại thời điểm 30/09/2024.....	135
Bảng 33: Các khoản phải trả của Công ty mẹ	141



Bảng 34: Các khoản phải trả theo BCTC hợp nhất.....	144
Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ	145
Bảng 36: Thuế và các khoản phải nộp theo BCTC hợp nhất.....	145
Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty mẹ	146
Bảng 38: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất	146
Bảng 39: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2024	148
Bảng 40: Danh sách cổ đông lớn của Tập đoàn DIC	150
Bảng 41: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và NLQ	151
Bảng 42: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán vào dự án.....	194

(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 Thành Nam Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc.

Giấy ủy quyền số: 13/2023/MBS-UQ ngày 03/04/2023 của Ông Phan Phương Anh, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật cho Ông Lê Thành Nam.

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 01/2024/MBS/IBHCM-ECM -HĐTV ngày 27/03/2024 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

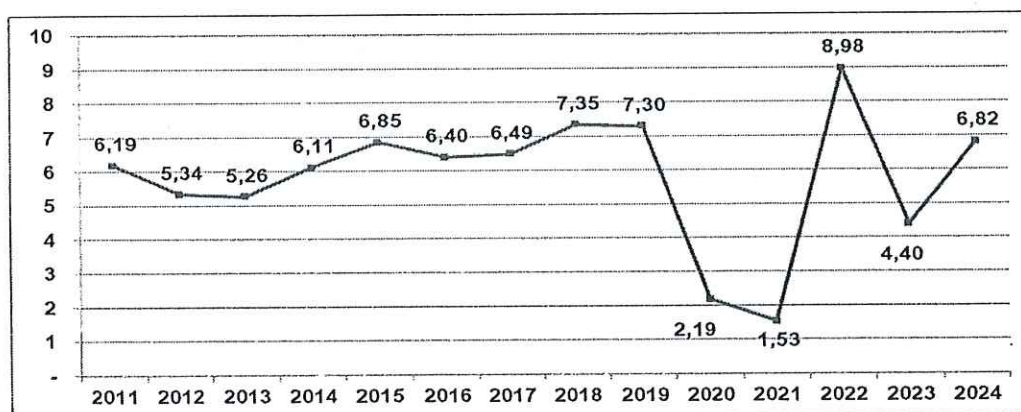
Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất,... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC chịu ảnh hưởng trực tiếp 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. Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức thương mại thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 – 30/09/2024



(Nguồn: Tổng cục Thống kê).

Tuy nhiên, 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 GDP¹ 8,02%, mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 – 2022.

Theo báo cáo của Tổng cục thống kê năm 2023², 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,

¹ 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/>

² 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>



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 trở lại; khối ngành dịch vụ từng bước phục hồi, du lịch phát triển cao điểm kể từ cuối tháng 4 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, lữ 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 BĐS tiếp tục ảm đạm, 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 GSO³, GDP quý III/2024 ước tính tăng 7,40% so với cùng kỳ năm trước, GDP 09 tháng đầu năm 2024 tăng 6,82% so với cùng kỳ năm 2023.

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.

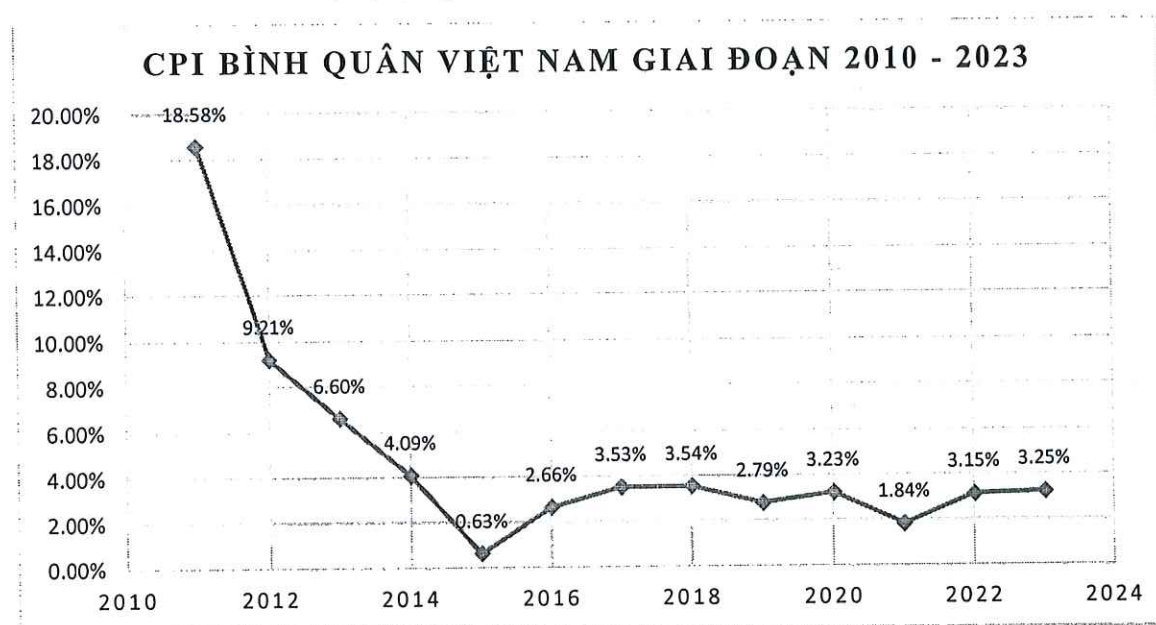
³ <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2024/10/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iii-va-9-thang-nam-2024/>



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 lao động, 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.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2010 - 2023



(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 kê⁴, 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 kê⁵, 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

⁴ 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/>

⁵ Nguồn: <https://www.gso.gov.vn/wp-content/uploads/2023/12/01-Loi-van-quy-IV-va-nam-2023-3.docx>



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.

Nghị quyết 103/2023/QH15 ngày 09/11/2023 của Quốc hội đề ra năm 2024, mục tiêu lạm phát ở mức bình quân 4,0 - 4,5%. Theo báo cáo GSO, tính chung 9 tháng đầu năm 2024, CPI bình quân tăng 3,88% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 2,69%. Trên thế giới, diễn biến tình hình kinh tế chính trị và các yếu tố ảnh hưởng đến 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 giảm⁶ 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 11,09% năm 2023 (cùng thời điểm năm 2022 tăng 12,87%).

⁶ 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.



Theo thông tin từ GSO, đến tháng 8 2024, lãi suất cho vay bình quân của NHTM trong nước đối với các khoản cho vay mới và cũ còn dư nợ ở mức 6,8-9,2%/năm, giảm hơn 1% so với cuối năm 2023. Lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng đồng Việt Nam đối với lĩnh vực ưu tiên khoảng 3,7%/năm, thấp hơn mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa theo quy định của NHNN (4%/năm), 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 và 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 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 chồng 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, chồng 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 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 Tổ chức phát hành. Bên cạnh các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ chức phát hành từ các dự án hiện tại sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án của Tổ chức phát hành và 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 Tổ chức phát hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển các dự án của mình. Nếu Tổ chức phát hành 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 Tổ chức phát hành.

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 CapitalLand (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, không có gì có thể bảo đảm rằng 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 thể 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, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn DIC có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

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 đội 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 BĐS 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 GSO⁷, Tính đến ngày 27/9/2024, chỉ số giá đô la Mỹ trên thị trường quốc tế đạt mức 100,95 điểm, giảm 1,4% so với tháng trước khi FED quyết định giảm lãi suất khiến giá đồng USD liên tục giảm. Trong nước, giá đô la Mỹ bình quân trên thị trường tự do quanh mức 25.329

⁷ <https://www.gso.gov.vn/bai-top/2024/10/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iii-va-9-thang-nam-2024/>



VND/USD. Chỉ số giá đô la Mỹ tháng 9/2024 giảm 1,79% so với tháng trước; tăng 1,7% so với tháng 12/2023; tăng 2,4% so với cùng kỳ năm trước; bình quân chín tháng năm 2024 tăng 5,46%.

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 khiến chi phí đầu tư của Tập đoàn DIC đối với các dự án 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 nhà 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 của Tổ chức phát hành 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 Tổ chức phát hành bị chậm, không đạt kế hoạch thời gian có thể gây ra các rủi ro về thanh khoản cho Tổ chức phát hành.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Rủi ro về đợt chào bán

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 (2.561 tỷ đồng, tương ứng với 170.773.334 triệu cổ phiếu theo giá chào bán cho mục đích vào dự án, chi tiết tại Mục VIII) để đầu tư vào các dự án của Tập đoàn DIC, tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án theo quy định tối thiểu là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện các dự án (tương ứng 119.513.334 cổ phiếu). 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 bù đắp lại nguồn vốn Tổ chức phát hành đã tạm sử dụng thanh toán nghĩa vụ trái phiếu DIGH2124003, tuy nhiên nếu không chào bán thành công tối thiểu số lượng cổ phiếu quy định, UBCKNN sẽ hủy bỏ đợt chào bán.

Tuy vậy, nguồn vốn huy động qua đợt chào bán còn phụ thuộc vào biến động của nền kinh tế, biến động của ngành bất động sản và của thị trường chứng khoán nói chung. Do vậy trong trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến chào bán, Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC sẽ chủ động cân đối lại nguồn vốn sao cho hợp lý hoặc tìm các nguồn vốn khác cho dự án.

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 3.000 tỷ đồng (chưa trừ chi phí phát hành) sẽ được sử dụng để đầu tư vào các Dự án và bù đắp lại nguồn vốn Tổ chức phát hành đã tạm sử dụng thanh toán nghĩa vụ trái phiếu DIGH2124003 (chi tiết tại Mục VIII), trong đó Tập đoàn DIC dự kiến sử dụng 2.561 tỷ đồng để đầu tư vào 2 dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 2&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 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.

Bên cạnh đó, Tập đoàn DIC dự kiến sử dụng 439 tỷ đồng cho việc bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác đã được Tổ chức phát hành tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ thanh toán của Trái phiếu DIGH2124003 ngày 26/11/2024, rủi ro của việc sử dụng tiền cho mục đích này chủ yếu là tiến độ chào bán không đáp ứng kịp thời điểm hoặc không đủ cho việc bù đắp khoản tiền Tập đoàn DIC đã tạm ứng từ nguồn vốn khác dẫn đến thiếu hụt các nguồn vốn kinh doanh so với kế hoạch.

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 27.000 đồng/cổ phiếu.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

- + Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu là: 32,794% và giá phát hành là 15.000 đồng/ cổ phiếu.

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

$$P_{TC} = \frac{27.000 + (32,794\% \times 15.000)}{1 + 32,794\%} = 24,037 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

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:

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

Tại thời điểm 31/12/2023, giá trị sổ sách cổ phiếu theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán là 12.544 đồng/cổ phiếu, tại thời điểm ngày 30/09/2024 giá trị sổ sách cổ phiếu theo báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2024 là 12.667 đồng. 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 tại Công ty, Hội đồng quản trị Công ty 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 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.
- BĐS Bất động sản.
- BRVT Bà Rịa – Vũng Tàu.
- CBNV Cán bộ nhân viên.
- 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.
• 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.
• Giấy CNĐKKD	GCN đăng ký kinh doanh/ GCN đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế.
• GĐ	Giai đoạn.
• 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
• Khu ĐTM	Khu đô thị mới.
• KDC	Khu dân cư.
• KCN	Khu công nghiệp.
• LN	Lợi nhuận.
• LNST	Lợi nhuận sau thuế.
• 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.
• QHCT	Quy hoạch chi tiết.
• SLCP	Số lượng cổ phiếu/Số lượng cổ phần.
• Sở GD&ĐT	Sở Giao dịch chứng khoán.
• Sở KH&ĐT	Sở Kế hoạch và Đầu tư.
• SX	Sản xuất.
• TGD	Tổng Giám đốc.
• TNHH	Trách nhiệm hữu hạn.
• 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.
• TP	Thành phố.
• 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.

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.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỎI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

Logo



Vốn điều lệ : 6.098.519.950.000 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 26 ngày 19/08/2024.

Trụ sở chính : Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT.

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.

Nghành 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 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	4663



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
	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,	4772



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
	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).	
19	Xây dựng nhà để ở	4101
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



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
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 Chi tiết: Quán rượu, bia, quầy bar	5630
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 sàn 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



STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
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
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: CNDKDN 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



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

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 cổ phiếu 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 cổ phiếu 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.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

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 cổ phiếu 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).



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thị Sách, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

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 (cập nhật đến thời điểm lập Bản cáo bạch):

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

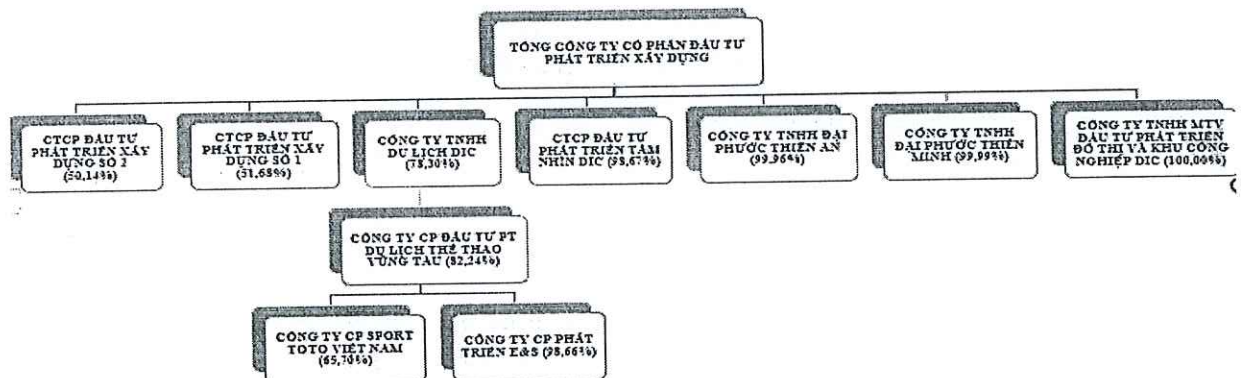
Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2024 (Vietnam Report).

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).

3. Cơ cấu tổ chức của TCPH

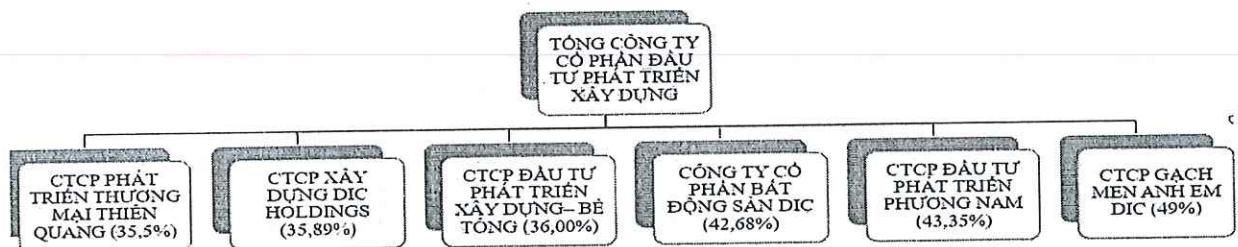
Cơ cấu công ty con và tỷ lệ sở hữu tương ứng tại thời điểm 30/09/2024

(Nguồn: Tập đoàn DIC)



Tại thời điểm 30/09/2024, Tập đoàn DIC hiện có 7 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 30/09/2024:



(Nguồn: Tập đoàn DIC)



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

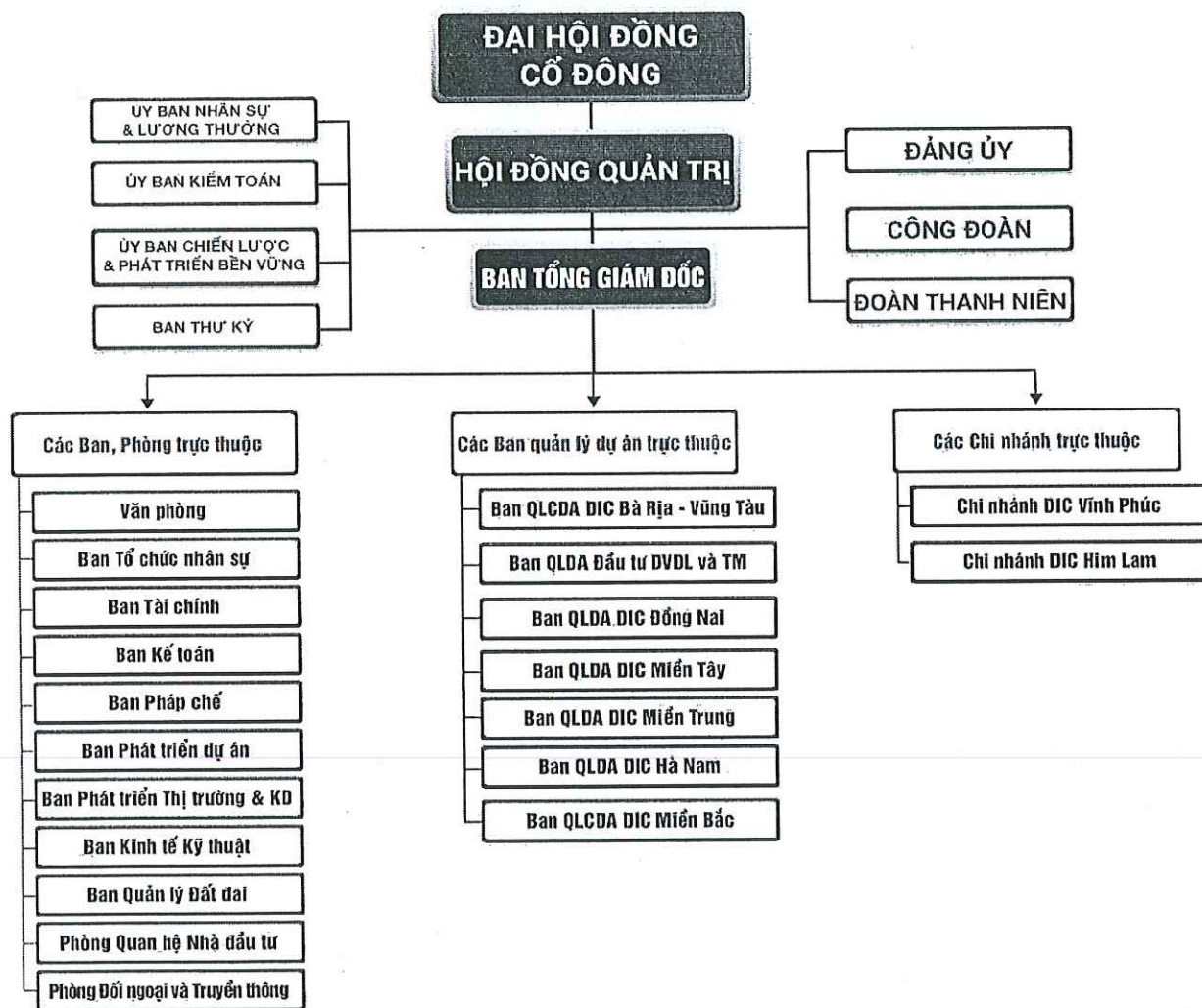
Tại thời điểm 30/09/2024, Tập đoàn DIC hiện có 06 công ty liên kết với tỷ lệ sở hữu tương ứng được thể hiện trên sơ đồ trên.

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 ĐHĐCĐ 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 Tổng Công ty, 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 04 thành viên. 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 để 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 quyên, 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, nhiệm vụ chủ yếu là tham mưu cho HĐQT về công tác nhân sự của HĐQT và của Tập đoàn; HĐQT đề ra các chính sách lương, thưởng, thù lao và đãi ngộ cho các thành viên HĐQT, bộ máy quản lý, 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 ĐHCĐ, 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



HDQT đã chỉ định và bổ nhiệm Bà Đào Thanh Xuân – Trưởng phòng Quan hệ nhà đầu tư Tập đoàn DIC là Người phụ trách quản trị Tập đoàn DIC (kể từ ngày 22/08/2023).

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

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

Tổng Giám đốc điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Tổng Công ty; chịu sự giám sát của HDQT; chịu trách nhiệm trước HDQT, 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.

❖ **Các Phòng, Ban, Ban quản lý dự án, Chi nhánh, Văn phòng đại diện**

Văn phòng

Là đầu mối giúp Chủ tịch HDQT, Tổng Giám đốc trong công tác quản trị hành chính cơ quan Tập đoàn DIC. Tham mưu, tổng hợp về chương trình, kế hoạch công tác và phục vụ các hoạt động của Tập đoàn.

Ban Tổ chức Nhân sự

Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HDQT, Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý tổ chức lao động và tiền lương, chế độ chính sách của Tập đoàn DIC.

Ban Tài chính

Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HDQT/Phó Chủ tịch HDQT, Tổng Giám đốc 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 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 Chủ tịch HDQT/ Phó Chủ tịch HDQT, Tổng Giám đốc trong việc chỉ



đạo thực hiện công tác Kế toán 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 (Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc) 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;

Tham mưu và tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được Ban Lãnh đạo giao liên quan đến 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 NLĐ Tập đoàn DIC.

Ban Phát triển dự án

Tham mưu giúp Ban Điều hành quản lý, điều hành 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;

Thực hiện quản lý, theo dõi, đôn đốc thực hiện công tác quy hoạch và môi trường tại tất cả các dự án Tập đoàn DIC triển khai đầu tư;

Thực hiện công tác hợp đồng kinh tế kinh tế lĩnh vực: hợp đồng tư vấn, thiết kế giai đoạn chuẩn bị đầu tư, hợp đồng liên danh, liên doanh, liên kết đầu tư dự án;

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 Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc 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 Phát triển thị trường và Kinh doanh

Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý, phát triển thị trường và kinh doanh các sản phẩm bất động sản thuộc các dự án do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư.

