TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: **32**/BC-DIC Group-PTDA	*Vũng Tàu, ngày 25 tháng 3 năm 2025*

BÁO CÁO TỔNG KẾT SXKD NĂM 2024, KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025 CỦA TẬP ĐOÀN DIC

Phần thứ nhất

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024

Trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước còn nhiều khó khăn, bất định. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương đã nỗ lực, nắm bắt tình hình, chủ động đưa ra các giải pháp ứng phó, linh hoạt, kịp thời, trọng tâm, trọng điểm trước các vấn đề phát sinh, điều hành tỷ giá hối đoái phù hợp; Đặc biệt, với sự năng động vượt khó của cộng đồng doanh nghiệp và các hộ kinh doanh là những yếu tố dẫn tới kinh tế nước ta năm 2024 phục hồi tích cực trên hầu hết các lĩnh vực. GDP tăng 7,09% trong năm 2024 (năm 2023 tăng 5,05%).

Cùng với sự phục hồi đó, ngay từ những tháng đầu năm 2024, Tập đoàn DIC đã không ngừng tái cấu trúc toàn diện, quyết liệt hành động với các mục tiêu chiến lược và bám sát kế hoạch đã đề ra từ cuối năm 2023. Tình hình SXKD của Tập đoàn cũng đã đạt được một số kết quả nhất định.

I. CÁC THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN:

1. Khó khăn:

Trong gần 35 năm hình thành và phát triển, có thể nói năm 2024 là năm khó khăn nhất, Tập đoàn DIC xảy ra biến cố lớn, Chủ tịch HĐQT Nguyễn Thiện Tuấn từ trần.

Pháp lý các dự án vẫn chưa được tháo gỡ, giải quyết dứt điểm, dẫn đến kế hoạch SXKD năm 2024 của Tập đoàn bị ảnh hưởng.

Công tác bồi thường GPMB các dự án vẫn gặp nhiều vướng mắc, dự án chưa có trong danh mục thu hồi đất, giá đất đền bù tăng cao không hợp lý, không phù hợp chủ trương đầu tư, một số diện tích đất trong dự án không thể bồi thường do tranh chấp chờ Tòa xét xử ...

Áp lực trả nợ vay, nợ trái phiếu doanh nghiệp đến hạn trong khi công tác thu hồi công nợ và kinh doanh gặp khó khăn.

Kinh tế Việt Nam vẫn tồn tại những hạn chế, bất cập và tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Ổn định kinh tế vĩ mô còn tiềm ẩn rủi ro và chịu nhiều áp lực lớn; tăng trưởng tín dụng còn khó khăn, nợ xấu có nguy cơ gia tăng. Nhiều dự án gặp khó khăn, vướng mắc về pháp lý nhưng chưa được kịp thời tháo gỡ, chưa được giải quyết dứt điểm dẫn đến nguồn lực chưa được khai thác hiệu quả.

Năm 2024, Việt Nam ghi nhận sự gia tăng đáng kể về số lượng doanh nghiệp rút khỏi thị trường, với khoảng 173 nghìn doanh nghiệp ngừng hoạt động hoặc giải thể tăng 21,5% so với cùng kỳ năm 2023. Điều này phản ánh một phần những khó khăn về hoạt động, nguồn vốn và sức ép cạnh tranh trên thị trường. Nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ bị ảnh hưởng bởi chi phí sản xuất gia tăng và áp lực cạnh tranh từ các doanh nghiệp lớn.

Tăng trưởng tín dụng tuy đã cải thiện nhưng khả năng hấp thụ vốn của nền kinh tế còn yếu.

Thị trường bất động sản có tín hiệu phục hồi nhưng còn khó khăn nhất là về quy trình, thủ tục phát triển các dự án. Bên cạnh đó, doanh nghiệp bất động sản tiếp tục đối mặt khó khăn về thanh khoản, dòng tiền.

Các Luật mới ban hành: Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024, mặc dù Chính phủ và các địa phương đã tăng tốc đưa 3 Luật vào thực thi. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn nhiều khó khăn trong việc triển khai và áp dụng đúng các quy định mới của các doanh nghiệp, nhà đầu tư và cả cơ quan quản lý, do đó tỷ lệ công việc được giải quyết còn hạn chế …

2. Thuận lợi:

Trong khó khăn, thách thức luôn xuất hiện cơ hội. Năm 2024 và các năm tiếp theo, kinh tế nước ta có những thời cơ và vận hội mà không phải quốc gia nào cũng có được để phát huy hiệu quả hơn các động lực hiện có và tạo dựng các động lực mới cho phát triển.

Năm 2024, nền kinh tế được hỗ trợ bởi các yếu tố thuận lợi như: Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương đã theo dõi sát, nắm chắc tình hình, chủ động có giải pháp ứng phó, thích ứng linh hoạt, kịp thời, có trọng tâm, trọng điểm trước các vấn đề phát sinh, tháo gỡ được nhiều vướng mắc; đồng thời bảo đảm hài hòa giữa lợi ích trong ngắn hạn và phát triển trong trung, dài hạn. Chính phủ đã có các chính sách hỗ trợ như giảm lãi suất vay, ưu đãi thuế.