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 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.



Phòng Quan hệ nhà đầu tư

Tham mưu, giúp việc cho Lãnh đạo Tập đoàn DIC trong các công tác liên quan đến quan hệ Nhà đầu tư và triển khai thực hiện ESG trong toàn bộ Tập đoàn DIC.

Phòng Đối ngoại và Truyền thông

Là đơn vị thực hiện việc xây dựng kế hoạch truyền thông quảng bá hình ảnh cho Tập đoàn DIC và các dự án do Tập đoàn DIC làm Chủ đầu tư. Thực hiện các công tác quan hệ với báo chí, xử lý các rủi ro thông tin liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty.

Ban Quản lý dự án DIC Bà Rịa – Vũng Tàu

Thay mặt Tập đoàn DIC thực hiện quản lý các dự án: Khu Trung tâm Chí Linh; Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu; Dự án Thủy Tiên Resort và một số dự án khác (nếu có) trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được Chủ đầu tư giao.

Ban Quản lý dự án Đầu tư dịch vụ du lịch và thương mại

Là đơn vị thay mặt Tập đoàn DIC (Chủ đầu tư) trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án thuộc lĩnh vực dịch vụ, du lịch, thương mại, y tế, giáo dục, nhà ở xã hội và Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques.

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 các 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 trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được Tập đoàn DIC giao.

Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc

Thực hiện ủy quyền của Tập đoàn DIC trong quan hệ với các cơ quan Nhà nước, các đơn vị liên quan để thực hiện các hoạt động giao dịch, tiếp thị, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tập đoàn DIC tại tỉnh Vĩnh Phúc; giải quyết các thủ tục pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án do Tập đoàn DIC đầu tư tại tỉnh Vĩnh Phúc; tổ chức sản xuất, kinh doanh theo định hướng và nhiệm vụ Tập đoàn DIC giao.

Chi nhánh DIC Him Lam

Thay mặt Tập đoàn DIC quản lý thực hiện dự án “Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai” trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao phù hợp với các điều khoản của Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn DIC và Công ty cổ phần Him Lam.

(Ngày 20 tháng 11 năm 2024, HĐQT Tập đoàn DIC đã ban hành Nghị Quyết số 75/NQ-DIC Group-HĐQT thông qua chủ trương giải thể Chi Nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Ban quản lý dự án DIC Him Lam.)

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 ngày 31/12/2022

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy ĐKKD	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP									
1.	Công ty TNHH Du lịch DIC	08/01/2020	3502415606	Số 169 Thùy 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.	Công ty Cổ phần Thủy Cung DIC	24/01/2007	3502326924	Số 265, Đường Lê Hồng Phong Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	97,00	96,57	96,57	Sở hữu trực tiếp
3.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	18/03/2008	0700257755	12B Đường Đinh Công Tráng, Phường Châu Sơn, TP Phú Lý, Tỉnh Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, nhà và hạ tầng kỹ thuật	100	100	100	Sở hữu trực tiếp
4.	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
5.	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	51,67	51,67	51,67	Sở hữu trực tiếp



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thị Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GONDKD N	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ hiện hữu (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
6.	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	52,46	52,46		Sở hữu trực tiếp
7.	CTCP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	06/07/2021	3502457846	Số 265, Đường Lê Hồng Phong Phường 8, 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		Sở hữu trực tiếp
8.	CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	06/07/2021	3502457853	Số 265, Đường Lê Hồng Phong Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	Kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; tư vấn đầu tư, quản lý dự án	98,67	98,67		Sở hữu trực tiếp
9.	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		Sở hữu trực tiếp
10.	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 thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	100	100		Sở hữu trực tiếp
II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP									
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	Công ty TNHH Du lịch DIC



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKKĐ	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biến đổi quyền (%)	Tỷ lệ sở hữu vốn (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
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	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	98,00	63,11		63,11	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu
	III. CÔNG TY LIÊN KẾT									
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 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 năm 2022 đã kiểm toán và thông tin của Tập đoàn DIC)



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

Tính đến 31/12/2023

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNDKD	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biến quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
I. CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP									
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 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 265, Đường Lê Hồng Phong Phường 8, 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	99,96	99,96	99,96	Sở hữu trực tiếp



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

SCTI	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GNDKĐN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ sở hữu thực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
					thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê				
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 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
II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP									
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	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	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	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu
III. CÔNG TY LIÊN KẾT									
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



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GNDNDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên lợi nhuận (%)	Tỷ lệ sở hữu thực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số vốn 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 năm 2023 đã kiểm toán và thông tin của Tập đoàn DIC)

Tính đến 30/09/2024:

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GNDNDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên lợi nhuận (%)	Tỷ lệ sở hữu thực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số vốn thông qua
I. CÔNG TY CON SỐ HỮU TRỰC TIẾP									
1.	Công ty TNHH Du lịch DIC	08/01/2020	3502415606	Số 169 Thùy 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 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	51,68	51,68	51,68	Sở hữu trực tiếp



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NÊN TÁNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

BẢN CÁO BẠCH

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKD/N	Địa chỉ trụ sở chính	Huật động kinh doanh chính	Tỷ lệ biệt lợi nhuận (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Sở hữu thông qua
					và hạ tầng kỹ thuật đô thị					
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 265, Đường Lê Hồng Phong Phường 8, 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
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 Thắng 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



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C
 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

SPT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKD	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên lợi nhuận (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
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		Sở hữu trực tiếp
II. CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP									
1.	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thẻ 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	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	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thẻ 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	CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thẻ thao Vũng Tàu
III. CÔNG TY LIÊN KẾT									
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



STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCNĐKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Mô tả hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ biên quyết (%)	Tỷ lệ lợi nhuận (%)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp (%)	Số hữu thông qua
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
5.	Công ty cổ phần phát triển thương mại Thiên Quang	08/05/2017	3502334509	PB 108 Block Chung cư DIC Phoenix trung tâm đô thị Chí Linh, P. Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Thương mại, dịch vụ	35,5	35,5	35,5		Sở hữu trực tiếp
6.	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

(Nguồn: BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024 và thông tin của Tập đoàn DIC)

Một số thông tin liên quan các công ty con:

1. Từ ngày 01/07/2024, Công ty TNHH Du lịch DIC chuyển đổi thành Công ty cổ phần Du lịch DIC. Theo Nghị quyết HĐQT số 53/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 24/06/2024, Tập đoàn DIC hoàn tất nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Du lịch DIC lên 99,9% vốn điều lệ theo thông báo ngày 07/11/2024.
2. Tập đoàn DIC hoàn tất thoái một phần vốn Công ty cổ phần Gạch Men Anh Em DIC theo Nghị quyết HĐQT số 53/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 24/06/2024 vào ngày 30/09/2024, theo đó tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Tập đoàn DIC tại Công ty cổ phần Gạch Men Anh Em DIC là 49%, Công ty cổ phần Gạch Men Anh Em DIC không còn là công ty con, trở thành công ty liên kết.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

3. 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.
4. 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.
5. Tập đoàn DIC đã thông qua chủ trương giải thể Công ty TNHH MTV Vùng Tàu Centre Point theo Nghị quyết số 52/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 13/06/2024. Ngày 17/9/2024, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có thông báo giải thể/chấm dứt tồn tại đối với Công ty TNHH MTV Vùng Tàu Centre Point.
6. Ngày 29/10/2024 Tập đoàn DIC đã ban hành Nghị quyết số 71/NQ-DIC Group-HĐQT về việc thông qua chủ trương mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2, theo đó Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 1.715.000 cổ phiếu vào ngày 08/11/2024.

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

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

ĐVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 11/04/2008. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước GCN chào bán số 395/UBCK-GCN ngày 21/05/2009. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 06/NQ-ĐHĐCĐ DIC Corp ngày 09/10/2009. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
			án Chung cư Lakeside.	UBCKNN thông báo nhận đủ hồ sơ trên website ngày 14/10/2009. Sở KHĐT tỉnh BRVT Điều chỉnh Giấy CNĐKKD số 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 08/NQ-ĐHCD ngày 09/10/2009. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước UBCKNN thông báo nhận đủ hồ sơ trên website ngày 07/12/2009. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 16/04/2011. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước UBCKNN thông báo nhận đủ hồ sơ trên website ngày 23/06/2011. Sở KHĐT tỉnh BRVT



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 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2012/NQ-ĐHCCĐ ngày 19/04/2012. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước 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. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết ĐHCĐ số 01/2014/NQ-ĐHCĐ ngày 24/04/2014. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 4385/UBCK-QLCB ngày 31/07/2014 về việc chấp thuận hồ sơ



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				phát hành CP để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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 Vĩnh Yên; Dự án Chung cư DIC Phoenix.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2015. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 4984/UBCK-QLCB ngày 11/08/2015 về việc chấp thuận hồ sơ chào bán CP riêng lẻ. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2015/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2015. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 6505/UBCK-QLCB ngày 14/10/2015 về việc chấp thuận hồ sơ



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				phát hành CP để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHCD ngày 27/04/2016. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 2569/UBCK-QLCB ngày 16/05/2016 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHCD ngày 27/04/2016. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước



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 7899/UBCK-QLCB ngày 02/12/2016 về việc chấp thuận hồ sơ chào bán CP riêng lẻ. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2018. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 4060/UBCK-QLCB ngày 29/06/2018 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để trả cổ tức. Sở KHĐT tỉnh BRVT Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 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.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2018. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				GCN chào bán CP ra công chúng số 12/GCN-UBCK ngày 01/02/2019. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHCD ngày 24/04/2019. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 3909/UBCK-QLCB ngày 21/06/2019 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để trả cổ tức. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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 chứng khoán: DCD) theo hợp đồng sáp nhập DCD	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHCD ngày 08/11/2019. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
			vào Tập đoàn DIC.	GCN đăng ký phát hành CP để hoán đổi ngày 05/05/2020. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 30/06/2020. Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHCD ngày 28/01/2021. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 926/UBCK-QLCB ngày 17/03/2021 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP để trả cổ tức. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021.



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
				Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 2198/UBCK-QLCB ngày 20/05/2021 về việc chấp thuận hồ sơ phát hành CP trả cổ tức. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước 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. Sở KHĐT tỉnh BRVT 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	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHCD ngày 28/01/2021.



Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp phép/phê duyệt
			thị mới Bắc Vũng Tàu.	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Văn bản số 4396/UBCK-QLCB ngày 06/08/2021 về việc chấp thuận hồ sơ chào bán CP riêng lẻ. Sở KHĐT tỉnh BRVT Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 22 ngày 02/12/2021.
Lần 19 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%.	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2022. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước 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. Sở KHĐT tỉnh BRVT Điều chỉnh Giấy CNĐKDN số 3500101107 lần thứ 24 ngày 30/08/2022.

(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 2022 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 ngày 20 tháng 03 năm 2024

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	73.984	568.559.695	93,23
1	Tổ chức	115	8.108.754	1,33
2	Cá nhân	73.869	560.450.941	91,90
II	Cổ đông nước ngoài	267	41.292.300	6,77
1	Tổ chức	42	39.373.349	6,46
2	Cá nhân	225	1.918.951	0,31
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	Tổng cộng	74.251	609.851.995	100

(Nguồn: Tập đoàn DIC, theo DSCĐ được VSDC chốt tại ngày 20/03/2024).

8.2 Cổ phiếu ưu đãi: Không có.**8.3 Các loại chứng khoán khác**

Tính đến ngày 30/09/2024, Tập đoàn DIC có các trái phiếu riêng lẻ đã phát hành chưa đáo hạn, cụ thể như sau:

Bảng 4: Danh sách các trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đang lưu hành tính đến ngày 30/09/2024.

ST T	Tên 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	DIGH2124002*	100	1.000	10.000	4.610	30/09/2021	30/09/2024
2	DIGH2124003*	100	1.500	15.000	4.390	26/11/2021	26/11/2024
3	DIGH2326001	100	6.00	6.000	6.000	29/12/2023	29/12/2026
4	DIGH2326002	100	1.000	10.000	10.000	25/03/2024	25/03/2027
	Tổng cộng		4.100	41.000	25.000		

(Nguồn: Tập đoàn DIC).



* TCPH đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi trái phiếu của trái phiếu DIGH2124002 vào ngày đáo hạn 30/09/2024 và trái phiếu DIGH2124003 vào ngày 26/11/2024.

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 DSCĐ được VSDC chốt tại thời điểm ngày 20/03/2024: 6,77%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1 Sản phẩm dịch vụ

1.1.1.1. Đầu tư kinh doanh bất động sản

Tập đoàn DIC là Chủ đầu tư nhiều dự án bất động sản 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 bất động sản 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 m² 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 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 thi công xây dựng công trình Chung cư A2 và 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 m² 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 m² 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 m² 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 Khối 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 Dịch Chào Bán.

➤ **Tổ hợp Khách sạn DIC Star tại Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (TP. Vĩnh Yên, 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
I	Khu vực phía Nam			
1	Khu trung tâm Chí Linh	BRVT	99,7	2028
2	Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	BRVT	90,5	Quý III/2026



STT	Dự án	Địa điểm	Diện tích đất (ha)	Dự kiến thời gian hoàn thành
3	Khu phức hợp Cap Saint Jacques (Giai đoạn 2&3)	BRVT	1,1	2026-2027
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	331,89	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
II	Khu vực phía Bắc			
1	Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	Vĩnh Phúc	190,62	Quý IV/2025
2	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	Hà Nam	13,5	2028

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Thông tin chính về các dự án như sau:

❖ Dự án Khu trung tâm Chí Linh

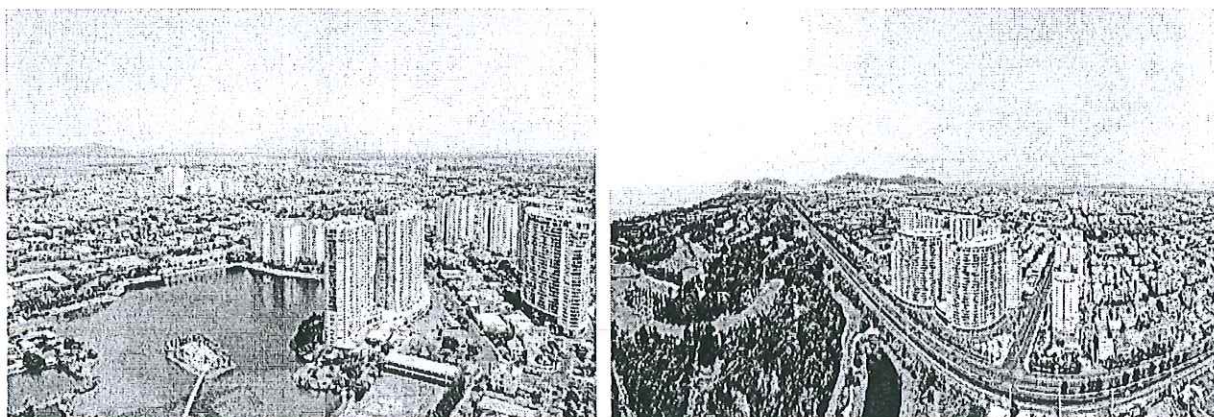
- Vị trí: Phường 10, Phường Nguyễn An Ninh, Phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.
- Diện tích đất: 99,7263 ha (diện tích thực tế của dự án chỉ còn 93,73 ha do tuyến đường Quốc lộ 51B đi qua dự án là 6 ha), trong đó:
 - Đất chuyên dùng, đất xây dựng nhà ở: 43,4678 ha;
 - Đất xây dựng công trình phúc lợi (trường 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, Tập đoàn DIC đang tiến hành các thủ tục điều chỉnh Dự án đầu tư trong đó thay đổi thời gian đầu tư Dự án – dự kiến đến hết năm 2028. Hồ sơ hiện đang được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thẩm định.
- 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 đến 30/09/2024:
 - + 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 bồi thường GPMB khoảng 71,33 ha/93,73 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. 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 thi công xây dựng công trình Chung cư A2; thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư các công trình Chung cư A4, Chung cư A5.

- + Xây dựng khu tái định cư tại chỗ cho các hộ thuộc diện phải giải tỏa của Dự án với hệ thống HTKT hoàn chỉnh và đồng bộ.
- Các công việc đang triển khai:
 - + Tiến hành các thủ tục để xin phê duyệt điều chỉnh thời gian đầu tư Dự án, dự kiến đến hết năm 2028;
 - + 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 A2, 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;



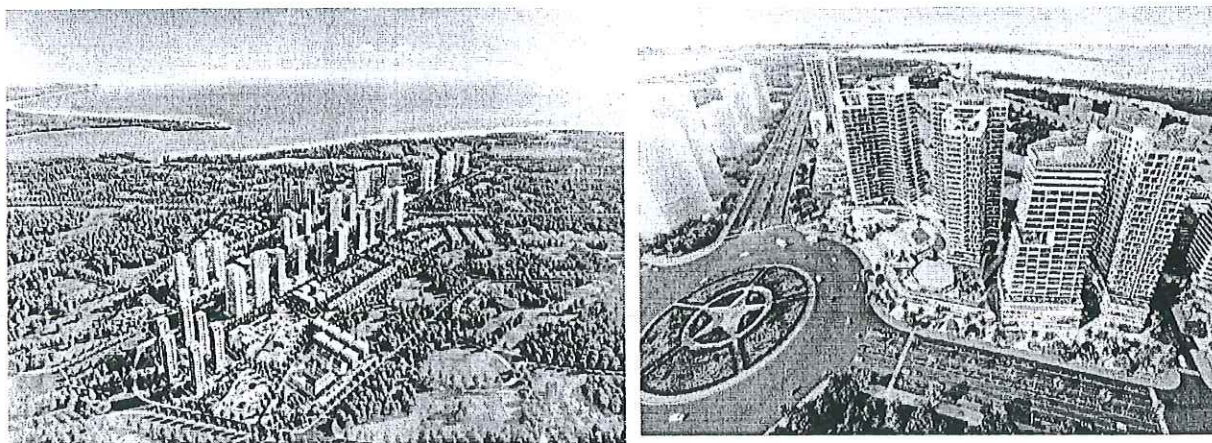
Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

- 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 đến 30/09/2024:
 - + Đã hoàn thành cơ bản các thủ tục pháp lý đầu tư: Được UBND tỉnh BRVT phê duyệt chấp thuận chủ trương 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 đã lập phương án thiết kế tổng thể khu C, thiết kế một số mẫu nhà Biệt thự, liên kế. Hoàn thành thỏa thuận bồi thường GPMB trên phần diện tích 13,829 ha (phần diện tích đã GPMB chủ yếu thuộc Khu C: 12,88 ha).
- Các công việc đang triển khai:
 - + Tập trung thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường GPMB;
 - + Đang triển khai thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; điều chỉnh quy hoạch 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



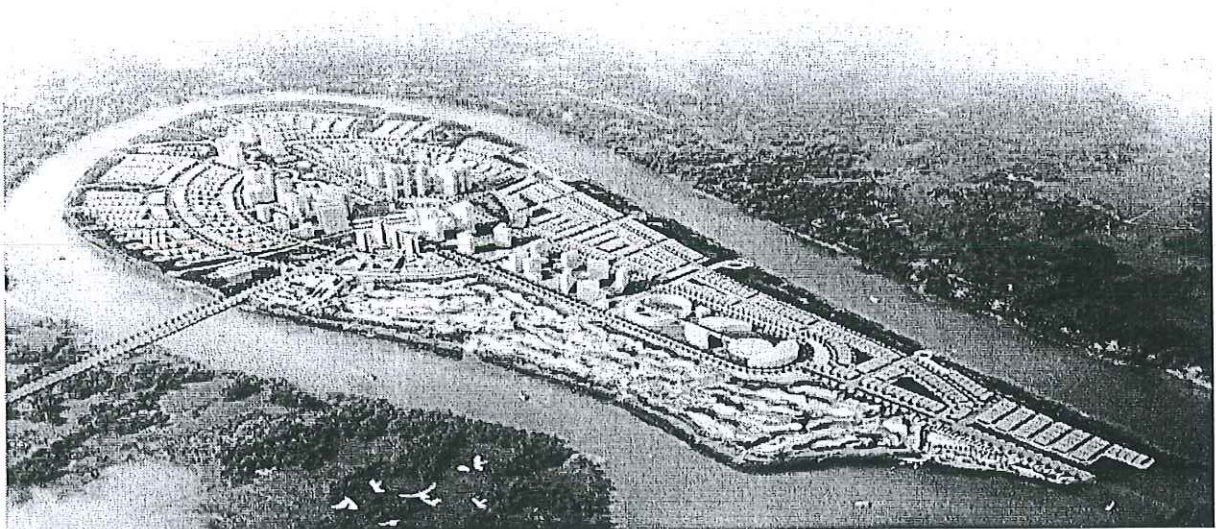
- ❖ **Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ)**
- ❖ Thông tin chi tiết dự án Cap Saint Jacques (CSJ) được trình bày chi tiết tại Khoản 2.1 Mục VIII. Mục đích chào bán.

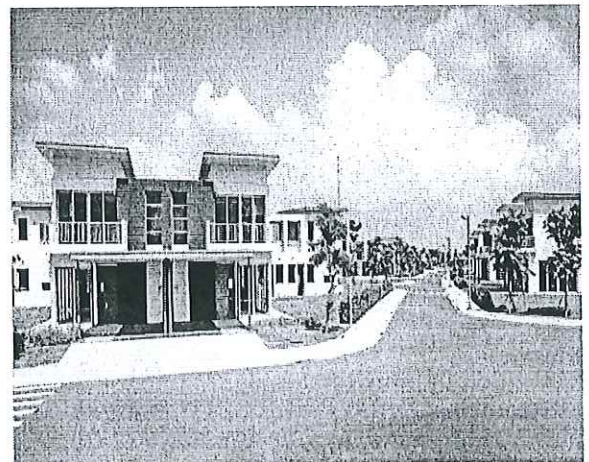


❖ **Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước**

- 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 đến 30/09/2024:
 - + Đã hoàn thành 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;
 - + Đã chuyển nhượng dự án thành phần cho các Nhà đầu tư cấp 2 trên phần diện tích 362,4 ha. 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.