Nhu cầu tại các thị trường lớn đang được cải thiện, nhiều doanh nghiệp lớn trong nước đã có đơn hàng mới, vì thế hoạt động sản xuất trong nước được thúc đẩy, hoạt động xuất, nhập khẩu sôi động trở lại. Đầu tư công tiếp tục được quan tâm và đẩy nhanh tiến độ thực hiện giải ngân ngay từ những tháng đầu năm, thúc đẩy; thu hút vốn FDI tăng trưởng tốt, giúp tăng năng lực, mở rộng sản xuất trong nước, tạo công ăn việc làm, cải thiện thu nhập cho người lao động... đồng thời tạo nền tảng về kết cấu hạ tầng để phục vụ phát triển bền vững trong dài hạn.

Cùng với những nỗ thúc đẩy thị trường Bất động sản của cả Chính phủ và cộng đồng doanh nghiệp, là cơ sở vững mạnh cho kỳ vọng thị trường sẽ có bước chuyển mình mạnh mẽ hơn trong năm 2024 và những năm tiếp theo. Thời kỳ tăng tốc phục hồi này là cơ hội để những doanh nghiệp, tiêu biểu như Tập đoàn DIC có nền tảng tài chính ổn định, sức chống chịu tốt vươn mình khẳng định vị thế, uy tín, tạo dựng niềm tin trong mắt công chúng và nhà đầu tư.

II. KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2024 CỦA TẬP ĐOÀN DIC:

1. Chỉ tiêu Kế hoạch SXKD và kết quả thực hiện năm 2024 của Tập đoàn DIC:

ĐVT: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	KH SXKD 2024		Kết quả thực hiện năm 2024		Tỷ lệ TH 2024/KH 2024	
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Doanh thu và thu nhập khác	2.186,00	2.300,00	1.107,80	1.439,02	50,7%	62,6%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.000,00	1.010,00	335,27	158,09	33,5%	15,7%
3	Tổng vốn đầu tư phát triển	7.211,80	-	2.654,10	-	36,8%	-
4	Cổ tức (%)	8-15%	-	6%	-	75%	-
5	Vốn điều lệ	10.000,00	-	6.098,5	-	-	-

2. Nguyên nhân không hoàn thành:

Kết quả kinh doanh các dự án năm 2024 của Tập đoàn DIC không đạt, theo kế hoạch: Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước chiếm phần lớn lợi nhuận kế hoạch năm 2024, tuy nhiên do chưa xong thủ tục chuyển nhượng nên chưa ghi nhận lợi nhuận. Các dự án khác: CSJ, Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh... cũng không hoàn thành kế hoạch do thị trường bất động sản còn ảm đạm, khách hàng gặp khó khăn về tài chính...

III. KẾT QUẢ CHỈ ĐẠO THỰC HIỆN:

Tháng 8/2024, Tập đoàn DIC thực hiện hồ sơ điều chỉnh Giấy đăng ký doanh nghiệp - thay đổi người đại diện theo pháp luật (Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch HĐQT - Nghị quyết số 62/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 16/8/2024).

Cùng với việc thay đổi người đại diện theo pháp luật, Tập đoàn có sự điều chỉnh các Ban thuộc HĐQT, giải thể Hội đồng thi đua Khen thưởng, giải thể Ban chỉ đạo xây dựng "Chiến lược phát triển DIC giai đoạn 2027-2032, tầm nhìn 2050"; Thay đổi nhân sự 03 Ủy ban gồm: Ủy ban Chiến lược và Phát triển Bền vững, Ủy Ban Nhân sự và Lương thưởng, Ủy ban Kiểm toán.

1. **Sửa đổi và ban hành Điều lệ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng lần thứ 15** theo Nghị quyết số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 16/04/2024. Điều lệ này được lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành làm căn cứ pháp lý để tổ chức và triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. **Tái cấu trúc doanh nghiệp:**

Năm 2024 là năm Tập đoàn DIC tiếp tục tái cấu trúc mạnh mẽ, phân công lại nhiệm vụ, thành lập mới, thành lập lại, bổ sung chức năng nhiệm vụ các Phòng, Ban để phù hợp với thực tế, cụ thể:

2.1.1 Phân công lại nhiệm vụ trong Ban điều hành:

- Phân công lại nhiệm vụ đối với ông Phạm Văn Thái – Phó Tổng Giám đốc thôi phụ trách Ban Phát triển Thị trường và Kinh doanh, trực tiếp phụ trách Ban Quản lý Đất đai (Quyết định số 172/QĐ-DIC Group-TCNS ngày 31/5/2024).
- PTGĐ Nguyễn Văn Tùng kiêm nhiệm Giám đốc Ban QLCDA DIC BRVT (Quyết định số: 306/QĐ-DIC Group-TCNS ngày 30/9/2024).

2.1.2 Bổ nhiệm/bổ nhiệm lại/miễn nhiệm, điều chỉnh chức danh các vị trí khác:

+ Bổ nhiệm 02 Chủ tịch Ủy Ban, 05 Giám đốc Ban, 07 Phó giám đốc Ban, 07 Trưởng phòng, 01 Phó phòng.
+ Bổ nhiệm lại: 01 Phó Giám đốc Ban, 01 Trưởng phòng.
+ Miễn nhiệm/Điều chỉnh chức danh: 01 nhân sự thôi phụ trách Ban, 01 nhân sự thôi Quyền Giám đốc Ban, 02 nhân sự thôi Giám đốc Ban, 02 nhân sự thôi PGĐ Ban.

2.1.3 Công tác đào tạo: Trong năm 2024 Tập đoàn đã cử CBCNV tham gia các lớp:

+ Bồi dưỡng nâng cao năng lực ứng dụng công nghệ BIM trong quản lý quy hoạch xây dựng.
+ Các khóa đào tạo nghiệp vụ về lĩnh vực Đấu thầu.
+ Đào tạo chuyên sâu về Thư ký Quản trị công ty.
+ Bồi dưỡng nâng cao năng lực thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở và Bồi dưỡng, nâng cao năng lực thẩm định dự toán xây dựng công trình.
+ Nghiệp vụ định giá xây dựng.
+ Bồi dưỡng lý luận chính trị.

2.1.4 Thành lập mới:

+ Phòng Tổng hợp trực thuộc Ban Phát triển thị trường và kinh doanh (Quyết định số: 132/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 25/04/2024).
+ Phòng Bồi thường GPMB trực thuộc Ban quản lý các dự án Bà Rịa – Vũng Tàu (Quyết định số: 25/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 19/01/2024).
+ Phòng Quan hệ Nhà đầu tư thuộc Ban Điều hành (Quyết định số: 01/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 02/01/2024).
+ Hội đồng Quy hoạch – Thiết kế (Quyết định số: 77/DIC Group-HĐQT ngày 04/10/2024).
+ Phòng Kinh doanh trực thuộc Ban Phát triển Thị trường và Kinh doanh (Quyết định số: 326/QĐ-DIC Group-TCNS ngày 30/10/2024).

2.1.5 Bổ sung chức năng, nhiệm vụ: Giao việc triển khai thực hành ESG trong toàn bộ Tập đoàn DIC cho Phòng Quan hệ Nhà đầu tư (Quyết định số 36/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 04/4/2024).

2.1.6 Giải thể:

Trong năm 2024, Tập đoàn DIC thực hiện giải thể 01 Ban quản lý dự án, 01 Công ty con và 01 Chi nhánh, cụ thể:

+ Giải thể Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các Khu công nghiệp sinh thái, logistic, năng lượng tái tạo và triển khai thực hành ESG (Quyết định số: 37/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 04/4/2024).

+ Giải thể Công ty con: Ngày 13/6/2024, HĐQT Tập đoàn DIC đã ban hành Nghị quyết số: 52/NQ-DIC Group-HĐQT về việc thông qua chủ trương giải thể Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Center Point. Ngày 18/9/2024, Tập đoàn DIC nhận Thông báo của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc hoàn tất giải thể Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point (Ngày 19/9/2024, Tập đoàn DIC có văn bản số: 43/DIC Group-CBTT công bố thông tin về nội dung này).

+ Giải thể Chi nhánh Him Lam: Ngày 29/07/2024, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 61/NQ-DIC Group-HĐQT thông qua chủ trương tiếp tục kinh doanh trước thời hạn đã thông báo để làm thủ tục giải thể. Theo đó HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 75/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 20/11/2024 thông qua chủ trương giải thể Chi nhánh Him Lam.

2.1.7 Thoái vốn/Tăng tỷ lệ sở hữu:

- Trong năm 2024, Tập đoàn DIC đã tiến hành thoái vốn tại một số công ty con và liên kết theo chiến lược tái cấu trúc. Tổng kết quả thoái vốn năm 2024: 186,9 tỷ đồng, trong đó: DIC Anh Em: 33,8 tỷ đồng, Thiên Quang: 133,1 tỷ đồng, Cao su Phú Riềng Kratie: 20 tỷ đồng, cụ thể:

+ Ngày 24/6/2024, HĐQT Tập đoàn DIC đã ban hành Nghị quyết số: 53/NQ-DIC Group-HĐQT thông qua chủ trương thoái một phần vốn tại Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC (DIC Anh Em) và thoái toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Cao Su Phú Riềng Kratie. Quyết định này nhằm giảm bớt các khoản đầu tư không hiệu quả và tập trung nguồn lực vào các lĩnh vực cốt lõi.

+ **Thoái một phần vốn góp của Tập đoàn DIC tại DIC Anh Em:** Ngày 30/9/2024, Tập đoàn DIC hoàn tất thoái một phần vốn góp tại DIC Anh Em. Sau khi thoái vốn, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC tại DIC Anh Em từ 89,03% còn 49%. Ngày 01/10/2024, Tập đoàn đã công bố thông tin (văn bản số: 44/DIC Group-CBTT). Kết quả hoàn tất thoái vốn thu về: 33,8 tỷ đồng.