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: 331,89 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 ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích dự án	3.319.985,0	
A	Đất khu đô thị	3.262.865,0	100,00
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 , TDTT	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

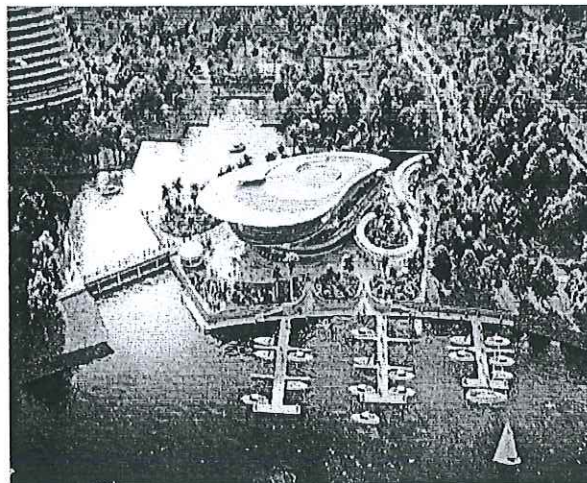
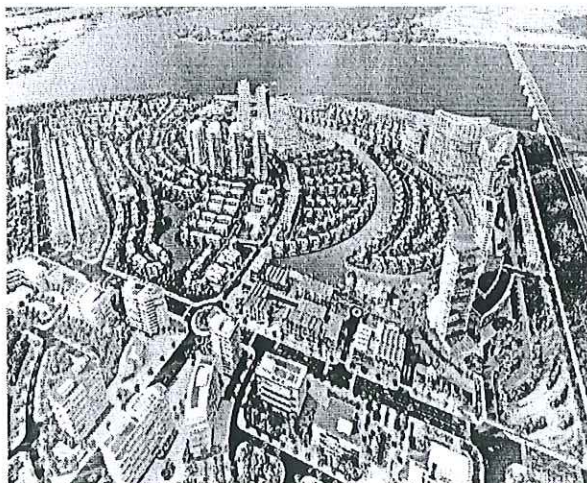


STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
B	Đất hành lang cách ly đường Vành đai 3	57.120,0	

- 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 đến 30/09/2024:
 - + Lũy kế công tác bồi thường, GPMB: 183,36 ha. Đang triển khai các thủ tục để được giao đất trước cho Giai đoạn 1 (khoảng 82ha);
 - + 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: 1.307,282 tỷ đồng.
- Thông số khác đặc trưng: quy mô dân số khoảng 3.350 người, tổng diện tích nhà ở xã hội: 17.908 m².
- Thời hạn đầu tư theo chủ trương được duyệt: từ 2009 đến hết quý I/ 2026.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng mới Khu dân cư 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 đến 30/09/2024:
 - + 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 302 căn nhà ở và đang tiếp tục hoàn thiện 05 căn để bàn giao cho khách hàng;
 - + Đối với phần diện tích đất chưa được giao (2,1ha), Tập đoàn DIC đang thực hiện các thủ tục để hoàn thành công tác bồi thường, 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.

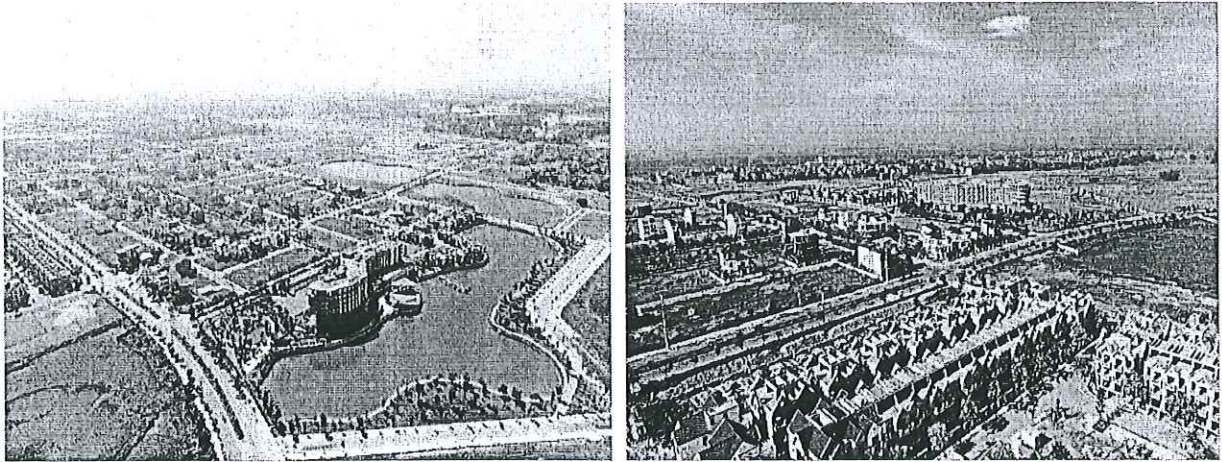
❖ **Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên**

- Vị trí: Xã Thanh Trù, Phường Khai Quang, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc và Xã Quất Lư, 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 Quý IV/2025.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng một Khu đô thị mới có hệ thống công trình HTKT và HTXH đồng bộ, hiện đại với các công trình nhà ở, lồng ghép trong không gian phát triển đô thị là thương mại, dịch vụ công cộng và dịch vụ vui chơi giải trí đảm bảo cơ cấu sử dụng đất đai phù hợp với quy hoạch được duyệt. Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên sẽ là bộ mặt mới khang trang, hiện đại với đầy đủ chức năng của một đô thị mới góp phần hoàn thiện quy hoạch chung TP. Vĩnh Yên trong giai đoạn công nghiệp hoá, hiện đại hoá tỉnh Vĩnh Phúc.
- Tiến độ thực hiện đến 30/09/2024:
 - + Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư, môi trường, phê duyệt thiết kế HTKT;
 - + Đã được giao đất trên diện tích 180,98 ha;
 - + Đang tiếp tục thực hiện công tác BT, GPMB và giao đất cho phần diện tích đất còn lại;



- + Đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Phân khu 1 trên diện tích 65ha. Đang triển khai đầu tư HTKT Phân khu 2 và Phân khu 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 Phân khu 1. Hoàn thành đầu tư đồng bộ công viên, lề hai bên hồ;
- + Đang triển khai 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 Phân khu 2 và Phân khu 3; thiết kế công trình Nhà ở xã hội thuộc Lô E4-29;
- + Triển khai công tác thi công nhà ở tại các tuyến đường đã đủ điều kiện thi công (N53, N62,...);
- + Hoàn thiện các thủ tục pháp lý để sớm triển khai thi công đầu tư xây dựng các công trình Nhà ở xã hội tại dự án theo quy hoạch.

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



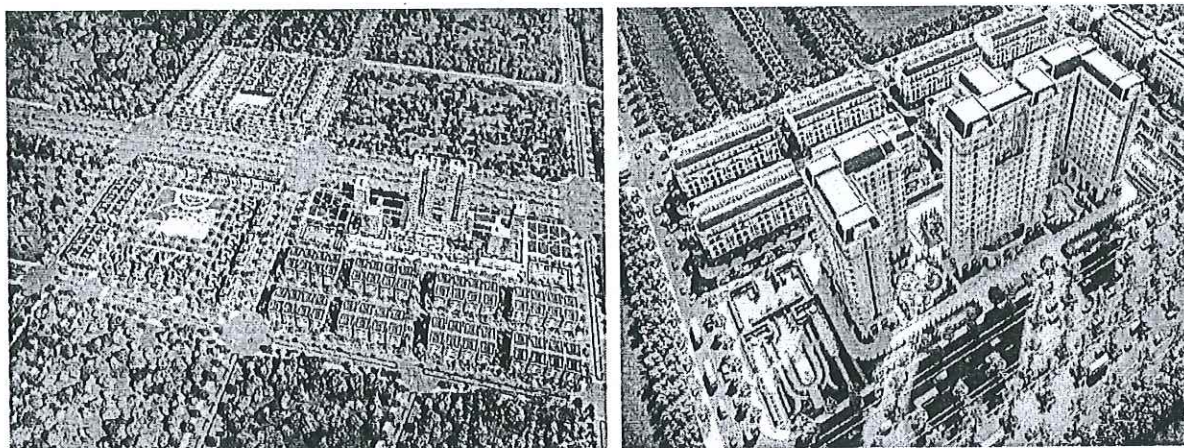
❖ Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point

- 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.
- + Đã được Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo Nghiên cứu khả thi Dự án.
- + Đang hoàn thiện các công tác thiết kế, tính tiền sử dụng đất, xin giấy phép xây dựng.

Hình 12: Phối cảnh Dự án Khu nhà ở Lam Hạ CenterPoint



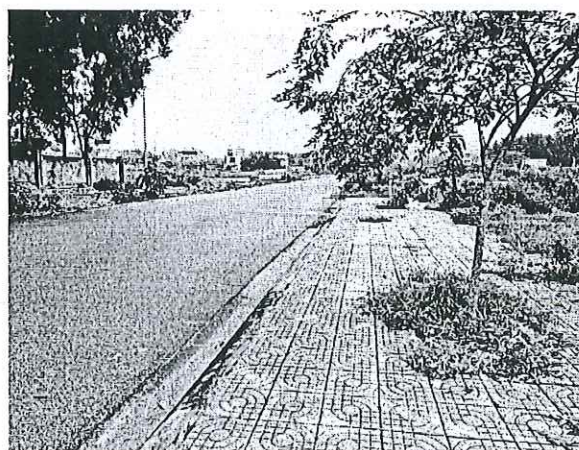
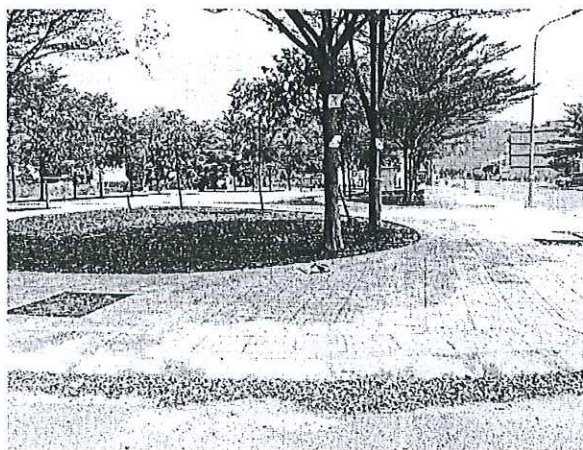
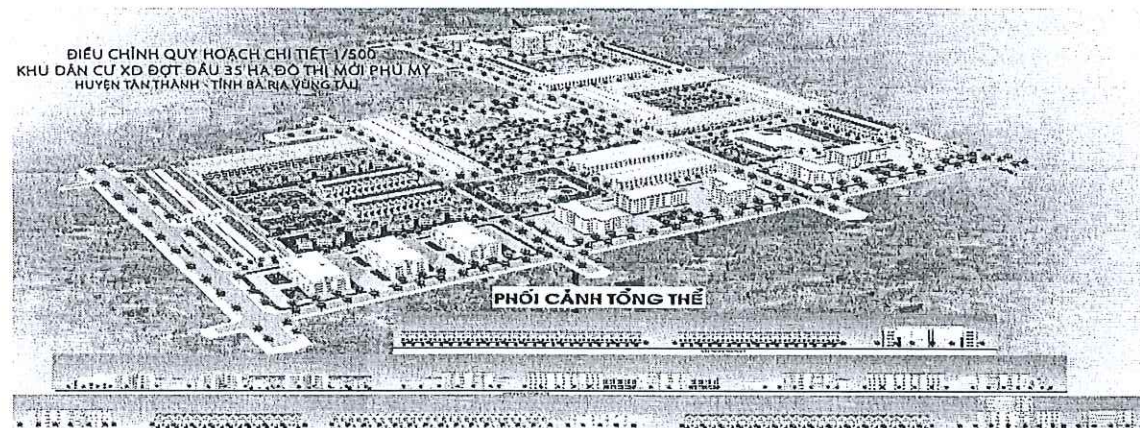
Ngoài các dự án do Tập đoàn DIC làm chủ đầu tư như trên, Tập đoàn DIC còn có dự án liên danh với đối tác để đầu tư, cụ thể như sau:

- Tên Dự án: Khu dân cư 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: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A
- Vốn đầu tư của Liên danh: 100.000.000.000 đồng, trong đó Tập đoàn DIC góp 80%.
- Thời gian đầu tư: 2005-2028.
- Mục tiêu đầu tư:
 - + Đầu tư xây dựng một hệ thống hạ tầng cơ sở đồng bộ, tại nên một khu dân cư 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, nâng cao hiệu quả sử dụng đất;
 - + Tạo điều kiện và môi trường sống ổn định đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế phù hợp với quy hoạch tổng thể chung của đô thị mới Phú Mỹ.
- 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 đến 30/09/2024:
 - + 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 khoảng 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 thu hồi đất, song song với các thủ tục cần thiết khác như phê duyệt thiết kế nhà ở, Giấy phép xây dựng để tiếp tục triển khai đầu tư ngay khi có mặt bằng.

Hình 13: Phối cảnh dự án Khu dân cư xây dựng đợt đầu 35 ha đô thị mới Phú Mỹ - Tân Thành



1.1.1.2. 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



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

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 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, BRVT); 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, gôì cống bê tông ly tâm; Cầu 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, khu đô thị, khu công nghiệp, 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:



STT	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**

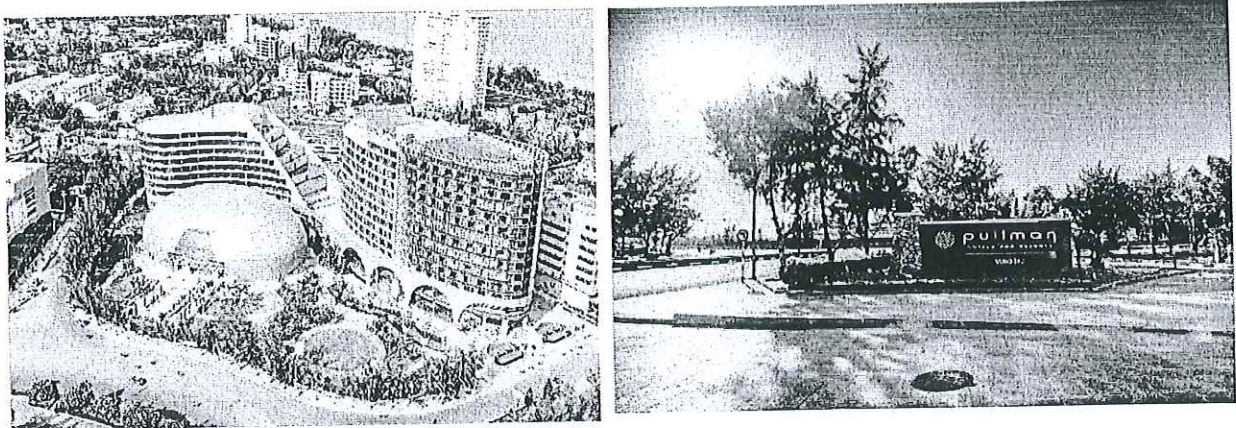
Tổ hợp Khách sạn 5 sao Pullman Hotels & Resorts, địa chỉ tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu là Dự án đánh dấu bước phát triển lớn của Tập đoàn DIC trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh dịch vụ du lịch khách sạn. Dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2015, hiện đang được CTCP Phát triển 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 m². 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 m², 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.



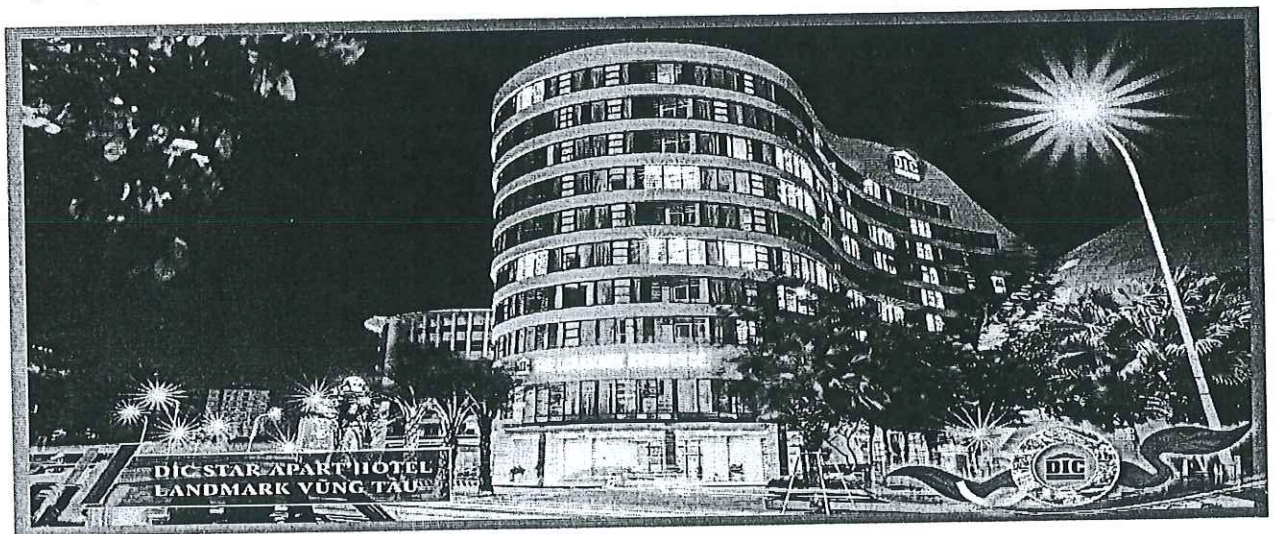
Hình 14: Hình ảnh Khách sạn Pullman Hotels & Resorts Vũng Tàu



➤ 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 Công ty cổ phần 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 café, 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 m²; Tầng hầm có diện tích 8.469 m², 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.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

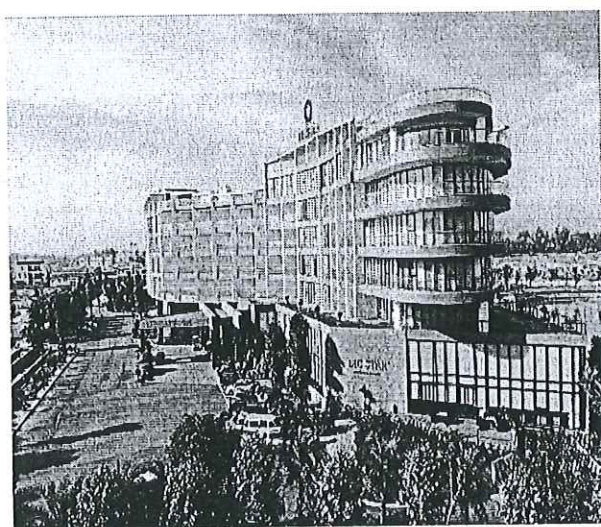
Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

➤ 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 Khu đô thị mới 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 Công ty cổ phần Du lịch DIC.

Hình 15: 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 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Chuyển nhượng bất động sản	1.137.527	59,97%	554.936	54,10%	119.835	13,79%
Hoạt động xây dựng	307.447	16,21%	146.339	14,27%	554.032	63,75%
Bán thành phẩm	272.319	14,36%	127.912	12,47%	89.564	10,31%
Cung cấp dịch vụ	171.580	9,05%	155.945	15,20%	103.508	11,86%
Bất động sản đầu tư cho thuê	3.374	0,18%	3.374	0,33%	2.531	0,29%
Bán hàng hoá	4.442	0,23%	37.240	3,63%	-	0,00%
Tổng cộng	1.896.689	100,00%	1.025.747	100,00%	869.020	100%

(Nguồn: BCTC HN 2022 và 2023 đã kiểm toán, BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024)

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ

ĐVT giá trị: triệu đồng.

Doanh thu thuần	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Chuyển nhượng bất động sản	1.137.527	98,33%	545.245	96,31%	269.824	38,70%
Hoạt động xây dựng	-	0,00%	-	0,00%	415.022	59,53%
Cung cấp dịch vụ	15.941	1,38%	17.526	3,10%	9.787	1,41%
Bất động sản đầu tư cho thuê	3.374	0,29%	3.374	0,60%	2.531	0,36%
Tổng cộng	1.156.842	100,00%	566.146	100,00%	697.164	100%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 và 2023 đã kiểm toán và BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024)

Trong giai đoạn 2022-2023, 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 gần xấp xỉ 100% doanh thu thuần của Công ty mẹ. Trong 9 tháng đầu 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 59% doanh thu thuần của Công ty mẹ.



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 bất động sản 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.

Đầu tư kinh doanh bất động sản là hoạt động chính của Tập đoàn DIC và đóng góp phần lớn vào tổng doanh thu hợp nhất của Tập đoàn DIC với tỷ trọng bình quân (giai đoạn 2018-2023) khoảng từ 68,7% trở lên trong cơ cấu doanh thu thuần, tuy nhiên trong các năm 2022 và 2023 thị trường bất động sản giảm thanh khoản đã làm cơ cấu doanh thu chuyển nhượng BĐS của Tập đoàn DIC giảm về mức 60% và 54% tương ứng. Thành phẩm và hàng hóa là nhóm đóng góp tiếp theo với tỷ trọng bình quân khoảng 14,79%; còn lại là đóng góp từ hoạt động xây dựng và cung cấp dịch vụ xấp xỉ 8,2% mỗi mảng trong doanh thu thuần. Doanh thu bán hàng hóa và bất động sản đầu tư cho thuê chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu thuần.