+ **Kết quả hoàn tất thoái vốn Công ty Cổ phần Cao Su Phú Riềng Kratie**: 20 tỷ đồng.

- **Hoàn tất thoái toàn bộ vốn của Tập đoàn DIC tại Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang:** Ngày 24/12/2024, Tập đoàn DIC công bố thông tin thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn tại Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang, số lượng cổ phần chuyển nhượng: 1.775.000 CP. Mục đích thực hiện: Cơ cấu danh mục tài chính (Nghị quyết số: 81/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 24/12/2024). Ngày 30/12/2024, tại văn bản số: 63/DIC Group-CBTT, Tập đoàn DIC công bố thông tin

"Hoàn tất thoái toàn bộ vốn tại Công ty Thiên Quang". Kết quả hoàn tất thoái vốn: 133,1 tỷ đồng.

- **Tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC tại Công ty TNHH Du lịch DIC (DIC Hospitality):** Ngoài ra, Tập đoàn DIC cũng đã thông qua chủ trương chuyển đổi loại hình doanh nghiệp và tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Du lịch DIC (DIC Hospitality) từ 78,3% lên tối đa 99,9% nhằm củng cố vị thế trong lĩnh vực du lịch và khách sạn.

+ Ngày 07/11/2024, tại văn bản số: 50/DIC Group-CBTT, Tập đoàn DIC đã công bố "Đến nay, Tập đoàn DIC đã hoàn tất tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC tại DIC Hospitality từ 78,3% lên 99% theo Nghị quyết".

+ *Ngày 27/12/2024, tại văn bản số: 61/DIC Group-CBTT, Tập đoàn đã công bố thông tin bất thường "Đính chính công bố thông tin số 50/DIC Group-CBTT ngày 07/11/2024" thông tin đính chính: Đến nay, Tập đoàn DIC đang tiến hành các thủ tục tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC tại DIC Hospitality theo như Nghị quyết của HĐQT số 53/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 24/6/2024.*

+ Ngày 26/12/2024, tại Nghị quyết số: 83/NQ-DIC Group-HĐQT của Tập đoàn DIC đã Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch DIC (thông qua chủ trương mua 16.000.000 CP phát hành thêm với giá trị 160 tỷ đồng để tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC tại đơn vị dự kiến từ 78,3% lên 81,29%).

2.2 Chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư:

Trong năm 2024, Tập đoàn DIC đã chấm dứt Hợp đồng hợp tác 03 dự án/công trình sau:

- **Chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh Dự án Khu du lịch Thiên Tân** với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân (Biên bản chấm dứt Hợp đồng số: 14/ BBCDHĐ/DIC CORP-THIENTAN ngày 23/4/2024).
- **Chấm dứt Hợp đồng hợp tác xây dựng và kinh doanh dự án Khu Công nghiệp xen dân cư Xuân Thới Thượng, Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh** với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC (Biên bản chấm dứt Hợp đồng số: 46/BBCDHĐ/DIC GROUP-DIC INTRACO ngày 14/6/2024).
- **Chấm dứt hợp tác đầu tư hoàn thiện công trình xây dựng Khối B** – Căn hộ du lịch thuộc Dự án Trung tâm hội nghị Triển lãm Quốc tế Vũng Tàu với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam (Nghị quyết số: 55/NQ-HĐQT DIC Group ngày 27/6/2024).

3. Công tác tài chính:

3.1 Ngày 29/01/2024, HĐQT Tập đoàn DIC đã ban hành Nghị quyết số: 40/NQ-DIC Group-HĐQT về việc thông qua giao dịch cho vay giữa Tập đoàn DIC và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam.

3.2 Phát hành trái phiếu: phát hành thành công 1.600 tỷ đồng, mục đích sử dụng: đầu tư dự án Khu Đô thị Du lịch Long Tân, cụ thể:

+ **Mã trái phiếu phát hành DIGH2326001**: tổng giá trị phát hành 600 tỷ đồng, lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn ngày 29/12/2026, trong đó: ngày 29/12/2023, nhận tiền trái phiếu lần 1 số tiền: 300 tỷ đồng; Ngày 30/01/2024, nhận tiền trái phiếu lần 2 số tiền: 300 tỷ đồng. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án Khu Đô thị Du lịch Long Tân. Số tiền 600 tỷ đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 đã sử dụng đến ngày 31/12/2024: **600 tỷ đồng**.

+ **Mã trái phiếu phát hành DIGH2326002**: tổng giá trị phát hành 1.000 tỷ đồng, kỳ hạn 36 tháng, phát hành ngày 25/3/2024, đáo hạn ngày 25/3/2027. Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án Khu Đô thị Du lịch Long Tân. Số tiền 1.000 tỷ đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326002 đã sử dụng đến ngày 31/12/2024: **54,75 tỷ đồng**.