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2023 của Tập đoàn DIC tiếp tục giảm mạnh so với năm 2022 do tất cả các mảng trong cơ cấu doanh thu đều giảm mạnh (ngoại trừ mảng Bán hàng hóa) cho thấy khó khăn chung của thị trường tiếp tục ảnh hưởng mạnh đến Tập đoàn DIC trong năm 2023.

Trong 9 tháng đầu năm 2024, doanh thu thuần hợp nhất của Tập đoàn DIC đạt mức 869 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động xây dựng - chiếm hơn 63% tổng doanh thu thuần hợp nhất.

❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty hợp nhất

ĐVT giá trị: triệu đồng.

Lợi nhuận gộp	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG
Chuyển nhượng bất động sản	540.715	85,51%	181.742	74,62%	2.318	1,48%
Hoạt động xây dựng	51.791	8,19%	43.168	17,72%	171.179	108,97%
Bán thành phẩm	-10.346	-1,64%	-20.043	-8,23%	- 31.732	-20,20%
Cung cấp dịch vụ	49.675	7,86%	37.993	15,60%	14.966	9,53%
Bất động sản đầu tư cho thuê	485	0,08%	485	0,20%	364	0,23%
Bán hàng hoá	-8	0,00%	225	0,09%	-	0,00%
Tổng cộng	632.311	100,00%	243.569	100,00%	157.095	100%

(Nguồn: BCTC HN năm 2022 và 2023 đã kiểm toán và BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024)



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

Lợi nhuận gộp	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG
Chuyển nhượng bất động sản	540.715	97,17%	174.051	91,52%	9.763	5,32%
Hoạt động xây dựng	-	0,00%	-	0,00%	165.207	89,96%
Cung cấp dịch vụ	15.240	2,74%	15.640	8,22%	8.318	4,53%
Bất động sản đầu tư cho thuê	485	0,09%	485	0,26%	364	0,20%
Tổng cộng	556.440	100,00%	190.176	100,00%	183.651	100,00%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022 và 2023 đã kiểm toán và BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024)

Tương ứng với sự sụt giảm doanh thu hợp nhất, lợi nhuận gộp hợp nhất của Tập đoàn DIC năm 2022 tiếp tục giảm 25,08% so với năm 2021, đạt 632 tỷ đồng gần bằng mức lợi nhuận gộp của năm 2020.

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

Trong 9 tháng đầu năm 2024, lợi nhuận gộp công ty mẹ đạt 183,7 tỷ đồng, trong đó phần lớn đóng góp từ hoạt động xây dựng.

10.2. Tài sản

Bảng 9: Tình hình tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 30/09/2024

ĐVT giá trị: triệu đồng.

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại %
1	Tài sản cố định hữu hình	189.313	140.290	74,10%
1.1	Nhà cửa	120.824	103.986	86,06%
1.2	Máy móc, thiết bị	11.141	5.194	46,62%
1.3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	39.200	20.090	51,25%



TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại %
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	17.020	10.369	60,92%
1.5	Tài sản cố định khác	1.128	651	57,69%
2	Tài sản cố định vô hình	4.939	4.605	93,24%
2.1	Quyền sử dụng đất	3.689	3.414	92,54%
2.2	Phần mềm máy vi tính	1.250	1.191	95,29%

(Nguồn: BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024).

Bảng 10: Tình hình tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 30/09/2024

ĐVT giá trị: triệu đồng.

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại %
1	Tài sản cố định hữu hình	910.246	731.309	80,34%
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	717.178	648.386	90,41%
1.2	Máy móc, thiết bị	83.899	27.713	33,03%
1.3	Phương tiện vận tải	65.688	31.951	48,64%
1.4	Thiết bị văn phòng	20.162	11.220	55,65%
1.5	Tài sản cố định khác	23.319	12.039	51,63%
2	Tài sản cố định vô hình	89.572	86.716	96,81%
2.1	Quyền sử dụng đất	86.890	85.129	97,97%
2.2	Phần mềm	2.682	1.587	59,18%

(Nguồn: BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024)

Bảng 11: Một số tài sản lớn của Tập đoàn DIC tại thời điểm 30/09/2024

ĐVT giá trị: đồng.

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại/Nguyên giá
1	Xe ô tô Ford Transit BKS 72B-028.89	1.604.444.545	647.816.064	40%
2	Xe ô tô Toyota Fortuner TGN156L-SDTHKU 7 chỗ BKS: 72A-626.41	1.285.709.091	1.017.853.041	79%
3	Xe Ô tô Fortuner 7 chỗ BKS: 72A-32314	1.167.601.727	541.428.245	46%
4	Xe Ô tô Fortuner 7 chỗ BKS: 72A-32324	1.167.601.727	541.428.245	46%



STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại/Nguyên giá
5	Xe ô tô Toyota Fortuner BKS 72A-597.54	1.164.990.909	897.366.597	77%
6	Xe Toyota Fortuner BKS 72A-584.53	1.164.990.909	897.366.597	77%
7	Xe Toyota Fortuner TGN 166L-SDTSKU 7 chỗ biển kiểm soát 72A-549.06	1.164.990.909	843.365.717	72%
8	Xe Toyota Fortuner GUN165L-SUTSXU 7 chỗ biển số 72A-544.77	1.017.218.182	735.022.176	72%
9	Xe Toyota Fortuner TGN166L-SDTSKU 7 chỗ biển số 72A-543.97	1.164.990.909	841.799.869	72%
10	Xe ô tô Toyota Fortuner 72A-513.62	1.143.172.727	761.807.863	67%
11	Xe ô tô Toyota Fortuner 72A-508.75	1.143.172.727	761.807.863	67%
12	Xe ô tô Lexus LX570 BKS 72A-256.79	9.310.000.000	3.258.500.023	35%
13	Xe ô tô Audi Q7 BKS 72A-233.56	3.705.000.000	1.135.273.750	31%
14	Thang máy tải khách, loại có phòng máy hiệu Mitsubishi (NEXIEZ – MR) -700kg	864.545.454	756.477.279	88%
15	Thang máy tải khách, loại có phòng máy hiệu Mitsubishi (NEXIEZ – MR) -1000Kg	1.945.454.546	1.702.272.731	88%
16	Máy phát điện	2.141.481.600	1.984.019.715	93%
17	Tổ hợp khối văn phòng tòa nhà 15 Thi Sách	92.838.177.707	89.522.528.507	96%
18	Nhà để xe văn phòng 15 Thi sách	1.556.601.444	1.459.313.859	94%
19	Văn phòng làm việc BQL các dự án DIC miền Bắc	5.485.995.578	4.680.792.998	85%
20	Văn phòng làm việc Tập đoàn DIC, SC.....	17.621.479.701	6.852.667.029	39%
Cộng		148.657.620.392	119.838.908.168	

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

10.3. Thị trường hoạt động

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tọa lạc tại TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tập đoàn DIC với hơn 34 năm hoạt động trong lĩnh vực BĐS có nhiều dự án trải dài từ Bắc đến Nam với quỹ đất



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

lớn tại các tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Hậu Giang, Vĩnh Phúc, Hà Nam... 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

10.1.4 Tình hình thực hiện vốn đầu tư phát triển

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

DVT giá trị: tỷ đồng.

TT	Danh mục dự án	Năm 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ so sánh 2023/2022 (%)	Kế hoạch 2024
	Tổng vốn đầu tư phát triển	3.473,51	4.138,18	1.124,27	32,37%	7.211,79
I	Đầu tư phát triển dự án	2.101,67	4.012,21	1.124,05	58,71%	6.392,96
1	Các dự án khu vực phía Nam	1.631,61	2.657,98	974,19	59,71%	4.078,15
2	Các dự án khu vực phía Bắc	283,12	1.354,23	149,87	52,93%	2.314,8
3	Các dự án nghiên cứu đầu tư	1,02	95,97	0,22	21,61%	7,76
4	Kế hoạch đấu giá đất	185,93	-	-	-	-
II	Đầu tư tài chính	1.371,84	30,00	-	-	811,08

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Trong cơ cấu vốn đầu tư phát triển của Tập đoàn DIC năm 2023, chi đầu tư vào các dự án chiếm 99,27%; chi đầu tư tài chính chiếm 0,73%. Trong tổng chi đầu tư dự án, các dự án ở khu vực phía Nam (tỉnh BRVT, Đồng Nai, Hậu Giang) chiếm tỷ trọng cao nhất 64,23% tổng chi đầu tư năm 2023.

Năm 2023 là một năm khá 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 chỉ đạt 32,27% so với kế hoạch dự kiến.



Kế hoạch giải ngân vốn đầu tư phát triển năm 2024 của Tập đoàn DIC dự kiến là 7.211,79 tỷ đồng, trong đó, đầu tư dự án là 6.392,96 tỷ đồng, đầu tư tài chính là 811,08 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 63,79%/kế hoạch vốn đầu tư dự án. Bên cạnh đó, theo kế hoạch Tập đoàn DIC cũng dự kiến dành ngân sách khoảng 7,76 tỷ đồng để thực hiện công tác nghiên cứu đầu tư một số dự án.

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 (m2)	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 90,49%
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 (*)		TMDV		4.828,20	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	



TT	Dự án/Dự án thành phần	Vị trí	Sản phẩm	Số lượng Sản phẩm	Diện tích kinh doanh (m2)	Tiến độ kinh doanh
3.1	Căn hộ		Condotel	372	22.650,30	Đã ký HĐCN 96,51%
3.2	TMDV				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 100%
4.2	MBNO		Căn nhà	390	99.436,82	Đã ký HĐCN 78,72%
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	Đã ký HĐCN 100%
	– Nhà xây thô			43	12.060,10	Đã ký HĐCN 72,09%
6	Khu ĐTM Nam Vĩnh Yên	Vĩnh Phúc				
6.1	Phân khu 1			1.315	284.523,24	Đã ký HĐCN 97,34%
	– Chuyển nhượng QSDĐ		Lô	998	204.192,28	Đã ký HĐCN 100%
	– MBNO (QSDĐ)		Căn nhà	287	80.330,96	Đã ký HĐCN 98,26%
	– 30 căn bungalow			30	7.529	



TT	Dự án/Dự án thành phần	Vị trí	Sản phẩm	Số lượng Sản phẩm	Diện tích kinh doanh (m2)	Tiến độ kinh doanh
6.2	Phân khu 2			1.331	217.181,34	Đã ký HĐCN 75,66%
	– Chuyển nhượng QSDĐ		Lô	880	140.669,75	Đã ký HĐCN 75,11%
	– MBNO (QSDĐ)		Căn nhà	451	76.511,59	Đã ký HĐCN 76,72%
6.3	Phân khu 3			820	174.165,68	Đã ký HĐCN 24,39%;
	– Chuyển nhượng QSDĐ		Lô	442	106.817,49	Đã ký HĐCN 37,78%
	– MBNO (QSDĐ)		Căn nhà	378	67.348,19	Đã ký HĐCN 8,73%
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 14,96%
9	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	Hà Nam				Đang đầu tư.
9.1	MBNO		Căn nhà			Dự kiến đưa vào kinh doanh 1 phần trong năm 2024
	– Chuyển nhượng QSDĐ			262	33.894,60	
	– Nhà xây thô			262		
9.2	Căn hộ chung cư		Căn hộ	795	52.760	
10	Khu đô thị du lịch Long Tân	Đồng Nai				Đang triển khai đầu tư, dự kiến chuyển nhượng 1 phần vào năm 2026
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	Khu ĐTM Bắc Vũng Tàu (Khu C)	BRVT				Đang triển khai đầu tư, dự kiến
11.1	MBNO		Căn nhà			



TT	Dự án/Dự án thành phần	Vị trí	Sản phẩm	Số lượng Sản phẩm	Diện tích kinh doanh (m2)	Tiến độ kinh doanh
	- QSDĐ			144	24.655	chuyển nhượng năm 2026
	- 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 A2-1	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.

❖ Kết quả SXKD năm 2022, 2023 và 9 tháng đầu năm 2024 của Tập đoàn DIC:

Bảng 14: Doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 và năm 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

STT	Doanh thu thuần	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
1	Chuyển nhượng bất động sản, chi tiết dự án:	1.134.153	59,80%	554.936	54,10%	119.835	13,79%
	Căn hộ chung cư Phoenix	28.347	1,49%	-	-	3.126	0,36%
	Căn hộ chung cư Gateway	136.832	7,21%	67.150	6,55%	21.083	2,43%
	Căn hộ CSJ	369.151	19,46%	39.474	3,85%	16.296	1,88%
	CN QSDĐ khu TT Chí Linh	6.774	0,36%	1.008	0,10%	-	-
	CN QSDĐ DA Nam Vĩnh Yên	427.732	22,55%	291.637	28,43%	42.569	4,90%



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

STT	Doanh thu thuần	Năm 2022		Năm 2023		9 tháng đầu năm 2024	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
	CN QSDĐ DA Đại Phước	13.174	0,69%	56.306	5,49%	-128.345	-14,77%
	CN QSDĐ, nhà xây thô DA Hiệp Phước	152.144	8,02%	20.738	2,02%	5.177	0,60%
	CN QSD đất, nhà xây thô DA Hậu Giang			78.623	7,66%	159.928	18,40%
2	Bán thành phẩm	272.319	14,36%	127.912	12,47%	89.564	10,31%
3	Bán hàng hoá	4.442	0,23%	37.240	3,63%	-	-
4	Cung cấp dịch vụ	174.954	9,22%	155.945	15,20%	103.058	11,86%
5	Hoạt động xây dựng	307.447	16,21%	146.339	14,27%	554.032	63,75%
6	Bất động sản đầu tư cho thuê	3.374	0,18%	3.374	0,33%	2.531	0,29%
	Tổng cộng	1.896.689	100,00%	1.025.746	100,00%	869.020	100,00%

(Nguồn: Tập đoàn DIC)

Hoạt động kinh doanh bất động sản đóng góp chủ yếu vào doanh thu hợp nhất của Tập đoàn DIC với tỷ trọng năm 2022, 2023 lần lượt là 59,80% và 54,10% trên tổng doanh thu thuần hợp nhất. Trong năm 2022 – 2023, Tập đoàn DIC chủ yếu ghi nhận doanh thu từ các Dự án ở tỉnh BRVT (Chung cư Phoenix, Chung cư Gateway, Căn hộ du lịch CSJ – GD 1, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án Khu Trung tâm Chí Linh); tỉnh Vĩnh Phúc (Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên); tỉnh Đồng Nai (Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; Khu dân cư Hiệp Phước); tỉnh Hậu Giang (chuyển nhượng QSDĐ, nhà xây thô tại Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh – Hậu Giang). Trong 9 tháng đầu năm 2024, doanh thu chuyển nhượng BĐS giảm mạnh chỉ chiếm 13,79% tổng doanh thu thuần, theo đó doanh thu đến từ hoạt động xây dựng chiếm hơn 63% doanh thu thuần 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 2022, 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

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)
I	Hợp đồng bán hàng						
1.	Hợp đồng mua bán	Phan Hữu Thi Hoàn	KĐTMT Nam Vĩnh Yên	7,018	13/03/22	2022	Không có
2.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Khánh Linh	KĐTMT Nam Vĩnh Yên	7,018	30/05/22	2022	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)
3.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Thị Đức	KĐTM Nam Vĩnh Yên	7,018	01/06/22	2022	Không có
4.	Hợp đồng mua bán	Nguyễn Thị Minh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	6,574	06/04/22	2022	Không có
5.	Hợp đồng mua bán	Đoàn Hải Đăng	KĐTM Nam Vĩnh Yên	6,535	04/04/22	2022	Không có
6.	Hợp đồng mua bán	Trương Phú Lợi - Mai Bích Hằng	Gateway B	6,344	16/05/22	2022	Không có
7.	Hợp đồng mua bán	Vũ Quang Dũng	KĐTM Nam Vĩnh Yên)	6,097	14/01/22	2022	Không có
8.	Hợp đồng mua bán	Trần Văn Minh - Hoàng Huệ Linh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	5,712	05/01/22	2022	Không có
9.	Hợp đồng mua bán	Trần Thị Thục	KĐTM Nam Vĩnh Yên	5,712	06/01/22	2022	Không có
10.	Hợp đồng mua bán	Đặng Thanh Bình	KĐTM Nam Vĩnh Yên	5,712	18/01/22	2022	Không có
11.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	15,449	29/12/23	2023	Công ty liên kết
12.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	15,365	29/12/23	2023	Công ty liên kết
13.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	13,312	29/12/23	2023	Công ty liên kết
14.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	13,070	29/12/23	2023	Công ty liên kết
15.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	13,070	29/12/23	2023	Công ty liên kết
16.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	13,062	29/12/23	2023	Công ty liên kết
17.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây	Chung cư A2	13,054	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)
		dựng DIC Holdings.					
18.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	13,048	29/12/23	2023	Công ty liên kết
19.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	13,024	29/12/23	2023	Công ty liên kết
20.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	12,991	29/12/23	2023	Công ty liên kết
21.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	12,568	29/12/23	2023	Công ty liên kết
22.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	12,478	29/12/23	2023	Công ty liên kết
23.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	12,461	29/12/23	2023	Công ty liên kết
24.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	12,432	29/12/23	2023	Công ty liên kết
25.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	11,128	29/12/23	2023	Công ty liên kết
26.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	11,089	29/12/23	2023	Công ty liên kết
27.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	9,989	29/12/23	2023	Công ty liên kết
28.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây	Chung cư A2	7,119	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,BĐH, cổ đông lớn (nếu có)
		dựng DIC Holdings.					
29.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	7,071	29/12/23	2023	Công ty liên kết
30.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	6,890	29/12/23	2023	Công ty liên kết
31.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	8,282	26/06/24	2024	Công ty liên kết
32.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	8,282	26/06/24	2024	Công ty liên kết
33.	Hợp đồng mua bán	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	7,891	26/06/24	2024	Công ty liên kết
II	Hợp đồng xây lắp						
1.	Thi công đường GT, hệ thống TNM, hệ thống TNT các tuyến đường số 3, D3...N14-phân khu 2	Công Ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	55,40	05/08/22	2022	Công ty con
2.	Thi công phần thô khối nhà chính (Từ đài móng đến cao trình +0.000) và các hạng mục phụ trợ - Công trình Khách sạn và hội nghị DIC Star Vị Thanh	Công Ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	46,20	27/10/22	2022	Công ty con



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)
3.	Thi công hệ thống cấp điện trung áp, hạ áp và trạm biến áp - phân khu 2	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	KDC thương mại Vị Thanh	33,01	24/06/22	2022	Không có
4.	Cọc đại trà - khối C4 CSJ	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	31,97	15/06/22	2022	Công ty con
5.	Thi công cọc đại trà khối nhà chính - Công trình Khách sạn và hội nghị DIC STAR Vị Thanh	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	KDC thương mại Vị Thanh	27,65	25/05/22	2022	Công ty con
6.	Cọc đại trà	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	27,27	15/03/22	2022	Công ty con
7.	Thi công xây dựng cầu giao thông số 2	Công Ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	25,68	20/01/22	2022	Công ty con
8.	Thi công HT cấp điện Trung áp, hạ áp và trạm biến áp - PK 1	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	KDC thương mại Vị Thanh	21,22	25/01/22	2022	Không có
9.	Thi công và thí nghiệm cọc thử hạng mục kê chống sạt lở bờ sông khu vực phía Bắc dự án	Công ty CP 479 Hòa Bình	KĐT du lịch Long Tân	16,57	08/08/22	2022	Không có
10.	Tường vây CSJ giai đoạn 3 - khối C4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	15,96	08/08/22	2022	Công ty con



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)
11.	Tường vây khu CSJ - giai đoạn 2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	15,18	08/06/22	2022	Công ty con
12.	Thi công ép cọc đại trà Shophouse PK2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	KDC thương mại Vị Thanh	94,63	25/04/23	2023	Công ty con
13.	Thi công kê kênh dẫn phân khu 2 và 3	Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam	KDC thương mại Vị Thanh	55,40	10/01/23	2023	Không có
14.	Thi công kê kênh dẫn phân khu 1	Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam	KDC thương mại Vị Thanh	20,66	09/01/23	2023	Không có
15.	Thi công CVCX số 8, 11, 15 phân khu 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
16.	Thi công trồng cây xanh trên vía hè các tuyến đường đã giải phóng mặt bằng (đợt 1) thuộc phân khu 2	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	6,55	18/10/23	2023	Không có
17.	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
18.	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



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)
19.	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
20.	Thi công và thử tính cọc các khối nhà - Công trình Nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse) phân khu 2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	KDC thương mại Vị Thanh	2,22	06/04/23	2023	Công ty con
21.	Thi công công viên E4-20 (PK 2)	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	2,11	15/12/23	2023	Không có
22.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 2 lô đất Đại An 53	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,97	06/02/23	2023	Không có
23.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 2 lô đất Đại An 59	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,97	21/02/23	2023	Không có
24.	Đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật đất phục vụ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 cho 41,5ha tại phân khu 2	Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ ACB Hậu Giang	KDC thương mại Vị Thanh	1,94	16/05/23	2023	Không có
25.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô đất Vạn hạnh 19	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	06/03/23	2023	Không có
26.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	03/03/23	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, BDH, cổ đông lớn (nếu có)
	Villa 3 lô đất Vạn hạnh 53						
27.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô đất Vạn hạnh 27	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	27/03/23	2023	Không có
28.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô đất Vạn hạnh 07	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	08/03/23	2023	Không có
29.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô đất Vạn hạnh 05	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	31/03/23	2023	Không có
30.	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài mẫu Villa 3 lô đất Vạn hạnh 63	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	06/04/23	2023	Không có
31	Thi công gói thầu HT 54-01 (GD 2): HT đường giao thông (trừ cây xanh), san nền hoàn thiện, thoát nước mưa nước thải, ống qua đường -PK3	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTMT Nam Vĩnh Yên	78,04	19/07/24	2024	Không có
32	Thiết kế nội thất CSJ giai đoạn 2 (C3)	Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Võ Thành Lâm	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	11,53	19/08/24	2024	Không có
33	Thi công hoàn thiện vỉa hè các tuyến đường còn lại trong PK 1&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)
	thuộc khu 64,4ha						
34	Thi công công viên cây xanh D4-8-2 (PK 3)	Công ty TNHH Hải Phong	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,24	30/08/24	2024	Không có
35	Thi công 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
36	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
37	Lập hồ sơ bổ sung quy hoạch trạm biến áp 110/22kV Long Tân và đường dây đầu nối vào Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Đồng Nai thuộc dự án	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng Trần Minh	KĐT du lịch Long Tân	1,77	31/07/24	2024	Không có
38	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài Vạn hạnh 09	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	08/05/24	2024	Không có
39	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài Vạn hạnh 23	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,64	08/04/24	2024	Không có
40	Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài Vạn hạnh 02	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,60	09/09/24	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)
41	Thi công công viên cây xanh (CVCX số 3) đợt 1 phân khu 1	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	1,43	04/09/24	2024	Không có
42	Thi công hệ thống điện chiếu sáng trên các tuyến đường số 1, D12, D13, N15 .. Và đợt 1 các tuyến đường số 2, D3.. phân khu 3	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	KDC thương mại Vị Thanh	1,27	14/10/24	2024	Không có
43	Thiết kế cơ sở+ thiết kế bản vẽ thi công nâng cấp Trạm xử lý nước thải lên 4.000m3/ngày đêm	Công ty TNHH Công nghệ SUSPRO	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,18	01/07/24	2024	Không có
44	Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công cho C3 và C4	Phân Viện Khoa Học công Nghệ Xây Dựng Miền Nam	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	1,12	09/07/24	2024	Không có
45	Duy tu, hoàn thiện công viên cây xanh	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	Khu dân cư Hiệp Phước	0,93	12/03/24	2024	Không có
46	Chứng chỉ công trình xanh EDGE	Công ty TNHH Kiến trúc Nhiệt Tâm	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	0,84	12/06/24	2024	Không có
47	Quan trách công trình CSJ gđ 2 (C3)	Công ty TNHH Hưng Phát Á Châu	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	0,81	15/07/24	2024	Không có
48	Quan trách công trình CSJ gđ 3 (C4)	Công ty TNHH Hưng Phát Á Châu	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	0,79	15/07/24	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, BDH, cổ đông lớn (nếu có)
49	Chứng chỉ công trình xanh EDGE	Công ty TNHH Kiến trúc Nhiệt Tâm	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	0,79	21/06/24	2024	Không có
50	Trồng cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường số 1, D12, D13, N15 ... Thuộc phân khu 3	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	0,77	07/08/24	2024	Không có
51	Nâng cấp, cải tạo đường tạm kênh Bà Ký vào dự án	Công ty TNHH Chí Đức	Khu dân cư Hiệp Phước	0,75	16/08/24	2024	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 2022, 2023 và 09 tháng đầu năm 2024

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	% Giá trị giao dịch trên DT/ Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BDH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
I	Khách mua hàng						
1.	Diệp Quang Tú - Nguyễn Thị Thanh Huyền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	15,860	2,908	0,3%	2022	PCT.HĐQT
2.	Nguyễn Anh Hoàng - Đỗ Thị Vy	KĐTM Nam Vĩnh Yên	9,540	4,770	0,4%	2022	Không có
3.	Phạm Thị Thu Thủy	KĐTM Nam Vĩnh Yên	10,962	7,673	0,7%	2022	Không có
4.	Trần Thị Hà	KĐTM Nam Vĩnh Yên	9,157	7,357	0,6%	2022	Không có
5.	Nguyễn Khắc Mẫn	KĐTM Nam Vĩnh Yên	8,520	3,570	0,3%	2022	Không có



TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/ mua hàng	% Giá trị giao dịch trên DT/ Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BĐH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
6.	Lương Viết Dũng - Bùi Thanh Huyền	KĐTM Nam Vĩnh Yên	7,165	6,807	0,6%	2022	Không có
7.	Vũ Thị Vân Hồng	KĐTM Nam Vĩnh Yên	8,430	2,829	0,2%	2022	Không có
8.	Nguyễn Tuấn Liêm	KĐTM Nam Vĩnh Yên	8,362	7,338	0,6%	2022	BĐH
9.	Hồ Công Tâm	KĐTM Nam Vĩnh Yên	7,315	5,121	0,5%	2022	Không có
10.	Nguyễn Bích Ngọc	KĐTM Nam Vĩnh Yên	6,480	4,536	0,4%	2022	Không có
11.	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2	1,852	407	74,2%	2023	Công ty liên kết
12.	Công Ty Cổ Phần Megan Holdings	KDC thương mại Vị Thanh	24,560	7,368	1,3%	2023	Không có
13.	Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KĐTM Nam Vĩnh Yên	54,990	52,241	9,5%	2023	Công ty con
14.	Trần Thị Phương	KDC thương mại Vị Thanh	9,144	2,743	0,5%	2023	Không có
15.	Nguyễn Bá Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	8,640	6,270	1,1%	2023	Không có
16.	Nguyễn Thị Minh Hương	KDC thương mại Vị Thanh	6,580	6,251	1,1%	2023	Không có
17.	Nguyễn Khánh Linh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	11,550	8,085	1,5%	2023	Không có
18.	Lê Thị Nghĩa	KĐTM Nam Vĩnh Yên	9,108	6,376	1,2%	2023	Không có
19.	Công ty CP Du Lịch DIC	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	165,898	165,898	30,2%	2023	Công ty con
20.	Hà Văn Thuận	KDC thương mại Vị Thanh	10,623	4,780	0,9%	2023	Không có
II	Nhà thầu						



TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/ mua hàng	% Giá trị giao dịch trên DT/ Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BDH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	CSJ, Hậu Giang	119,487	513,46	24,4%	2022	Công ty con
2.	Công Ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Hậu Giang, chung cư A5	218,320	171,14	8,1%	2022	Công ty con
3.	Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	Khu nhà ở Lam Hạ	301,769	55,56	2,6%	2022	Không có
4.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTMT Nam Vĩnh Yên	7,394	41,67	2,0%	2022	Không có
5.	Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang	Trụ sở VP DIC	11,360	39,39	1,9%	2022	Không có
6.	NDA - NEW DESIGN ASSOCIATE Ltd.	Quảng Bình, Long Tân	463,854	36,65	1,7%	2022	Không có
7.	Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)	Lam Hạ, Nam Vĩnh Yên, Hậu Giang	244,682	19,69	0,9%	2022	Không có
8.	Công ty TNHH Hải Phong	KĐTMT Nam Vĩnh Yên	28,445	18,87	0,9%	2022	Không có
9.	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng An Tài Phát	Khu nhà ở Lam Hạ	122,304	15,22	0,7%	2022	Không có
10.	Công ty CP 479 Hòa Bình	KĐT du lịch Long Tân	16,567	13,95	0,7%	2022	Không có
11.	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	Chung cư A2-1	289,759	289,759	25,8%	2023	Công ty liên kết
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	KDC thương mại Vĩ Thanh	99,209	43,07	3,8%	2023	Công ty con



TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/ mua hàng	% Giá trị giao dịch trên DT/ Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BDH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
13.	Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam	KDC thương mại Vị Thanh	76,069	4,67	0,4%	2023	Không có
14.	Công ty TNHH Nam Anh Hiền	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	23,836	44,28	3,9%	2023	Không có
15.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	13,869	2,77	0,2%	2023	Không có
16.	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	3,191	4,32	0,4%	2023	Không có
17.	Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ ACB Hậu Giang	KDC thương mại Vị Thanh	2,063	0,41	0,0%	2023	Không có
18.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTM Nam Vĩnh Yên	1,502	10,46	0,9%	2023	Không có
19.	Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VN Build	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	1,079	13,32	1,2%	2023	Không có
20.	Công ty CP tư vấn Nam Khang	KĐT du lịch sinh thái Đại Phước	0,579	1,21	0,1%	2023	Không có
21.	Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Chung cư A2	-	661,17	58.81%	2024	Công ty liên kết
22.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	KDC thương mại Vị Thanh	-	49,33	4.39%	2024	Công ty con
23.	Công Ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	KDC thương mại Vị Thanh	-	38,87	3.46%	2024	Công ty con
24.	Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam	Khu phức hợp Cap Saint Jacques	-	31,82	2.83%	2024	Không có



TT	Đối tác	Sản phẩm/Dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/ mua hàng	% Giá trị giao dịch trên DT/ Vốn đầu tư thực hiện	Năm thực hiện	MQH với HĐQT, BDH, UBKT, cổ đông lớn (nếu có)
25.	Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	KDC thương mại Vị Thanh	1,27	20,31	1.81%	2024	Không có
26.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Thành Đạt	KĐTM Nam Vĩnh Yên	78,04	11,26	1.00%	2024	Không có
27.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319	KDC thương mại Vị Thanh	2,20	10,10	0.90%	2024	Không có
28.	Công ty TNHH Cơ điện Phúc Yên	KĐTM Nam Vĩnh Yên	-	8,28	0.74%	2024	Không có
29.	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng VN-CTCP	KĐT du lịch Long Tân	-	8,26	0.73%	2024	Không có
30.	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và dịch vụ Quang Thanh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	0,59	8,20	0.729%	2024	Không có
31.	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phùng Minh	KĐTM Nam Vĩnh Yên	-	7,36	0.655%	2024	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 bất động sản 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 Bà Rịa – Vũng Tàu, tỉnh 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 bất động sản lớn ở Việt Nam. Phân khúc chủ yếu của Tập đoàn DIC là bất động sản khu đô thị, bất động sản 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



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

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 tỉnh Quảng Bình (Dự án Khu phức hợp đô thị – nghỉ dưỡng – sân golf); Đồng Nai (KCN Hàng Gòn – Long Khánh)...

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 bất động sản 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 (190,6157 ha); Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước – Đồng Nai (464,6 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	Tạp chí HR Asia
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

(Nguồn: Tập đoàn DIC)

Xét về quy mô tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tại 31/12/2023 của một số Công ty bất động sản đã niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh, 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 31/12/2023

ĐVT: triệu đồng.

STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
1	CTCP Vinhomes	VHM	444.630.675	182.636.306	43.543.675



STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
2	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	NVL	241.486.380	19.501.045	19.501.045
3	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	DXG	28.786.441	14.186.368	6.117.790
4	CTCP Đầu tư Nam Long	NLG	28.611.223	13.532.755	3.847.775
5	CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	26.480.720	15.522.904	7.993.120
6	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	21.067.823	9.579.392	7.388.108
7	Tập đoàn DIC	DIG	16.827.607	7.893.558	6.098.520
8	CTCP Tập đoàn Hà Đô	HDG	14.438.352	7.228.748	3.057.568
9	CTCP Đầu tư Văn Phú - Invest	VPI	12.530.858	3.966.629	2.419.996
10	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	9.293.398	2.876.121	1.251.184
11	CTCP Phát triển nhà BRVT	HDC	4.664.243	1.942.177	1.351.049

(Nguồn: Tổng hợp BCTC HN 2023 của các công ty).

Triển vọng phát triển của ngành

Triển vọng thị trường bất động sản 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 Bất động sản, 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 HSBC⁸, 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

⁸ <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>



lực của thịnh vượng và tăng trưởng kinh tế. Nghiên cứu mới công bố của World Data Lab (Anh⁹) 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, 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 cứu¹⁰, 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 16/2/2024 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 bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai sửa đổi có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 và đang chờ 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

⁹ <https://vnexpress.net/them-23-2-trieu-nguoi-viet-gia-nhap-tang-lop-trung-luu-vao-2030-4351136.html>

¹⁰ <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>



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 doanh nghiệp có tiềm 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, khu công nghiệp... 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 TCPH 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.

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, Chi nhánh của 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 trên kênh truyền hình VTV3 (quảng cáo pop-up) và lắp đặt các biển pano quảng cáo ngoài trời tại đường Võ Nguyên Giáp (TP. Vũng Tàu); tuyến cầu Nhật Tân - Hà Nội (TP. Hà Nội); cao tốc Long Thành - Dầu Giây (TP. Hồ Chí Minh); khu vực sân bay Nội Bài (TP. Hà Nội); Trung tâm thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Quốc lộ 1A gần cầu Mỹ Thuận, tỉnh Tiền Giang...

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 và các phương tiện truyền thông đại chúng;

Chủ động tham gia các giải thưởng uy tín trong lĩnh vực BDS.

Tổ chức các sự kiện quan trọng:

- ✓ Tháng 04/2021: Tổ chức Lễ ký kết hợp tác chiến lược toàn diện với 20 đối tác thuộc 05 nhóm lĩnh vực bao gồm: ngân hàng, tư vấn thiết kế, vật liệu, thiết bị xây dựng; thi công xây lắp và xây dựng, quản trị thương hiệu;
- ✓ Tháng 04/2021: Tổ chức Lễ tri ân khách hàng mua căn hộ CSJ Tower (Khởi căn hộ du lịch Giai đoạn 1 - Dự án Khu phức hợp CSJ);
- ✓ Tháng 12/2021: Tổ chức lễ động thổ 03 dự án: Khu đô thị du lịch Long Tân (tên thương mại: DIC Wisteria City Đồng Nai); Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (tên thương mại: DIC Solar City Vũng Tàu);
- ✓ 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.





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

Từ năm 2021 đến năm 2023, 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:

- Ủng hộ Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mua vắc-xin và công tác phòng chống dịch Covid-19;
- Hỗ trợ kinh phí công tác phòng, chống dịch Covid-19 cho đội ngũ y bác sĩ tuyến đầu tại tỉnh Đồng Nai;
- Đồng hành cùng chương trình đi bộ “Vì nạn nhân chất độc da cam/Dioxin” tại Công viên văn hóa Đàm Sen, TP. Hồ Chí Minh;
- Tổ chức chương trình “Gieo rừng thêm mầm xanh cho cuộc sống” tại Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thới Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

Rịa – Vũng Tàu. Chương trình “Ngàn quà tết – Gắn kết yêu thương” trao 210 quà cho Đoàn viên, người lao động khó khăn nhân dịp tết nguyên đán Quý Mão 2023;

- Tập đoàn DIC phối hợp với Hội Chữ Thập Đỏ TP Vũng Tàu tổ chức chương trình “Ngày toàn dân hiến máu tình nguyện”;
- Chuỗi hoạt động tri ân ngày Thương binh – Liệt sỹ (27/07/1947 – 27/07/2024);
- Tập đoàn DIC là nhà tài trợ vàng tại “ Lễ khai mạc Festival quốc tế ngành hàng lúa gạo Việt Nam – Hậu Giang 2023” và “ Lễ kỷ niệm 20 năm thành lập tỉnh Hậu Giang”;
- Tập đoàn DIC là một trong các nhà tài trợ giải Golf An Sinh tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lần 2...



Chương trình đi bộ “Vì nạn nhân chất độc da cam/Dioxin”



Chương trình “Gieo rừng thêm mầm xanh cho cuộc sống” tại thị xã Phú Mỹ, BRVT



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



Chương trình “Ngày toàn dân hiến máu tình nguyện”



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI



Tri ân Ngày thương binh liệt sỹ



Ủng hộ giải Golf An Sinh BRVT

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
- 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 và các phương tiện truyền thông đại chúng;



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

- Tăng cường nhận diện thương hiệu Tập đoàn DIC trên kênh truyền hình VTV3 (quảng cáo pop-up) và lắp đặt các biển pano quảng cáo ngoài trời tại đường Võ Nguyên Giáp (TP. Vũng Tàu); tuyến cầu Nhật Tân - Hà Nội (TP. Hà Nội); cao tốc Long Thành - Dầu Giây (TP. Hồ Chí Minh); khu vực sân bay Nội Bài (TP. Hà Nội);
- 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; xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh (năm 2022 – 2025 – 2030); 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, 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 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

Mục tiêu giai đoạn 2021 – 2025

Kiên định với tầm nhìn, sứ mệnh, mục tiêu:

- **Tầm nhìn:** Trở thành Tập đoàn đa ngành không ngừng đổi mới, đầu tư phát triển hệ sinh thái nhằm mang lại sự thịnh vượng cho khách hàng.
- **Sứ mệnh:** Nâng cao giá trị cuộc sống, đầu tư phát triển các khu đô thị mới, kiến tạo hệ sinh thái đồng bộ nhằm mang lại giá trị gia tăng cao nhất cho khách hàng, nhân viên, cổ đông và đóng góp tích cực cho cộng đồng.
- **Mục tiêu:** Trở thành Top 5 Tập đoàn BĐS lớn nhất Việt Nam hoạt động đa ngành, quy mô lớn, có trình độ công nghệ, quản lý hiện đại và chuyên môn hóa cao góp phần vào sự nghiệp phát triển đất nước.

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.

Mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2022-2025 dự kiến như sau: Tổng doanh thu đạt 39.700 tỷ đồng; tổng lợi nhuận trước thuế: 15.000 tỷ đồng; tổng vốn đầu tư phát triển: 81.678 tỷ đồng; cổ tức 15-20%/năm (*Trích Nghị quyết số 192/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 14/01/2022 của HĐQT Tập đoàn DIC*).

Chủ trương phát hành chứng khoán ra thị trường vốn quốc tế (phát hành thành công trái phiếu quốc tế hoặc niêm yết thành công ở thị trường quốc tế) nâng tầm vị thế doanh nghiệp ra ngoài lãnh thổ Việt Nam.

Định hướng phát triển nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (đã được ĐHĐCĐ Tập đoàn DIC thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường ngày 28/01/2021) với các chỉ tiêu chính sẽ đạt được là: tổng nguồn vốn huy động cho đầu tư phát triển giai đoạn 5 năm 2021-2025 đạt trên 30.000 tỷ đồng. Trong đó: thu xếp nguồn vay, huy động của các định chế tài chính trên 20.000 tỷ đồng qua các hình thức vay tín dụng trung dài hạn, phát hành trái phiếu; nâng nguồn vốn chủ sở hữu lên trên 15.000 tỷ đồng với vốn điều lệ đạt khoảng 10.000 tỷ đồng, vốn hóa thị trường của Tập đoàn DIC đạt 40.000-50.000 tỷ đồng quy mô doanh nghiệp lọt vào Top cao của khối doanh nghiệp BĐS trên sàn chứng khoán với tổng tài sản xấp xỉ 45.000-50.000 tỷ đồng. Các mục tiêu định hướng cụ thể đạt được khi hoàn thành phát triển nguồn vốn giai đoạn 5 năm 2021-2025 như sau:



- Đạt được trạng thái cân bằng tài chính lành mạnh và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững của Tập đoàn DIC. Duy trì cơ cấu nguồn vốn an toàn tỷ lệ nợ phải trả so với vốn chủ sở hữu dưới 200% tỷ lệ vay nợ so với vốn chủ sở hữu dưới 100%.
- Cấu trúc lại các khoản đầu tư tài chính tập trung, hiệu quả. Duy trì ít đầu mỗi quản lý phát huy được tính quy mô, hiệu quả của từng khoản đầu tư tài chính.
- Tạo lập và duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các định chế tài chính, quỹ đầu tư trong nước và quốc tế để chủ động trong thu xếp nguồn vốn một cách linh hoạt và hiệu quả.
- Tăng sự minh bạch tập trung và tăng cường nguồn lực tài chính để nâng cao khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động cho Tập đoàn DIC.
- Góp phần tạo ra sức mạnh đủ năng lực cạnh tranh lớn trên thị trường trong nước và dần tiến tới tiếp cận thị trường ngoài nước với mô hình quản trị doanh nghiệp tiên tiến.

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.

Nghiên cứu tiếp cận vào lĩnh vực trò chơi giải trí có thưởng nhằm tạo nguồn thu, doanh thu lâu dài.

Tham gia đóng góp xây dựng và phát triển cộng đồng – xã hội.

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 2021	Bình quân năm 2022	Bình quân năm 2023	Bình quân 9 tháng đầu năm 2024
Theo giới tính				
Nam	210	217	208	197
Nữ	82	84	85	85
Theo độ tuổi				
18-30 tuổi	38	38	30	24
30-50 tuổi	204	207	212	196
50 tuổi trở lên	50	56	51	62
Theo trình độ				
Đại học và trên Đại học	230	237	233	217
Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	4	4	9	4
Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	23	25	20	25
Lao động phổ thông	35	35	31	36



Chỉ tiêu	Bình quân năm 2021	Bình quân năm 2022	Bình quân năm 2023	Bình quân 9 tháng đầu năm 2024
Theo vị trí công việc				
Quản lý	73	75	68	71
Nhân viên văn phòng	204	197	198	182
Công nhân	15	29	27	29
Theo chu kỳ				
Lao động thường xuyên	292	301	293	282
Lao động thời vụ	0	0	0	0
Tổng cộng lao động toàn Công ty	292	301	293	282

(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.

Đề xuất các chế độ thưởng cho người lao động vào các ngày Lễ, Tết đảm bảo đầy đủ quyền lợi cho tất cả lao động trong Tập đoàn DIC. 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 được tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm.

Tập đoàn DIC có bộ phận Y tế trực thuộc Văn phòng Tổng Công ty 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 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

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 Đại hội đồng cổ đông 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:

- Trong năm 2022 Tập đoàn DIC đã thực hiện trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu giá trị 849.728.490.000 đồng (theo mệnh giá) tương ứng tỷ lệ 17% cho cổ đông hiện hữu. Tập đoàn DIC không có chính sách chia cổ tức năm 2022.
- Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu cho cổ đông với tỷ lệ là 2,5%.