3.3 Đã hoàn thành thu xếp vốn dự án Khu Phức hợp Cap Saint Jacques – giai đoạn 2 & 3: 1.500 tỷ đồng: Ngày 05/7/2024, HĐQT Tập đoàn DIC ban hành Nghị quyết số: 57A/NQ-DIC Group-HĐQT thông qua chủ trương vay vốn đầu tư Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ) – Giai đoạn 2&3 và đã tiến hành ký kết Hợp đồng tín dụng tài trợ dự án này với Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam vào ngày 19/8/2024 với hạn mức 1.500 tỷ đồng.

3.4 Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Đã dừng, cụ thể:

- Tại ĐHĐCĐ thường niên tổ chức ngày 26/4/2024 đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, theo đó DIG dự kiến phát hành 200 triệu cổ phiếu với giá 15.000 đồng/CP để huy động tối đa khoảng 3.000 tỷ đồng. Mục đích sử dụng: Thanh toán một phần hoặc toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi của các trái phiếu phát hành trong năm 2021 (900 tỷ đồng), bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án CSJ – giai đoạn 2 & 3 (1.135 tỷ đồng), bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh – Hậu Giang (965 tỷ đồng).
- Ngày 10/5/2024, HĐQT Tập đoàn DIC ban hành Nghị quyết số: 49/NQ-DIC Group-HĐQT về việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và Nghị quyết số: 50/NQ-DIC Group-HĐQT về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với số lượng CP dự kiến chào bán 200.000.000 CP, giá chào bán 15.000/CP, tỷ lệ thực hiện quyền: 1.000: 327,94. Số thu được từ đợt chào bán CP cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng đầu tư dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ) – Giai đoạn 2&3, dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh và một phần để chi trả nghĩa vụ thanh toán trái phiếu đến hạn.

- Ngày 26/11/2024, Tập đoàn DIC ban hành Nghị quyết số: 76/NQ-DIC Group-HĐQT V/v: Điều chỉnh nội dung liên quan phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, toàn bộ số tiền thu được sử dụng vốn để đầu tư các dự án: CSJ (giai đoạn 2), CSJ (giai đoạn 3) và Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh.
- Ngày 12/12/2024, Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước – Bộ Tài chính đã cấp Giấy chứng nhận số: 231/GCN-UBCN V/v: Đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng cho Tập đoàn DIC; Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 200.000.000 cổ phiếu, thời gian phân phối: trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực.
- Ngày 23/12/2024, Tập đoàn DIC đã công bố thông tin "*Dừng triển khai đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu*" (Nghị quyết số: 80/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 23/12/2024).

Như vậy, Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã dừng, không triển khai theo kế hoạch.

4. Công tác đầu tư:

Tổng giá trị giải ngân đầu tư phát triển năm 2024 của Công ty Mẹ: 2.654,1 tỷ đồng, trong đó: đầu tư các dự án: 1.974 tỷ đồng, đầu tư tài chính: 680,1 tỷ đồng, cụ thể:

4.1 Đầu tư tài chính: 680,1/811,08 tỷ đồng, đạt 83,9% kế hoạch, trong đó: góp vốn vào Công ty Cổ phần Thiên Quang 79,9 tỷ đồng, Công ty DIC Urbiz 48,3 tỷ đồng, DIC Du lịch: 534,7 tỷ đồng, DIC số 2: 17,2 tỷ đồng.

4.2 Đầu tư phát triển dự án: Giải ngân vốn đầu tư các dự án Công ty mẹ: **1.974/6.991,68 tỷ đồng, đạt 28,2%** kế hoạch. Nhóm dự án khu vực phía Nam: 1.740,32 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 88,16%, nhóm các dự án phía Bắc: 233,58 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 11,84%.

- **Công tác BT-GPMB:**

Hầu hết các dự án Tập đoàn DIC đều chưa bồi thường GPMB xong. Trong năm 2024, Ban điều hành đã có những chủ trương, chỉ đạo quyết liệt đối với công tác bồi thường GPMB và đã thực hiện đạt được kết quả như sau:

+ Dự án Khu Trung tâm Chí Linh: 1.905,9m², lũy kế từ đầu dự án 72,64/99,73 ha.
+ Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu: 8.037,1 m², lũy kế bồi thường giải phóng mặt bằng từ đầu dự án 13,83/90,53 ha.
+ Dự án Khu Đô thị Du lịch Long Tân: 187.312,1m², lũy kế từ đầu dự án 181,69/331,9 ha.
- Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh: 1.882,4 m², lũy kế bồi thường giải phóng mặt bằng từ đầu dự án 75,87/83,46 ha.
- Dự án Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên: 1.809,5 m², lũy kế bồi thường giải phóng mặt bằng từ đầu dự án 192,09/195,2 ha.

Tình hình giải ngân các dự án chi tiết như sau:

4.2.1 **Khu Trung tâm Chí Linh**: thực hiện giải ngân năm 2024: 16,22/514,76 tỷ đồng, đạt 3,2% kế hoạch năm. Không hoàn thành kế hoạch là do khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chưa triển khai thi công do chưa có mặt bằng, chưa thống nhất được tiền sử dụng đất với các cơ quan chức năng, chưa nộp tiền sử dụng đất.