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 cổ phiếu.

- 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 Hội đồng quản trị 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 cổ phiếu riêng lẻ năm 2021. Tập đoàn DIC đã thay đổi mục đích sử dụng vốn như sau:

DVT: đồng.

Mục đích sử dụng vốn			
Theo phương án phát hành (Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2021/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28/01/2021)	Số tiền (sau khi trừ chi phí phát hành) (đồng)	Theo phương án điều chỉnh (Nghị quyết HĐQT số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 14/01/2022)	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 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

BẢN CÁO BẠCH

Cộng	1.499.857.000.000	Cộng	1.499.857.000.000
-------------	--------------------------	-------------	--------------------------

(Nguồn: Tập đoàn DIC)

Kết quả phát hành của đợt chào bán như sau:

- Tổng số tiền thu từ việc chào bán cổ phiếu: 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 thời điểm 30/6/2024

Mục đích	Số tiền theo phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành	Số tiền đã giải ngân đến ngày 30/06/2024	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 30/06/2024
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu: phường 12, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	749.957.000.000	618.363.798.957	131.593.201.043
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000	749.900.000.000	0
Tổng cộng	1.499.857.000.000	1.368.263.798.957	131.593.201.043

(Nguồn: BCTC HN 6 tháng đầu năm 2024 đã soát xét).

Theo thông báo 124/DIC Group-HĐQT ngày 07/10/2024 về Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 của Công ty, số tiền lũy kế giải ngân đến ngày 07/10/2024 là 1.393.835.215.665 đồng, theo đó số tiền còn lại chưa giải ngân là 106.021.784.335 đồng.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHÔI SẮC TƯƠNG LAI

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.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

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 ²)	Thời hạn thuê (năm)	Tiền thuê đất (VNĐ)	Địa chỉ đất thuê
	Số	Ngày					
1	83/HĐTĐ	26/12/2008	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/HĐTĐ	16/10/2018	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/HĐTĐ	07/07/2020	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/HĐTĐ	17/01/2020	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	CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam	3.655,10	36	Do cơ quan thuế xác định hàng năm	15 Thị Sách Phường Thới Tam, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT
6	3445/HĐTĐ	27/05/2021	UBND tỉnh Vĩnh Phúc	11.299,30	37	Thanh toán hàng năm theo đơn giá tại Hợp đồng. Đơn giá: 24.000 đồng/m ² cho diện tích 6.634,3m ² + 38.050 đồng/m ² cho diện tích 4.665m ² .	Phường Khai Quang, xã Thanh Trù, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C
 15 Thị Sách, phường Thới Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

BẢN CÁO BẠCH

TT	Hợp đồng		Đơn vị ký kết	Diện tích (m ²)	Thời hạn thuê (năm)	Tiền thuê đất (VNĐ)	Địa chỉ đất thuê
	Số	Ngày					
7	3444/HĐTĐ	27/05/2021	UBND tỉnh Vĩnh Phúc	18.626,70	37	Thanh toán hàng năm theo đơn giá tại Hợp đồng. Đơn giá: 24.000đ/m ² .	Phường Khai Quang, xã Thanh Trì, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
8	3492/HĐTĐ	04/05/2022	UBND tỉnh Vĩnh Phúc	154.903,30	37	Thanh toán hàng năm theo đơn giá tại Hợp đồng. Đơn giá: 37.104đ/m ² .	Xã Quất Lưu, Huyện Bình Xuyên; xã Thanh Trì và phường Khai Quang, TP. Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
9	29/HĐTĐ	19/07/2021	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	21/12/2022	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 2, Phường 4, Tp. Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang

(Nguồn: Tập đoàn DIC)



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

14.2. Thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn

Tính đến thời điểm 30/09/2024, 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)



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHÔI SẮC TƯƠNG LAI

Bảng 22: Danh sách các trái phiếu riêng lẻ doanh nghiệp đã phát hành chưa đáo hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

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	DIGH2124002*	10.000	1.000	461	30/09/2021	30/09/2024	<ul style="list-style-type: none">Năm đầu: 11%/năm.Các kỳ tiếp theo: 4,25% cộng Lãi suất tiền gửi tiết kiệm khách hàng cá nhân 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBANK nhưng không thấp hơn 10%/năm	Không có
2	DIGH2124003*	15.000	1.500	439	26/11/2021	26/11/2024	<ul style="list-style-type: none">Năm đầu: 11%/năm.Các kỳ tiếp theo: 4,25% cộng Lãi suất tiền gửi tiết kiệm khách hàng cá nhân 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBANK nhưng không thấp hơn 10%/năm	Không có
3	DIGH2326001	6.000	600	600	29/12/2023	29/12/2026	<ul style="list-style-type: none">Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ tính lãi đầu tiên là: 11,25%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.	Không có



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Säch, phường Thăng Tàu, TP. Vũng Tàu

NÊN TÀNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

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
4	DIGH2326002	10.000	1.000	1000	25/03/2024	25/03/2027	<div><div>Lãi suất áp dụng cho 02 Kỳ tính lãi đầu tiên là: 11,25%/năm.</div><div>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.</div></div>	Không có
	Tổng cộng	41.000	4.100	2.500				

(Nguồn: Tập đoàn DIC)

**** TCPH đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi trái phiếu của trái phiếu DIGH2124002 vào ngày đáo hạn 30/09/2024 và trái phiếu DIGH2124003 vào ngày 26/11/2024.**

(Nội dung: Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi được trình bày ở trang tiếp theo, phần còn lại trang này cố ý bỏ trống)



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Säch, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu

NÊN TẶNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

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

Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng cam kết Tổng Công ty 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 2022	Năm 2023	% tăng/ giảm	9 tháng đầu năm 2024
Tổng giá trị tài sản	14.185.212	16.124.499	13,67%	17.610.753
Doanh thu thuần	1.156.842	566.146	-51,06%	697.164
Lợi nhuận từ HĐKD	173.379	216.185	24,69%	162.265
Lợi nhuận khác	-4.646	16.956	-464,94%	1.817
Lợi nhuận trước thuế	168.732	233.142	38,17%	164.083
Lợi nhuận sau thuế	130.613	185.649	42,14%	123.923
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức*		82,1%		
Tỷ lệ cổ tức*		2,5%		
LN trả cổ tức*		152.463		

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024).



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thị Sạch, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

*Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024.

Bảng 24: Một số chỉ tiêu về HĐKD hợp nhất

ĐVT giá trị: triệu đồng.

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/ giảm	9 tháng đầu năm 2024
Tổng giá trị tài sản	14.747.796,23	16.827.606,94	14,10%	18.153.944,46
Doanh thu thuần	1.896.689	1.025.747	-45,92%	869.020
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	184.161	138.879	-24,59%	39.185
Lợi nhuận khác	14.626	27.007	84,65%	2.823
Lợi nhuận trước thuế	198.787	165.886	-16,55%	42.008
Lợi nhuận sau thuế	191.366	111.623	-41,67%	15.184
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	144.128	118.727	-17,62%	16.281
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		128,41%		
Tỷ lệ cổ tức		2,5%*		
LN trả cổ tức		152.463		

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024).

* Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu dự kiến theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024.

So với kế hoạch mà ĐHĐCĐ Tập đoàn DIC đề ra cho năm 2023, tổng doanh thu (doanh thu thuần, doanh thu tài chính và thu nhập khác) hợp nhất của Tập đoàn DIC năm 2023 đạt 1.336,8 tỷ đồng – hoàn thành 33,4% kế hoạch; lợi nhuận trước thuế (hợp nhất) đạt 165,9 tỷ đồng – hoàn thành 11,9% kế hoạch. Trong 9 tháng đầu năm 2024, doanh thu thuần hợp nhất của Tập đoàn DIC đạt 869 tỷ đồng – hoàn thành 38% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 15,2 tỷ đồng – hoàn thành 2% kế hoạch năm.

Tổng tài sản của Tập đoàn DIC trong năm 2023 đã tăng hơn 14,1% (hợp nhất) và 13,67% (công ty mẹ), chủ yếu đến từ gia tăng khoản nợ phải trả ngắn hạn, cụ thể khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án.

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 2022 và năm 2023:

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 Công ty Bất động sản lớn nhất theo xếp hạng Công ty cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Nam (Vietnam Report), và 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 Tổ chức phát hành trong ngành. Do vậy, Tập đoàn DIC có nhiều nhân tố thuận lợi trong việc triển khai hoạt động kinh doanh trong các năm 2022 và 2023 vừa qua.

- **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 bất động sản, 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 bất động sản:** hiện nay thị trường BĐS đang có nhiều dấu hiệu hồi phục trở lại từ quý 2 năm 2023 báo cáo của Bộ Xây dựng¹¹, 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 dựng¹¹ 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 và 2023 các nhân tố chính bất lợi ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất công ty 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,

¹¹ <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>

¹¹ <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>



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 hiện vẫn 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%) so với năm. Trong 9 tháng đầu năm 2024, tình hình thị trường BĐS có nhiều biến chuyển tích cực, số lượng nhà ở thương mại đang triển khai tăng ở mức 112,3% so với cùng kỳ 2023. Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ đất nền tăng so với cùng kỳ năm 2023, tuy nhiên các phân khúc BĐS nghỉ dưỡng tiếp tục trầm lắng và giá giao dịch căn hộ, đất nền tiếp tục có xu hướng tăng trong 9 tháng đầu năm 2024.

❖ Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của TCPH kể từ thời điểm 30/09/2023 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

Dvt: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
I	Vốn điều lệ	6.098.520	6.098.520	6.098.520
II	Vốn kinh doanh	14.185.212	16.124.499	17.610.753
1	Nợ phải trả	6.761.148	8.521.320	9.892.933
-	Nợ ngắn hạn	3.808.650	7.443.954	7.579.014
-	Nợ dài hạn	2.952.498	1.077.366	2.313.919
2	Vốn chủ sở hữu	7.424.064	7.603.178	7.717.819



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
-	Vốn góp của chủ sở hữu	6.098.520	6.098.520	6.098.520
-	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	197.204	376.318	490.959

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024).

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

Đvt: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
I	Vốn điều lệ	6.098.520	6.098.520	6.098.520
II	Vốn kinh doanh	14.747.796	16.827.607	18.153.944
1	Nợ phải trả	6.953.061	8.934.049	10.204.748
-	Nợ ngắn hạn	3.945.743	7.807.922	7.755.638
-	Nợ dài hạn	3.007.318	1.126.127	2.449.109
2	Vốn chủ sở hữu	7.794.735	7.893.558	7.949.197
-	Vốn góp của chủ sở hữu	6.098.520	6.098.520	6.098.520
-	Thặng dư vốn cổ phần	1.046.338	1.046.338	1.046.338
-	Vốn khác của chủ sở hữu	10.975	14.895	14.895
-	Quỹ đầu tư phát triển	84.687	84.751	84.751
-	LNST chưa phân phối	297.491	405.249	480.684
-	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	256.724	243.805	224.009

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024).

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 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



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

- 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 2021	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
Mức tiền lương bình quân	14,98	19,27	18,22	18,13
Mức thu nhập bình quân	18,96	22,81	19,83	18,52

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Bảng 28: Mức lương bình quân một số Công ty cùng ngành năm 2023

STT	Tên công ty	Lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)
1	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)	35,6
2	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR)	21,0
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (AGG)	31,3
4	CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HDC)	15,5

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2023 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	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	4.086.779	4.489.748	5.771.591
1	Phải thu của khách hàng	980.493	819.716	1.099.869
2	Trả trước cho người bán	205.941	209.630	12.338
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	294.230	292.850	373.250



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tâm, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
4	Phải thu ngắn hạn khác	2.620.957	3.182.394	4.286.265
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-14.842	-14.842	-131
II	Các khoản phải thu dài hạn	2.381.154	1.381.154	80.000
1	Phải thu của khách hàng	0	0	-
2	Phải thu về cho vay dài hạn	0	0	-
3	Phải thu dài hạn khác	2.381.154	1.381.154	80.000
4	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	0	0	-
	Tổng cộng	6.467.933	5.870.902	5.851.591

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán; BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024).

Các khoản phải thu quá hạn tại Công ty mẹ:

Tại thời điểm 30/09/2024, 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 30/09/2024

DVT: đồng.

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 Dâu	-15.368.778	Trên 5 năm	Tạm ứng không có khả năng thu hồi	Không có khả năng thu hồi
	Tổng	-131.469.556			

(Nguồn: Tập đoàn DIC)



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sạch, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

Bảng 31: Các khoản phải thu theo BCTC hợp nhất

Đvt: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	4.336.773	4.704.512	5.985.773
1	Phải thu của khách hàng	1.219.270	1.037.432	1.177.479
2	Trả trước cho người bán	207.704	213.207	27.340
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	266.130	277.450	430.350
4	Phải thu ngắn hạn khác	2.667.067	3.199.942	4.353.791
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-23.398	-23.518	-3.187
II	Các khoản phải thu dài hạn	2.381.712	1.381.178	80.054
1	Phải thu dài hạn khác	2.381.712	1.381.178	80.054
	Tổng cộng	6.718.485	6.085.691	6.065.828

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024).

Các khoản phải thu quá hạn theo BCTC hợp nhất:

Tại thời điểm 30/09/2024, Tập đoàn DIC đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn là 3.186.861.450 đồng, chi tiết như sau:

Bảng 32: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của Công ty hợp nhất tại thời điểm 30/09/2024

ĐVT: đồng.

STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Tập đoàn DIC	-131.469.556			
	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	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển	-2.600.794.433			



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thị Sách, phường Thắng Tâm, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
	Xây dựng số 1 (DIC 1)				
	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
	Công ty cổ phần 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
	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



STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá 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
	Công ty CP 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 (Công ty CP 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 Vân 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



STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá 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
	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 Công ty CP 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



STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá 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
	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



STT	Đối tượng	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá 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
	Công ty CP DIC Cửu Long	-95.939.419	Trên 5 năm	Khách hàng không có khả năng thanh toán	Không có khả năng thu hồi
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2 (DIC 2)	-320.135.639			
	Công ty CP đầu tư và xây dựng Macrocoz	- 109.024.910	Trên 5 năm	Đóng cửa DN	Không có khả năng thu hồi
	Công ty CP 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
	Công ty CP ĐT XD Kiến Trần	- 117.686.008	Trên 5 năm	Đóng cửa DN	Không có khả năng thu hồi
	Công ty CP 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 Thụy Hưng	-10.072.350	2 năm	Chưa thu được	Có khả năng thu hồi
4	Công ty TNHH Du lịch DIC	-134.461.822			
	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 Cty CP 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 Tầm và Cầm (Trích lập 50%)	-26.287.822	1 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
	CTy TNHH YSC Vina (Trích lập 30%)	-21.864.000	Từ 6 tháng dưới 01 năm	KH gặp khó khăn, chưa thanh toán được hết	Khách hàng vẫn thanh toán nhưng rất chậm
	CTy TNHH DV DL Gió Việt (Trích lập 100%)	-30.000.000	Trên 3 năm	KH gặp khó khăn, chưa hồi phục kinh doanh sau dịch Covid	Khách hàng vẫn thanh toán nhưng rất chậm
	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
	Tổng	-3.186.861.450			

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

❖ Các khoản phải trả

Bảng 33: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

ĐVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
I	Nợ ngắn hạn	3.808.650	7.443.954	7.579.014
1	Phải trả người bán ngắn hạn	621.526	637.075	512.132
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.451.428	1.772.064	2.392.472
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	81.048	79.769	83.522
4	Phải trả người lao động	19.084	16.454	5.536
5	Chi phí trả ngắn hạn	205.222	290.525	314.195
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.411	3.411	2.567
7	Phải trả ngắn hạn khác	704.643	2.874.415	2.977.462
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	657.938	1.719.142	1.240.320
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	64.350	51.101	50.809
II	Nợ dài hạn	2.952.498	1.077.366	2.313.919
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	117.817	114.443	112.756
2	Phải trả dài hạn khác	19.600	19.600	19.600
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.815.081	943.323	2.181.563
	Tổng cộng	6.761.148	8.521.320	9.892.933

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024).



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Bảng 34: Các khoản phải trả theo BCTC hợp nhất

ĐVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
I	Nợ ngắn hạn	3.945.743	7.807.922	7.755.638
1	Phải trả người bán ngắn hạn	420.025	544.872	498.916
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.465.407	1.764.902	2.366.654
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	91.020	89.687	87.507
4	Phải trả người lao động	37.386	30.552	14.404
5	Chi phí trả ngắn hạn	216.837	305.980	328.690
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	57.035	56.650	55.796
7	Phải trả ngắn hạn khác	583.380	2.811.010	2.887.416
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.006.741	2.150.271	1.464.958
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.493	536	51.178
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	66.419	53.461	118
II	Nợ dài hạn	3.007.318	1.126.127	2.449.109
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	117.817	114.443	156.691
2	Phải trả dài hạn khác	20.106	19.746	51.757
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.838.327	961.364	2.214.118
4	Trái phiếu chuyển đổi	-	-	-
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.582	27.587	22.072
6	Dự phòng phải trả dài hạn	2.486	2.987	4.471
	Tổng cộng	6.953.061	8.934.049	10.204.748

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024).

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 của Công ty mẹ

ĐVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	-	-	37.098
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.944	20.358	9.979
3	Thuế thu nhập cá nhân	254	235,57	264
4	Thuế tài nguyên			9
5	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	51.272	49.164	31.475
6	Các loại thuế khác	3.578	10.011	4.697
	Tổng cộng	81.048	79.769	83.522

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024)

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

ĐVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	6.446	6.399	38.315
2	Thuế tiêu thụ đặc biệt	52	21	31
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.959	23.611	12.438
4	Thuế thu nhập cá nhân	711	476	524
5	Thuế tài nguyên	12	9	9
6	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	51.284	49.164	31.475
7	Các loại thuế khác	3.555	10.007	4.715
	Tổng cộng	91.020	89.687	87.507

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024).

Tập đoàn DIC luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế phải nộp (thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế môn bài...) với Ngân sách Nhà nước 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 ĐHCĐ quyết định, đảm bảo đáp ứng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty mẹ

ĐVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Quỹ đầu tư phát triển	227.446	82.003	82.003	82.003
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	23.549	64.350	51.101	50.809
Tổng cộng		250.995	146.353	133.104	132.812

(Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC riêng 9 tháng đầu năm 2024).

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

ĐVT: triệu đồng.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Quỹ đầu tư phát triển	229.993	84.687	84.751	84.751
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26.682	66.419	53.461	51.178
Tổng cộng		256.675	151.106	138.212	135.929

(Nguồn: BCTC HN năm 2022, 2023 đã kiểm toán; BCTC HN 9 tháng đầu năm 2024).

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 31/12/2023: Không có.

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Hợp nhất		Công ty mẹ	
			Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023
1	Khả năng thanh toán					
	Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	2,76	1,79	2,41	1,65
	Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,26	0,95	1,22	0,94
2	Cơ cấu vốn					
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,89	1,13	0,91	1,12
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,47	0,53	0,48	0,53
3	Năng lực hoạt động					
	Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,12	0,06	0,08	0,04
	Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,28	0,16	0,20	0,11
	Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,26	0,13	0,15	0,08
4	Khả năng sinh lời					
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS)	%	10,09%	10,88%	11,29%	32,79%
	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA)	%	1,21%	0,71%	0,86%	1,23%
	Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)	%	2,47%	1,42%	1,77%	2,47%
	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng	236	195		

(Nguồn: BCTC riêng và HN kiểm toán năm 2022, 2023).



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

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 đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024:

- 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 đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024: “*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 đỉnh 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 2024, 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 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024: “*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 đỉnh 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 2024, 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*”.

❖ 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 năm 2022 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 2022: “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 2022, 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 2022: “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 Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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”.

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

❖ **Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024:**

Bảng 39: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2024

Chỉ tiêu	2024	
	Kế hoạch	% tăng/ giảm so với thực hiện năm trước
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	2.300	+ 72%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	760	+ 649,57%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	33,04%	
Tỷ lệ cổ tức	8-15%	

(Nguồn: Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2024 Tập đoàn DIC)

❖ **Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch:** Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

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

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 đã thông qua kế hoạch doanh thu thuần hợp nhất là 2.300 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 1.010 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 760 tỷ đồng. Cổ tức năm 2024 dự kiến



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHÍ SẮC TƯƠNG LAI

8-15%. 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 sản xuất kinh doanh với định hướng cụ thể theo sát các chỉ tiêu, lợi nhuận dự kiến của các dự án trọng điểm trong năm 2024.

Tổng lợi nhuận dự kiến đến từ các dự án đạt khoảng 1.000 tỷ đồng. Trong đó, đóng góp lớn nhất phải kể đến dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước chiếm phần lớn tổng lợi nhuận. Các dự án còn lại gồm Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Khu dân cư Thương mại Vị Thanh, Dự án Khu dân cư Hiệp Phước và Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway lần lượt đóng góp phần còn lại để hoàn thành tổng lợi nhuận. 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 các chỉ tiêu trong năm tài chính 2024. Bên cạnh đó, 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: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam 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 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 9 tháng đầu năm 2024, nhưng các tác động thị trường vẫn còn gây khó khăn cho các doanh nghiệp BĐS trong đó có Tập đoàn DIC.

Sau 9 tháng triển khai thực hiện kinh doanh năm 2024, Tổ chức phát hành hoàn thành xấp xỉ 38% kế hoạch doanh thu thuần và 2% kế hoạch lợi nhuận sau thuế, theo đó việc thực hiện hoàn thành kế hoạch kinh doanh 2024 của tập đoàn trong thời gian còn lại của Quý 4 năm 2024 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

Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng 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	SLCP sở hữu tại ngày 22/11/2024	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 22/11/2024
1	Nguyễn Hùng Cường(*)	72.960.301	11,96%
	Tổng cộng	72.960.301	11,96%

(Nguồn: Tập đoàn DIC).

Ghi chú:

(*): Căn cứ thời điểm gần nhất Tập đoàn DIC chốt danh sách cổ đông ngày 20/03/2024 thể hiện Ông Nguyễn Thiện Tuấn sở hữu 46.816.133 Cổ phiếu chiếm tỷ lệ 7,68%; theo Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 15/08/2024; Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 19/11/2024 của Ông Nguyễn Hùng Cường; Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của người có liên quan tới người nội bộ ngày 21/10/2024 và ngày 22/11/2024 của Bà Lê Thị Hà Thành, theo đó Ông Nguyễn Hùng Cường đã nhận thừa kế 11.003.317 cổ phiếu và Bà Lê Thị Hà Thành đã nhận thừa kế 16.003.316 cổ phiếu từ ông Nguyễn Thiện Tuấn. Vì vậy, đến thời điểm hiện tại, Ông Nguyễn Thiện Tuấn không còn là cổ đông lớn của Tập đoàn DIC.

Theo thông báo giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 19/11/2024 của Ông Nguyễn Hùng Cường, Ông Nguyễn Hùng Cường thông báo sẽ thực hiện giao dịch nhận thừa kế với số lượng cổ phiếu được thừa kế là 9.750.000 cổ phiếu và thời gian dự kiến thực hiện giao dịch từ ngày 22/11/2024 đến 21/12/2024.

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:



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

- Họ và tên: Nguyễn Hùng Cường.
- Năm sinh: 1982.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- SLCP sở hữu (theo Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 19/11/2024 của Ông Nguyễn Hùng Cường): 72.960.301 CP và tỷ lệ sở hữu: 11,96%. Ngày 19/11/2024 ông Nguyễn Hùng Cường công bố thông tin dự kiến nhận 9.750.000 cổ phiếu theo mục đích: thực hiện quyền thừa kế, theo đó số lượng cổ phiếu dự kiến sau giao dịch là : 82.710.301 CP, tỷ lệ sở hữu là 13,56%, ngày dự kiến kết thúc thực hiện giao dịch ngày: 21/12/2024.
- 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.
- 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): Không có.

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 đăng ký chào bán (*)		Dự kiến sau đợt chào bán ⁽²⁾	
I	Nguyễn Hùng Cường		72.960.301	11,96%	96.886.902	11,96%
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Bố ruột	14.500.000	2,38%	19.255.130	2,38%
2	Lê Thị Hà Thành	Mẹ ruột	16.008.218	2,62%	21.257.953	2,62%
3	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Em ruột	18.191.649	2,98%	24.157.418	2,98%
4	Diệp Quang Tú	Em rể	637.197	0,10%	846.159	0,10%

(Nguồn: Tập đoàn DIC)

Ghi chú:

(*): SLCP, tỷ lệ sở hữu CP tại thời điểm đăng ký chào bán: Theo số liệu danh sách cổ đông chốt tại thời điểm gần nhất – ngày 20/03/2024 – do VSDC cung cấp; Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 15/08/2024; Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 19/11/2024 của ông Nguyễn Hùng Cường; Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sách, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

người có liên quan của người nội bộ ngày 21/10/2024 và 22/11/2024 của bà Lê Thị Hà Thành. Ngày 22/11/2024 bà Lê Thị Hà Thành thông báo dự kiến nhận 4.750.000 cổ phiếu thừa kế, theo đó số lượng cổ phiếu sở hữu dự kiến sau giao dịch 20.758.218 cổ phiếu tương ứng 3,4%, thực hiện giao dịch kết thúc ngày 26/12/2024.

Theo thông báo giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 19/11/2024 của Ông Nguyễn Hùng Cường, Ông Nguyễn Hùng Cường thông báo dự kiến nhận thừa kế với số lượng cổ phiếu được thừa kế là 9.750.000 cổ phiếu, theo đó số lượng cổ phiếu sở hữu dự kiến sau giao dịch 82.710.301 cổ phiếu tương ứng 13,56%, thời gian dự kiến thực hiện giao dịch từ ngày 22/11/2024 đến 21/12/2024.

(1): 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 giả 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 tạm tính là: 8.098.519.950.000 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
I	Hội đồng quản trị	
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	Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập HĐQT
II	Ban Tổng Giám đốc	
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
III	Kế toán trưởng	
	Ông Bùi Văn Sự	Kế toán trưởng

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



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

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 dân dụng.
- 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)
Từ 06/2012 – 12/2017	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 01/2018 – 09/05/2021	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực, Trưởng ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Tập đoàn DIC
Từ 10/05/2021 – 29/10/2023	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực, Thành viên Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC
Từ 30/10/2023 – 16/08/2024	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 16/08/2024 – 11/09/2024	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 12/09/2024 – nay	Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững

- 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



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sạch, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

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 (tính đến thời điểm 19/11/2024 – theo Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu người nội bộ): 72.960.301 CP, chiếm 11,96% VDL. Ngày 19/11/2024 ông Nguyễn Hùng Cường công bố thông tin dự kiến nhận 9.750.000 cổ phiếu theo mục đích: thực hiện quyền thừa kế, theo đó số lượng cổ phiếu dự kiến sau giao dịch là : 82.710.301 CP, tỷ lệ sở hữu là 13,56%, ngày dự kiến kết thúc thực hiện giao dịch ngày: 22/12/2024.
 - o Người đại diện theo uỷ quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
 - o Những Người có liên quan (theo danh sách cổ đông do VSDC chốt ngày 20/03/2024 và Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 15/08/2024; 19/11/2024; và Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người có liên quan đến người nội bộ ngày 21/10/2024; 22/11/2024): 49.337.064 CP, chiếm 8,09% 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 sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VDL	Người nội bộ của TCPH
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Bố ruột	14.500.000	2,38%	Đã mất
2	Lê Thị Hà Thành (*)	Mẹ ruột	16.008.218	2,62%	Không
3	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Em ruột	18.191.649	2,98%	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Diệp Quang Tú	Em rể	637.197	0,10%	Không

(*) Ngày 22/11/2024, bà Lê Thị Hà Thành công bố thông tin dự kiến nhận 4.750.000 cổ phiếu theo mục đích: nhận di sản là cổ phiếu trong khối tài sản chung của vợ chồng sau khi chồng mất.

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng)	1.495.000.000	1.495.000.000	937.500.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	228.6000.000	154.500.000	
- CP ESOP nhận được:	-	-	
Thông tin các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực	Không có		



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
 15 Thị Sạch, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

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

- 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 bao gồm công ty con/công ty liên kết): 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 02/2020 – 02/2022	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 02/2022 – 29/10/2023	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn DIC
Từ 30/10/2023 – 11/09/2024	Phó Chủ tịch HĐQT, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC
Từ 12/09/2024 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, 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 Công ty cổ phần Du lịch DIC (Công ty con của TCPH).



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thị Sạch, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

- 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:
 - Cá nhân sở hữu (theo danh sách cổ đông do VSDC chốt ngày 20/03/2024): 18.191.649 CP, chiếm 2,98% VDL.
 - Người đại diện theo ủy quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
 - Những người có liên quan (theo danh sách cổ đông do VSDC chốt ngày 20/03/2024 và Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người nội bộ ngày 15/08/2024; 19/11/2024; và Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của Người có liên quan đến người nội bộ ngày 21/10/2024; 22/11/2024): 104.105.716 CP, chiếm 17,07% 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	Nguyễn Thiện Tuấn	Bố ruột	14.500.000	2,38%	Đã mất
2	Lê Thị Hà Thành (*)	Mẹ ruột	16.008.218	2,62%	Không
3	Nguyễn Hùng Cường (*)	Anh ruột	72.960.301	11,96%	Chủ tịch HĐQT
4	Diệp Quang Tú	Chồng	637.197	0,10%	Không

(*) Ngày 19/11/2024 ông Nguyễn Hùng Cường công bố thông tin dự kiến nhận 9.750.000 cổ phiếu theo mục đích: thực hiện quyền thừa kế. Ngày 22/11/2024, bà Lê Thị Hà Thành công bố thông tin dự kiến nhận 4.750.000 cổ phiếu theo mục đích: nhận di sản là cổ phiếu trong khối tài sản chung của vợ chồng sau khi chồng mất.

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng):	1.030.000.000	1.300.000.000	800.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	152.200.000	135.000.000	
- 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	Không có		



TCPH. Công ty con của TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL		
--	--	--

- 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 bao gồm công ty con/công ty liên kết): 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
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, Thành viên Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tập đoàn DIC
Từ 09/2020 – 03/2021	Thành viên HĐQT, Thành viên Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc 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 – 20/7/2023	Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 21/7/2023 – 29/10/2023	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 30/10/2023 – 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 cổ đông do VSDC cung cấp ngày 20/03/2024): 4.319 CP, chiếm 0,00% VDL.
 - o Người đại diện theo uỷ quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
 - o Những người có liên quan: 08 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	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Em ruột	08	0,00%	Chuyên viên

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng)	0	53.300.000	80.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.200.000.000	1.477.000.000	969.654.367
- 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 bao gồm công ty con/công ty liên kết) : Không.

❖ **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 9D2 Saigon Pearl, 92 Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.
- 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 Công ty CP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương)
Từ 2008 – 2016	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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)
Từ 2016 – 2018	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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).
Từ 2018 – 2020	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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)



Thời gian	Đơn vị công tác chức vụ
Từ 2020 – 06/2023	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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)
Từ 07/2023 – 11/09/2024	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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)
Từ 12/09/2024 – 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 Công ty CP Vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Secoin (Tp. HCM); Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương); Chủ tịch HĐQT Công ty CP 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)

- 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 hệ thống Công ty Secoin.
 - o Phó Chủ tịch Hội Vật Liệu Xây Dựng Việt Nam (VABM).
 - o Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hiệp Hội Xây Dựng và Vật liệu Xây dựng TP.HCM (SACA).
 - 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 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng)	-	86.666.667	120.000.000
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	-	8.666.667	
- 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 bao gồm công ty con/ công ty liên kết): Không có.

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.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Công chánh.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 08/2000 – 06/2003	Nhân viên phòng Kỹ thuật, Xí nghiệp thi công cơ giới điện nước
Từ 07/2003 – 04/2012	Cán bộ giám sát, Phó Giám đốc Ban QLDA Khu đô thị Chí Linh thuộc Tập đoàn DIC
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 – 30/09/2024	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
Từ 01/10/2024 – nay	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý các dự án DIC Bà Rịa Vũng Tàu thuộc Tập đoàn DIC

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý các dự án DIC Bà Rịa Vũng Tàu thuộc 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 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng):	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.200.000.000	1.170.000.000	672.091.101
- 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	Không có		



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
TCPH, Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL			

- 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 bao gồm công ty con/công ty liên kết): 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, Kỹ sư Kinh tế Xây dựng.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 06/2010 – 03/2014	Chuyên viên Ban Kế hoạch và Phát triển dự án Tập đoàn DIC
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: 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: 231 CP, chiếm 0,00% 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 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng):	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.200.000.000	1.170.000.000	678.031.472
- 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 bao gồm công ty con/công ty liên kết): 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. Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc.
- Trình độ học vấn: Thạc sĩ.
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
Từ 04/2011 – 12/2016	Chuyên viên Kỹ thuật – Ban quản lý dự án Khu đô thị mới Nam Vinh Yên thuộc Tập đoàn DIC
Từ 01/2017 – 05/2018	Phó Giám đốc Ban Kinh tế Xây dựng Tập đoàn DIC



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sạch, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
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 – nay	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC kiêm Giám đốc Ban quản lý các Dự án DIC Miền Bắc thuộc Tập đoàn DIC

- Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý các Dự án DIC Miền Bắc.
- 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: 20.008 CP, chiếm 0,00% VDL.
 - o Người đại diện theo ủy quyền: 0 CP, chiếm 0% VDL.
 - o Những người có liên quan: 02 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/VDL	Người nội bộ của TCPH
1	Nguyễn Thị Việt Hà	Em dâu	02	000%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng)	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.200.000.000	1.080.000.000	657.351.680
- 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 bao gồm công ty con/công ty liên kết): 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
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 uỷ 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 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng)	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.100.000.000	1.120.000.000	662.113.646
- 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 bao gồm công ty con/công ty liên kết): Không có.

3.2.3 Kế toán trưởng

❖ Ông Bùi Văn Sự – Kế toán trưởng

- 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 04/2001 – 08/2001	Kế toán viên Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng (nay là Tập đoàn DIC)
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 Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng



Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
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 – nay	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Kế toán Tập đoàn DIC

- 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: 40.809 CP, chiếm 0,01% VDL.
 - o Người đại diện theo ủy quyền: 0 CP chiếm 0% VDL.
 - o Những người có liên quan: 02 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/VDL	Người nội bộ của TCPH
1	Võ Thị Thuý Ngân	Vợ	02	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 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
- Tiền thù lao (đồng):	-	-	-
- Tiền lương, thưởng, lợi ích khác (đồng):	1.200.000.000	1.190.000.000	678.031.472
- 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,	Không có		



Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác nhận được từ TCPH:	Năm 2022	Năm 2023	9 tháng đầu năm 2024
Công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% VDL			

- 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 bao gồm công ty con/công ty liên kết): Không có.

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: 200.000.000 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: 2.000.000.000.000 đồng.

5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 15.000 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, ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 tổ chức ngày 26/04/2024 đã thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 15.000 đồng/cổ phiếu.

7. Phương thức phân phối

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1.000: 327,94 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu thì được hưởng 1 quyền mua, cứ 1.000 quyền mua thì được mua 327,94 cổ phiếu mới).



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

- 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. Số cổ phiếu lẻ thập phân phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền 1.000: 327,94 thì số lượng cổ phiếu cổ đông A được quyền mua thêm trong đợt chào bán này là: 327,94 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 327 cổ phiếu. Phần cổ phiếu lẻ: 0,94 cổ phiếu được hủy bỏ.

- Phương án xử cổ phiếu không đặt mua hết (nếu có), Số CP còn lại chưa phân phối hết gồm: (i) Số CP còn lại do cổ đông hiện hữu không đặt mua hết (không đăng ký mua, không nộp tiền mua CP,...); (ii) 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; (iii) Số CP chênh lệch phát sinh giữa số lượng CP chào bán (200.000.000 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 Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Địa chỉ: Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- ❖ **Phương thức xử lý trong trường hợp cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu:**

Trường hợp sau khi kết thúc phân phối cổ phiếu (kể cả sau khi HĐQT đã phân phối cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết cho đối tượng khác) mà tỷ lệ chào bán thành công thấp hơn 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán cho mục đích đầu tư vào dự án, UBCKNN sẽ hủy bỏ đợt chào bán theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán.

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
2	Thông báo cho VSDC về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.	D + 3



STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
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 – CN Bà Rịa Vũng Tàu
- Địa chỉ: Số 24 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

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

- Đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt tối thiểu 70% tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán để huy động vốn thực hiện các dự án (kể cả sau khi HĐQT đã thực hiện phân phối cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết cho đối tượng khác) theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán, cụ thể như sau:

- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 200.000.000 cổ phiếu.
- Giá trị tiền huy động từ chào bán cổ phiếu để đầu tư vào dự án (Chi tiết tại Mục VIII) : 2.561.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán phân bổ sử dụng cho mục đích đầu tư dự án (theo giá phát hành): $2.561.000.000.000 / 15.000 = 170.773.334$ cổ phiếu.
- Số cổ phiếu chào bán thành công tối thiểu: $170.773.334 \times 70\% = 119.513.334$ cổ phiếu.

Theo đó, đợt chào bán sẽ bị hủy bỏ khi tổng số lượng cổ phiếu chào bán thành công thấp hơn 119.513.334 cổ phiếu.

- Thời hạn thu hồi và hoàn trả tiền: Trường hợp đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Tập đoàn DIC bị hủy bỏ do không đáp ứng được điều kiện tối thiểu 70% tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán để huy động vốn thực hiện dự án (kể cả sau khi HĐQT đã phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết cho đối tượng khác) theo quy định tại



điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán, trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ, Tập đoàn DIC sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán cổ phiếu ra công chúng theo phương thức quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Chứng khoán và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ, Tập đoàn DIC sẽ căn cứ vào danh sách cổ đông đã nộp tiền mua cổ phiếu DIG để hoàn trả tiền cho các nhà đầu tư đã nộp tiền mua cổ phiếu. Trường hợp Tập đoàn DIC thực hiện hoàn trả tiền không đúng theo thời gian cam kết, Tập đoàn DIC sẽ bồi thường thiệt hại cho nhà đầu tư theo quy định hiện hành.

- Phương thức thu hồi và hoàn trả tiền: Toàn bộ số tiền thu được từ nhà đầu tư thực hiện mua cổ phiếu được phong tỏa tại tài khoản phong tỏa của Tập đoàn DIC. Do vậy, trong trường hợp đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bị hủy bỏ do không đáp ứng được điều kiện về huy động đủ phần vốn để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán, sau khi nhận được văn bản của UBCKNN về việc hủy bỏ đợt chào bán, Tập đoàn DIC sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được tại tài khoản phong tỏa để hoàn trả lại đầy đủ và đúng hạn cho các nhà đầu tư theo 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 cổ đông do VSDC chốt tại thời điểm gần nhất – ngày 20/03/2024 – là 6,77%.
- 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

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 68/NQ -DIC Group-HĐQT ngày 17/10/2024, Hội đồng quản trị thông qua thứ tự triển khai các đợt chào bán cổ phiếu như sau: triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trước các đợt chào bán khác, thời gian phát hành của các đợt phát hành cổ phiếu khác sẽ được HĐQT Tập đoàn DIC quyết định thời điểm cụ thể sau khi kết thúc đợt Chào bán thêm CP ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

(Nội dung Mục Dích Chào Bán được trình bày tại trang tiếp theo, phần còn lại trang này được cố ý bỏ trống)



VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 3.000.000.000.000 đồng (chưa trừ các chi phí phát hành) sẽ được sử dụng để đầu tư vào các Dự án và bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác được Tập đoàn DIC tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ thanh toán của trái phiếu DIGH2124003 của Tập đoàn DIC như sau:

1.1 Đầu tư dự án :

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến phân bổ (đồng)	Dự kiến thời gian sử dụng vốn
01	Bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 2&3 tại địa chỉ: 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu	1.135.000.000.000	2024 – 2025
02	Bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại địa chỉ: Phường 4, Thành phố Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang	1.426.000.000.000	2024 – 2026
Tổng Cộng		2.561.000.000.000	

- 1.2 Để bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác được Tổ chức phát hành tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của trái phiếu DIGH2124003 tại ngày thanh toán 26/11/2024 có giá trị thanh toán 439.000.000.000 đồng. Thời gian dự kiến giải ngân bù đắp: trong Quý 4/2024 hoặc Quý 1/2025.

Tập đoàn DIC đã hoàn tất việc tạm sử dụng nguồn vốn khác để thực hiện thanh toán nghĩa vụ 439.000.000.000 đồng của trái phiếu DIGH2124003 tại ngày đáo hạn 26/11/2024.

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 m².

❖ **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 giai đoạn 2: Khối khách sạn 5 sao (khối C3); giai đoạn 3: Khối căn hộ dịch vụ du lịch và khách sạn (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 (bao gồm giai đoạn 1, giai đoạn 2 và giai đoạn 3) : 6.033,6 m² ; trong đó diện tích xây dựng giai đoạn 1 (khối C1 và khối nối C1-C3 đã xây dựng) là 2.816,1 m² .

- Tổng diện tích sàn xây dựng (gồm tầng hầm, tum kỹ thuật): 131.279,4 m² ; trong đó diện tích sàn xây dựng giai đoạn 1 (khối C1 đã xây dựng) là 43.368,2 m² .

- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm, tum kỹ thuật): 112.734,8 m² ; trong đó diện tích sàn xây dựng giai đoạn 1 (khối C1 đã xây dựng) là 37.637,9 m².

- Tổng số căn hộ dịch vụ du lịch: 687 căn (trong đó giai đoạn 1 (khối C1) đã xây 372 căn, giai đoạn 3 (khối C4) 315 căn); phòng khách sạn giai đoạn 2 (khối C3): 299 phòng.

Chi tiết chỉ tiêu xây dựng giai đoạn 2 và giai đoạn 3:

STT	Hạng mục	Giai đoạn 2: Khối khách sạn 5 sao (Khối C3 và hành lang nối C3-C4)	Giai đoạn 3: 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	1.605,1m ² (trong đó diện tích xây dựng tầng 1 (không bao gồm hành lang C3-C4): 1.501,5m ²)	1.612,4m ² (trong đó diện tích xây dựng tầng 1: 1.378,5 m ²)
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm, tum thang kỹ thuật)	39.479,8 m ²	48.431,4 m ²



4	Chiều cao xây dựng (từ cốt sàn đến cao độ đỉnh mái)	100 m	118,6m
5	Số tầng xây dựng	26 tầng + tầng tum, kỹ thuật và 2 tầng hầm	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 rồi 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 Giai đoạn 1 – Khối căn hộ du lịch (Khối C1) đã hoàn thành đầu tư xây dựng (ĐT XD), thì 02 Khối còn lại là Khách sạn 5 sao (Khối C3) thuộc Giai đoạn 2 và Căn hộ du lịch và Khách sạn (Khối C4) thuộc Giai đoạn 3 được Tập đoàn DIC dự kiến ĐT XD trong năm 2024-2025.