4.2.2 **Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu**: Kết quả thực hiện giải ngân năm 2024: 155,03/933,22 tỷ đồng, hoàn thành 16,6% kế hoạch. Tiến độ thực hiện pháp lý bị chậm so với kế hoạch đề ra do nhiều nguyên nhân khách quan, đặc biệt là việc cơ quan Nhà nước yêu cầu rà soát lại pháp lý dự án. Khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án.

4.2.3 **Khu Đô thị Du lịch Long Tân**: thực hiện giải ngân năm 2024: 576,04/1.079,14 tỷ đồng, đạt 53,4% kế hoạch năm. Không hoàn thành kế hoạch do khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án; vướng mắc về pháp lý dự án.

4.2.4. **Khu phức hợp CSJ**: thực hiện giải ngân năm 2024: 58,24/431,67 tỷ đồng, đạt 13,5% kế hoạch năm. Trong đó: Khối C1 - giai đoạn 1: 7,47 tỷ đồng; Khối C3 - giai đoạn 2: 24,84 tỷ đồng; Khối C4: 25,93 tỷ đồng. Không đạt kế hoạch do các thủ tục thẩm định thiết kế và xin Giấy phép xây dựng kéo dài và đến ngày 16/10/2024 dự án mới được cấp Giấy phép xây dựng, vì vậy trong 10 tháng đầu năm 2024, công tác thi công xây dựng và giải ngân các gói thầu thi công không thực hiện được theo kế hoạch đã đề ra.

4.2.5. **Khu Dân cư Hiệp Phước**: thực hiện giải ngân năm 2024: 19,14/158,80 tỷ đồng, đạt 12,1% kế hoạch năm. Không đạt kế hoạch do Khách hàng gặp khó khăn về tài chính nên chậm ký Phụ lục Hợp đồng (xây thô các căn còn lại). Diện tích còn lại chưa bồi thường do đang có tranh chấp, chờ Tòa xét xử nên chưa thể bồi thường trong năm 2024.

4.2.6. **Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước**: thực hiện giải ngân năm 2024: 28,41/63,28 tỷ đồng, đạt 44,9 % kế hoạch năm. Không đạt kế hoạch do phần xây thô NOHTTTL khách hàng chưa ký phụ lục Hợp đồng.

4.2.7. **Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên**: thực hiện giải ngân năm 2024: 134,57/1.313,84 tỷ đồng, đạt 10,2% kế hoạch năm. Không hoàn thành kế hoạch do chờ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, khó khăn trong công tác bồi thường GPMB, di dời mồ mả, công tác thi công chậm do chưa có mặt bằng, chưa nộp tiền sử dụng đất do chưa xong thủ tục ...

4.2.8. **Dự án Khu Nhà ở Lam Hạ Center Point, Tp. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam**: thực hiện giải ngân năm 2024: 98,11/1.000,96 tỷ đồng, đạt 9,8% kế hoạch năm. Không hoàn thành kế hoạch: do hoàn thành thủ tục cấp Giấy phép chậm hơn dự kiến (31/10/2024), chưa nộp tiền sử dụng đất do chưa xong thủ tục.

4.2.9. **Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh - Hậu Giang**: thực hiện giải ngân năm **2024**: 197,54/830,92 tỷ đồng, đạt 23,8% kế hoạch năm. Nguyên nhân chưa hoàn thành kế hoạch do khó khăn trong công tác bồi thường GPMB - chưa đủ mặt

bằng thi công, chưa nộp tiền sử dụng đất do chưa xong thủ tục, thị trường nhà đất khu vực này còn trầm lắng, kế hoạch thi công shophouse được điều chỉnh chậm một nhịp...

4.2.10. **Dự án chung cư A2-1:** thực hiện giải ngân năm 2024: 648,53 tỷ đồng, ngoài kế hoạch năm 2024. Ngày 28/12/2023, tại Nghị quyết số 31A/NQ-DIC Group-HĐQT Tập đoàn DIC đã Thông qua chủ trương ký Hợp đồng chuyển nhượng các sản phẩm tại dự án chung cư A2-1 Khu Trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu, theo đó Tập đoàn DIC và DICcons đã ký Hợp đồng chuyển nhượng.

4.2.11 **Các dự án khác** (Quảng Bình, Ba Hang, Gateway, DIC Phoenix, Văn phòng...): 42,17 tỷ đồng.

5. Tất toán trái phiếu:

- Ngày 30/9/2024, Tập đoàn DIC công bố thông tin đã hoàn tất mua lại 4.610 trái phiếu, tương đương 461 tỷ đồng cùng với 27,77 tỷ đồng tiền lãi của lô trái phiếu DIG12101 (mã trái phiếu công bố thông tin: DIGH2124002).
- Mã trái phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 439 tỷ đồng, đáo hạn ngày 26/11/2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện thanh toán gốc và lãi theo quy định. Như vậy, đến ngày 31/12/2024, dư nợ trái phiếu của Tập đoàn DIC giảm xuống còn 1.600 tỷ đồng.

6. Tình hình sử dụng vốn thu được từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021:

Theo phương án phát hành: Tổng số lượng CP chào bán 75.000.000 CP, thu về 1.499,86 tỷ đồng để đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, phường 12, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Tân Long. Tính đến thời điểm ngày 31/12/2024 lũy kế số tiền đã giải ngân: 1.404,7 tỷ đồng, số còn lại chưa giải ngân: 95,15 tỷ đồng.

7. Ban hành các Quy chế:

- Nghị quyết số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024 của Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua 02 Quy chế:

+ Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC, quy định cơ cấu tổ chức nhân sự, nguyên tắc hoạt động, quyền hạn, nghĩa vụ của HĐQT và các thành viên HĐQT nhằm hoạt động theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC quy định các nội dung về vai trò, quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông, đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên HĐQT, Tổng giám đốc và các hoạt động khác theo quy định tại Điều lệ Tập đoàn DIC và các quy định hiện hành khác của pháp luật.

- Quy chế Quản trị Thương hiệu & Truyền thông Tập đoàn DIC tại Quyết định số: 46B/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 19/6/2024. Quy chế này quy định về công tác quản trị thương hiệu & truyền thông tại Tập đoàn DIC, bao gồm các nội dung: Quản lý và phát triển thương hiệu DIC; Quản lý, sử dụng, chuyển giao quyền sử dụng Nhãn hiệu

DIC; Quản lý hoạt động truyền thông; Phát ngôn, cung cấp thông tin, hình ảnh Tập đoàn DIC; Xử lý khủng hoảng truyền thông để bảo vệ và nâng cao giá trị Thương hiệu DIC.

- Quy chế Quản trị Hành chính Tập đoàn DIC tại Quyết định số: 47A/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 21/6/2024. Quy chế này quy định về công tác hành chính, Văn phòng tại Tập đoàn DIC, bao gồm các nội dung: Quản lý, sử dụng con dấu và thiết bị lưu khóa bí mật; Soạn thảo, ký ban hành và quản lý văn bản; Mua sắm, quản lý sử dụng tài sản, chi phí Văn phòng và một số nội dung khác có liên quan.

8. Các giải thưởng, chứng chỉ:

8.1 Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2023: *Ngày 18/01/2024, tại Trung tâm hội nghị Gem Center (TP. HCM), Vietnam Report chính thức tổ chức Lễ công bố Bảng xếp hạng VNR500 – Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2023. Tập đoàn DIC vinh dự 6 năm liên tiếp giữ thứ hạng cao trong Bảng xếp hạng uy tín này.* Theo kết quả của Vietnam Report công bố, Tập đoàn DIC xếp thứ hạng 330/500 trong Bảng xếp hạng Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam và Top 20 Doanh nghiệp tư nhân Bất động sản lớn nhất Việt Nam. Bảng xếp VNR500 theo mô hình của Fortune500, dựa trên kết quả nghiên cứu và đánh giá độc lập theo chuẩn mực quốc tế của Vietnam Report. Phương pháp xếp hạng của VNR500 được xây dựng đảm bảo nguyên tắc khách quan, minh bạch và khoa học với các tiêu chí đánh giá chính bao gồm: Doanh thu; Lợi nhuận; Tốc độ tăng trưởng; Tổng tài sản; Tổng số lao động.

8.2 Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2024: *Ngày 24/04/2024, Công ty CP Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) đã tổ chức Lễ công bố Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2024. Tập đoàn DIC 3 năm liên tiếp ghi danh trong bảng xếp hạng uy tín này. Giải thưởng ghi nhận nỗ lực bền bỉ của Tập đoàn DIC – một doanh nghiệp bất động sản hơn 34 năm phát triển, tạo dựng giá trị bền vững cho khách hàng, cổ đông và đối tác.* Bảng xếp hạng Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản là kết quả nghiên cứu độc lập của Vietnam Report. Theo đó, Bảng xếp hạng được xây dựng dựa trên nguyên tắc khoa học và khách quan nhằm ghi nhận và tôn vinh những doanh nghiệp trụ cột của ngành bất động sản đã và đang nỗ lực hết mình đạt nhiều thành tựu trong việc cung cấp sản phẩm cho khách hàng, tạo dựng được hình ảnh ấn tượng trong mắt công chúng và nhà đầu tư, thể hiện bản lĩnh vững vàng với năng lực tài chính ổn định, sức chống chịu tốt khi phải đối mặt với vô vàn khó khăn.

8.3 Khu Đô thị tích hợp tốt nhất Việt Nam 2024: Tháng 9/2024, Dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh - Hậu Giang được vinh danh tại hạng mục "**Khu đô thị tích hợp tốt nhất Việt Nam 2024** (Best Integrated Township 2024)". DOT Property Awards được tổ chức bởi Tập đoàn DOT Property Group – Thương hiệu bất động sản thuộc Tập đoàn toàn cầu Lifull Connect. Đây là giải thưởng thường niên danh giá hàng đầu khu vực Đông Nam Á và là tâm điểm của giới bất động sản. Với chủ đề năm 2024 "Phát triển bền vững: Xây dựng nền móng cho chu kỳ mới của Bất động sản Việt Nam",

DOT Property Awards tôn vinh các doanh nghiệp và dự án xuất sắc, vượt qua thách thức của thị trường bất động sản giai đoạn 2023 – 2024. Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, Tập đoàn DIC đang tiếp tục triển khai mô hình khu đô thị tích hợp tại các địa phương khác như Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Hà Nam và Vĩnh Phúc… để mang đến giá trị bền vững cho cộng đồng".

8.4 Tập đoàn DIC được vinh danh Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Châu Á 2024: Đây là năm đầu tiên Tập đoàn DIC tham dự giải thưởng "Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Châu Á" và được nhận thưởng. Giải thưởng ghi nhận cho nỗ lực xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiện đại và nhân văn. Tập đoàn DIC luôn đảm bảo các chính sách lương thưởng, phúc lợi và đãi ngộ tốt nhất nhằm giữ chân người lao động cũng như thu hút nguồn nhân lực chất lượng mới, để mọi người cùng nhau phát triển, chung tay xây dựng Tập đoàn ngày càng lớn mạnh. Tập đoàn DIC tạo ra một môi trường làm việc tốt nhất với 5 giá trị cốt lõi **"Tự chủ - Tốc độ - Tận tâm - Tin tưởng - Trung thành"**.

9. Triển khai IFRS:

- Ngày 08/05/2024, Tập đoàn DIC và Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã tổ chức "Lễ ký kết hợp đồng dự án tư vấn xây dựng và áp dụng hệ thống báo cáo theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS)". Theo Hợp đồng được ký kết, EY Việt Nam sẽ cung cấp các dịch vụ hỗ trợ xây dựng hệ thống kế toán theo các Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế bao gồm: Phân tích khác biệt giữa Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("VAS") đang áp dụng và Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế ("IFRS") sẽ được áp dụng tại Tập đoàn DIC; Hỗ trợ xây dựng bộ Hệ thống Tài khoản kế toán và mẫu biểu báo cáo tài chính được điều chỉnh phù hợp với IFRS; Đào tạo cho nhân sự của Tập đoàn DIC về kiến thức IFRS; và Hỗ trợ Tập đoàn DIC trong quá trình triển khai áp dụng IFRS.

10. Tình hình thu cổ tức các đơn vị có vốn góp của Tập đoàn DIC:

Năm 2024, Tập đoàn đã nhận cổ tức 03 đơn vị thành viên: bằng tiền: 2,17 tỷ đồng và 1.886.384 cổ tức bằng cổ phiếu (trong đó: DIC Bê tông cổ tức 8% bằng tiền mặt: 2,17 tỷ đồng, DICcons: 10% bằng cổ phiếu (1.884.134 CP) và DIC Hội An : 15 % bằng cổ phiếu (2.250 CP).

11. Hướng về cộng đồng, gắn kết trách nhiệm xã hội:

Phát huy truyền thống đoàn kết, tinh thần "Tương thân tương ái, lá lành đùm là rách", trong những năm qua Tập đoàn DIC đã tổ chức nhiều chương trình ý nghĩa để hỗ trợ cho người nghèo, các đối tượng chính sách và gia đình có hoàn cảnh khó khăn khắp cả nước; qua đó nêu cao trách nhiệm đối với các hoạt động an sinh xã hội và lan tỏa giá trị nhân văn tốt đẹp đến cộng đồng. Trong năm 2024, Tập đoàn DIC đã ủng hộ tổng số tiền 4,66 tỷ đồng. Ngoài ra, xây dựng 35 căn nhà "DIC dựng xây mái ấm" trao tặng Người lao động có hoàn cảnh khó khăn, Người nghèo địa phương, gia đình có công với tổng số tiền: 2,37 tỷ đồng và các hoạt động khác.

12. Triển khai các hoạt động xanh (ESG):

Thu gom rác tái chế và pin cũ đổi quà, workshop ESG trong ngày hội gia đình DIC 21/12/2024 nhằm tuyên truyền đến cán bộ công nhân viên nhận thức được tầm quan trọng của phát triển bền vững liên quan đến kinh tế, môi trường và con người: Tập đoàn DIC đã và đang nỗ lực đảm bảo Công ty và các đơn vị thành viên trực thuộc thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh hướng đến các mục tiêu phát triển bền vững của Liên hợp quốc (SDGs) trong suốt quá trình hình thành và phát triển.

Phần thứ Hai

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025
CÁC GIẢI PHÁP CHỈ ĐẠO THỰC HIỆN

I. ĐÁNH GIÁ KHÓ KHĂN, THUẬN LỢI NĂM 2025:

Theo Kết luận số: 126-KL/TW ngày 14/02/2025 của Ban chấp hành Trung ương về một số nội dung, nhiệm vụ sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị năm 2025 và Kết luận số 127-KL/TW ngày 28/02/2025 của Ban chấp hành Trung ương, Bộ Chính trị, Ban