❖ **Đối tác tham gia:**

- Nhà thầu thiết kế kiến trúc: Công ty TNHH Tư vấn kiến trúc xây dựng Võ Thành Lân.
- Nhà thầu thiết kế kết cấu: Công ty cổ phần 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: Công ty cổ phần 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: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển - Xây Dựng (DIC) Số 2.

❖ **Tổng mức đầu tư:**



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Tổng mức đầu tư toàn dự án được phê duyệt là 3.299.741.129.848 đồng (trước thuế GTGT); 3.577.422.652.255 đồng (sau thuế GTGT). Trong đó: tổng mức đầu tư (trước thuế GTGT) cho Giai đoạn 2 – Khối Khách sạn 5 sao (C3) là: 975.413.849.529 đồng và Giai đoạn 3 – Khối Căn hộ du lịch và Khách sạn (C4) là 1.670.125.287.078 đồng; tổng mức đầu tư (sau thuế GTGT) cho Giai đoạn 2 – Khối Khách sạn 5 sao (C3) là: 1.065.336.148.936 đồng và 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 của 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 thông qua nghị quyết số 57A/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 05 tháng 07 năm 2024 chấp thuận chủ trương vay vốn đầu tư Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 2: Khối khách sạn 5 sao và Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa với tổng hạn mức 1.500 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 Bà Rịa Vũng Tàu 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 tháng 05 năm 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 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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 Bà Rịa Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trục đường Thùy Vân, Tp Vũng tàu.
- Quyết định số 9379/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trục đường Thùy Vân, thành phố Vũng Tàu.
- Quyết định 1063/QĐ – UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc đính chính Quyết định số 9379/QĐ – UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trục đường Thùy Vân, thành phố 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:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 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 1.419,3m², mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến 06/07/2067, cấp ngày 12 tháng 11 năm 2018, vào sổ cấp GCN số CT09068.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 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 m². Mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến 15/10/2043, cấp ngày 16 tháng 01 năm 2020, vào sổ cấp GCN số CT10041 (ngày 21 tháng 01 năm 2020 được Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch DIC Góp vốn bằng QSDĐ cho Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng).
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 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 m². Mục đích sử dụng: đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến 27/01/2046, cấp ngày 31 tháng 03 năm 2021, vào sổ cấp GCN số CT13276.

- Các văn bản khác:

- Quyết định 3598/QĐ – UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu 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 Bà Rịa –Vũng Tàu cấp cho Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng được phép xây dựng công trình Khu phức hợp Cap Saint Jacques.
- Quyết định 962/QĐ – STNMT ngày 13/12/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu 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 báo cáo nghiên cứu khả thi 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 Bà Rịa –Vũng Tàu .

❖ 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 được Bộ Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm thiết kế cơ sở);



- Đã được Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC.
- Những thay đổi so với phương án đã được phê duyệt: không có.
- Đã hoàn thành đầu tư xây dựng giai đoạn 1 (Khối Condotel – C1).
- Thời gian dự kiến đưa dự án vào hoạt động khai thác: Dự kiến hoàn thành, đưa công trình vào kinh doanh đối với Giai đoạn 2 (Khối C3) trong năm 2026; đối với Giai đoạn 3 (Khối C4) trong năm 2027.

❖ **Thông tin tiến độ thực hiện dự án**

Theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 4783/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thời gian thực hiện xây dựng các hạng mục công trình trong năm 2022-2023. Dự án chưa hoàn thành đầu tư theo tiến độ được phê duyệt do ảnh hưởng bởi các nguyên nhân khách quan chủ yếu sau đây:

+ Ảnh hưởng bởi dịch Covid -19: Việc bùng phát đại dịch Covid-19 (tính từ 01/4/2020 đến hết ngày 11/10/2021) đã gây ảnh hưởng đến việc triển khai các công tác thực hiện chuẩn bị đầu tư cho Dự án. Theo văn bản số 16413/UBND-VP ngày 23/11/2023, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định thời gian ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh khoảng 18 tháng, áp dụng đối với Dự án CSJ thì thời gian ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 là khoảng 10 tháng.

+ Quá trình thẩm định thiết kế dự án và báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án bị ảnh hưởng bởi chủ trương của Nhà nước về việc tạm dừng thực hiện đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trục đường Thùy Vân dẫn đến việc thẩm định hồ sơ, báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án của cơ quan nhà nước bị tạm dừng từ cuối năm 2022 đến cuối năm 2023. Đến ngày 26/03/2024, Dự án mới được Bộ Xây dựng phê duyệt thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi theo văn bản số 83/HĐXD-QLTK. Thời gian ảnh hưởng là 14 tháng.

Như vậy, tổng thời gian bị ảnh hưởng bởi các nguyên nhân khách quan trên (thuộc các trường hợp ảnh hưởng theo quy định tại các điểm a, b, c và d - Khoản 4 - Điều 41 - Luật Đầu tư 2020) là hơn 24 tháng.

Mặt khác, căn cứ Điểm d, Khoản 4, Điều 117 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư: "... d) Đối với dự án đầu tư điều chỉnh tiến độ thực hiện thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư khi kéo dài tiến độ thực hiện dự án quá 12 tháng".

Từ các quy định nêu trên, thời gian dự kiến đưa Dự án vào hoạt động khai thác được Tập đoàn DIC xác định như sau: Dự kiến hoàn thành, đưa công trình vào kinh doanh đối với Giai đoạn 2 (Khối C3) trong năm 2026; đối với Giai đoạn 3 (Khối C4) trong năm 2027.

❖ **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 (Khởi căn hộ du lịch – C1 đã hoàn thiện): 706.296.616.279 đồng;
- Vốn đầu tư xây dựng các Giai đoạn 2 và Giai đoạn 3 của dự án dự kiến được huy động từ 02 nguồn là: Vốn vay tín dụng thương mại và Vốn tự có của doanh nghiệp, cụ thể:

Đơn vị: đồng

Hạng mục	Giá trị được phê duyệt	Đã thực hiện đến 30/09/2024	Còn phải thực hiện
A- CHI PHÍ ĐẦU TƯ			
1. Giai đoạn 2- Khối Khách sạn 5 sao (Khối C3)	1.065.336.148.936	73.826.240.454	991.509.908.482
2. Giai đoạn 3- Khối Căn hộ du lịch khách sạn (Khối C4)	1.805.789.887.040	73.876.743.233	1.731.913.143.807
Tổng cộng chi phí đầu tư	2.871.126.035.976	147.702.983.687	2.723.423.052.289
B- NGUỒN VỐN			
1. Vốn tự có và huy động khác từ khách hàng	1.646.053.868.261	147.702.983.687	1.498.350.884.574
-Vốn từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2024	1.135.000.000.000		1.135.000.000.000
- Vốn tự có khác của TCPH và huy động từ khách hàng	511.053.868.261	147.702.983.687	363.350.884.574
2. Vốn vay	1.225.072.167.715		1.225.072.167.715
Tổng cộng nguồn vốn	2.871.126.035.976	147.702.983.687	2.723.423.052.289

(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.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

- 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 m², 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 ²)	Số lượng (nền)	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)	Diện tích (m ²)
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		



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 ²)	Số lượng (nền)	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)	Diện tích (m ²)
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
	Tổng cộng		834.644,6	679,0	164.897,2	1.229,0	415.860,0	765,0	253.887,4

❖ **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 rồi 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 quy hoạch chi tiết 1/500: Công ty Cổ phần Inno-CN Miền Nam.
2. Thiết kế nhà ở kết hợp thương mại (shophouse) phân khu 1: Công ty Cổ phần Inno.
3. Thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật: Công ty CP Thiết kế Xây dựng Thái Thịnh.
4. Khảo sát địa chất: Công ty CP 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) phân khu 2, Thiết kế công viên cây xanh phân khu 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: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế Giao Thông Vận Tải Phía Nam.

❖ **Kế hoạch triển khai:** Dự án đầu tư xây dựng 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 CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

❖ **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:

Đơn vị: triệu đồng

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 đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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 đồ án Điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết 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 Đồ án điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết 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 quy hoạch chi tiết 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 đồ án Điều chỉnh một phần Quy hoạch chi tiết 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, cống, 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 tháng 12 năm 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 m².
- 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 đến 30/09/2024 của Dự án Khu dân cư thương mại Vĩ Thanh
- Về pháp lý đầu tư: 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; Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; Thiết kế cơ sở HTKT cho toàn bộ Dự án; ĐTM; cấp Giấy chứng nhận đầu tư).
- 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 đến 30/09/2024: Tiến độ GPMB và giao đất:
 - + Phân khu 1: Đã hoàn thành đền bù GPMP trên diện tích 11,56 ha/16,49 ha (đạt 70,1%); 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 40,34 ha/41,59 ha (đạt 97%); 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 23,78 ha/25,38 ha (đạt 93,7%); đã được giao đất trên phần diện tích 6,64 ha/25,38 ha (đạt 26,16%).
- Tổng cộng đến thời điểm 30/09/2024, Dự án đã hoàn thành đền bù GPMB trên diện tích 75,68 ha/83,46 ha (đạt 90,68%); đã được giao đất trên phần diện tích 58,01 ha/83,46 ha (đạt 69,51%).
- Tiến độ triển khai xây dựng:

(Bảng tiến độ triển khai được trình bày tại trang tiếp theo, nội dung còn lại trang này được để trống)



Phân Khu	Đã thực hiện	Đang thực hiện	Dự kiến đưa vào hoạt động
Phân khu 1	<ul style="list-style-type: none"> 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 hạ tầng kỹ thuật 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. 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. 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. Đã hoàn thành việc xây dựng 104/127 căn nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse). 	Chờ thi công phần diện tích GPMB còn lại	<p>Phần diện tích đã có mặt bằng thì đã thi công hoàn thành, đã được Sở xây dựng nghiệm thu bao gồm hạ tầng kỹ thuật, shophouse. Và đã đưa vào hoạt động kinh doanh</p> <p>- Đối với phần diện tích chưa GPMB, dự kiến sẽ thi công hoàn thành trong năm 2027</p>



Phân khu 2	<ul style="list-style-type: none"> • Hoàn thành công tác cấp GPXD các hạng mục công trình HTKT cho phần 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. • 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 phần diện tích đất đã được giao (trừ đường số 3 do ảnh hưởng thi công kè nên chưa triển khai thi công). • Thi công hoàn thành các khu công viên cây xanh phân khu 2. • 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. • Đã thi công xong cầu giao thông số 02. 	Đang thi công các khối nhà Shophouse trong phần diện tích đã có mặt bằng	<ul style="list-style-type: none"> - Dự kiến cuối năm 2024 và đầu năm 2025, hoàn thành HTKT cho phần diện tích đất đã có mặt bằng. - Đối với phần diện tích chưa GPMB, dự kiến HTKT, shophouse sẽ thi công hoàn thành trong quý IV/2026.
Phân khu 3	<ul style="list-style-type: none"> • 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). 		<p>Dự kiến cuối năm 2025 và đầu năm 2026, hoàn thành HTKT cho phần diện tích đất đã có mặt bằng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với phần diện tích chưa GPMB, dự kiến HTKT sẽ thi công hoàn thành cuối năm 2027. Các khối nhà liên kế hoàn thành trong năm 2029.



❖ Tình hình thu xếp vốn đối với Dự án:

- Cơ cấu nguồn vốn cho Dự án, tình hình đã sử dụng và nhu cầu sử dụng vốn tiếp theo của dự án : Đơn vị: đồng

Nội dung	Giá trị được phê duyệt	Đã thực hiện đến 30/09/2024	Còn phải thực hiện
A- Chi phí đầu tư (TMĐT)	<u>5.649.270.482.165</u>	<u>1.163.427.040.290</u>	<u>4.485.843.441.875</u>
Trong đó:			
- Tiền sử dụng đất:	385.119.507.549	101.114.700.035	284.004.807.514
· Phân khu 1	219.744.443.994	85.949.492.899	133.794.951.095
· Phân khu 2	70.157.531.637	15.165.207.136	54.992.324.501
· Phân khu 3	95.217.531.918		95.217.531.918
- Chi phí xây dựng:	745.420.558.179	465.645.660.826	279.774.897.353
· Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 1	147.269.583.804	125.724.328.423	21.545.255.381
· Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 2	371.404.210.585	298.013.222.929	73.390.987.656
· Hạ tầng kỹ thuật Phân khu 3	226.746.763.790	41.908.109.474	184.838.654.316
- Các công trình trên đất:	2.918.694.459.301	257.956.832.426	2.660.737.626.875
· Phân khu 1	285.631.558.459	141.727.167.878	143.904.390.581
· Phân khu 2	1.293.531.465.389	116.229.664.548	1.177.301.800.841
· Phân khu 3	1.339.531.435.453		1.339.531.435.453
Tổng cộng (tiền sử dụng đất, xây dựng và các công trình trên đất)	4.049.234.525.029	824.717.193.287	3.224.517.331.742
Hạng mục khác	1.600.035.957.136	338.709.847.003	1.261.326.110.133
B- Nguồn vốn			
1. Vốn tự có của Tổ chức phát hành	3.354.270.482.165	747.935.979.073	2.606.334.503.092
- Vốn từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2024	1.426.000.000.000		1.426.000.000.000
- Vốn tự có khác của TCPH và huy động khác từ KH	1.928.270.482.165	747.935.979.073	1.180.334.503.092
2. Vốn vay	2.295.000.000.000	415.491.061.217	1.879.508.938.783
Tổng cộng nguồn vốn	<u>5.649.270.482.165</u>	<u>1.163.427.040.290</u>	<u>4.485.843.441.875</u>

(Nguồn: Tập đoàn DIC)

- 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: Công ty dự kiến



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

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

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được sử dụng để bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác được Tổ chức phát hành tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của trái phiếu DIGH2124003 tại ngày thanh toán 26/11/2024 có giá trị thanh toán 439.000.000.000 đồng, cụ thể thông tin trái phiếu như sau:

Thông Tin Trái Phiếu DIGH2124003

Cơ sở pháp lý:	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết HĐQT số 168/2021/NQ – DIC Corp – HĐQT ngày 08/09/2021; - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 08/09/2021; - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu số 54/2021/DIC Corp – CBTT ngày 01/12/2021. - Giấy Chứng nhận đăng ký chứng khoán số: 94/2024/GCNTPRL – VSDC do VSDC cấp lần đầu ngày 21/03/2024
Loại trái phiếu:	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 Tổ chức phát hành.
Chủ sở hữu trái phiếu:	Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (theo thông tin chốt danh sách ngày 31 tháng 03 năm 2024)
Quan hệ với Tổ Chức Phát Hành và người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành:	Chủ sở hữu trái phiếu không phải là người có liên quan của Tổ chức phát hành
Tổng mệnh giá phát hành:	1.500.000.000.000 VND (Một nghìn năm trăm tỷ đồng)
Trái Phiếu mua lại trước hạn (theo mệnh giá):	Tổ Chức phát hành đã mua lại 1.061.000.000.000 (Một nghìn không trăm sáu mươi một tỷ đồng) trái phiếu trước hạn ngày 10 tháng 11 năm 2022.
Tổng mệnh giá Trái phiếu đang lưu hành (tại ngày 26/11/2024):	439.000.000.000 VND (Bốn trăm ba mươi chín tỷ đồng)
Lãi suất:	+ Lãi suất của 02 kỳ (06 tháng/kỳ) trả lãi đầu tiên: 11%/năm + Lãi suất của các kỳ trả lãi tiếp theo của trái phiếu sẽ bằng tổng của 4,25%/năm và lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank (gọi chung là ngân hàng tham chiếu) tại ngày xác định lãi suất nhưng không thấp hơn 10%/năm.
Kỳ hạn:	3 (ba) năm



Ngày phát hành của Trái Phiếu:	26/11/2021
Ngày đáo hạn của Trái Phiếu:	26/11/2024
Thời hạn thanh toán:	26/11/2024 (Tổ chức phát hành đã hoàn tất thanh toán nghĩa vụ gốc lãi trái phiếu)
Mục đích phát hành:	<ul style="list-style-type: none"> - Để thực hiện tài trợ vốn cho các chương trình dự án đầu tư của Tập đoàn DIC; - Để tăng quy mô vốn hoạt động, cơ cấu lại nguồn vốn của Tập đoàn DIC. Cụ thể: + Mục đích 1: 1.000 tỷ để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh. + Mục đích 2: 2.500 tỷ đồng để bổ sung vốn thực hiện dự án “Khu Đô thị Du lịch Long Tân” diện tích khoảng 331,9ha thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
Tình hình sử dụng vốn Trái phiếu	Đã sử dụng hết.

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

Công ty dự kiến sử dụng toàn bộ 3.000.000.000.000 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:

1.1 Sử dụng tiền vào dự án

Bảng 42: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán vào dự án

❖ Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ) – Giai đoạn 2&3			
Stt	Hạng mục	Giá trị (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
Dự án CSJ – Giai đoạn 2: Khối Khách sạn 5 sao (C3)			
1	Xây lắp	300.000.000.000	2024 – 2025
2	Thiết bị	235.000.000.000	2024 – 2025
Dự án CSJ – Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4)			
1	Xây lắp	600.000.000.000	2024 – 2025
Tổng cộng cho Dự án CSJ – Giai đoạn 2&3:		1.135.000.000.000	
❖ Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh (“Vị Thanh”)			
Stt	Hạng Mục	Giá trị	Thời gian dự kiến giải ngân



1	Thanh toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình trên đất.	1.156.000.000.000	2024 – 2026
2	Thanh toán tiền sử dụng đất hoặc bù đắp lại giá trị thanh toán tiền sử dụng đất mà Tập đoàn DIC đã thanh toán bằng nguồn vốn khác do không kịp hoàn thành đợt chào bán này	270.000.000.000	2024 – 2025
Tổng cộng cho Dự án Vị Thanh		1.426.000.000.000	
Tổng cộng cho Dự án CSJ và Vị Thanh		2.561.000.000.000	

1.2 Sử dụng tiền để bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác được Tổ chức phát hành tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của trái phiếu DIGH2124003 tại ngày thanh toán 26/11/2024 có giá trị thanh toán 439.000.000.000 đồng. Thời gian dự kiến giải ngân bù đắp: trong Quý 4/2024 hoặc Quý 1/2025.

1.3 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 đợt 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 2&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 Khu dân cư 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 bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác được Tổ chức phát hành tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ của trái phiếu DIGH2124003 .

1.4 Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu

Tổng số tiền từ đợt phát hành chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu dự kiến để đầu tư vào các dự án gồm dự án Cap Saint Jacques – Giai đoạn 2&3 và dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh nêu tại Mục IX khoản 1.1 nêu trên là 2.561.000.000.000 đồng, tương đương với tổng giá trị của 170.773.334 cổ phiếu được chào bán theo giá chào bán 15.000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện đầu tư vào dự án tối thiểu là 70% tổng số lượng cổ phiếu dự



kiến chào bán để thực hiện dự án, tương ứng với số cổ phiếu chào bán thành công tối thiểu là 70% x 170.773.334 = 119.513.334 cổ phiếu.

1.5 Phương án bù đắp thiếu hụt vốn:

Trong trường hợp Tập đoàn DIC không chào bán hết toàn bộ cổ phiếu chào bán hoặc chỉ đạt tối thiểu 70% số cổ phiếu dự kiến chào bán cho mục đích đầu tư dự án dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên và mục đích bù đắp lại nguồn vốn Tổ chức phát hành tạm sử dụng thanh toán nghĩa vụ trái phiếu DIGH2124003 nêu 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.

*(Nội dung X.CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN được trình bày ở trang tiếp theo,
Nội dung còn lại trang này được để trống)*



X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2022 và 2023:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT

Địa chỉ: 29 Hoàng Sa, Phường ĐaKao, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3910 3908

Fax: 028 3910 4880.

2. Tổ chức kiểm toán soát xét các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024:

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

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Đakao, Quận 1, 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 Cát Linh, Quận Đống Đa, 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 200.000.000 cổ phiếu với giá 15.000 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 2&3; dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, và thanh toán nghĩa vụ trái phiếu của công ty. Những dự án này là những dự án BĐS lớn của Công ty được Công ty 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 Công ty. 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 Công ty. Việc sử dụng tiền bù đắp lại giá trị nguồn vốn lưu động và/hoặc nguồn vốn khác đã được Tổ chức phát hành tạm sử dụng để thanh toán nghĩa vụ thanh toán của trái phiếu DIGH2124003 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.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

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 04 tháng 12 năm 2024

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN HÙNG CƯỜNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN QUANG TÍN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI VĂN SỰ

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ THÀNH NAM



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

XIII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp thay đổi lần thứ 26 ngày 19/08/2024.
2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024. Tờ trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 số 05/TTr-DIC Group-HĐQT ngày 25/4/2024 kèm theo Phương án phát hành cổ phiếu
3. Nghị quyết HĐQT số 49/NQ-HĐQT Tập đoàn DIC ngày 10/05/2024 thông qua việc triển khai chi tiết phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
4. Nghị quyết HĐQT số 68/NQ-HĐQT Tập đoàn DIC ngày 17/10/2024 v/v: Điều chỉnh thứ tự thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu và một số nội dung liên quan đến việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
5. Nghị quyết HĐQT số 76/NQ-HĐQT Tập đoàn DIC ngày 26/11/2024 v/v: Điều chỉnh nội dung liên quan đến việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
6. Nghị quyết HĐQT số 237/NQ-HĐQT Tập đoàn DIC ngày 27/12/2022 thông qua việc bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
7. Điều lệ Tập đoàn DIC.
8. Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ và hợp nhất năm 2022, năm 2023; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2024. Báo cáo tài chính kiểm toán công ty mẹ và hợp nhất quý 3 năm 2024.
9. Các tài liệu hồ sơ, pháp lý của Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 2&3, Khu dân cư thương mại Vị Thanh và Trái Phiếu DIGH2124003.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

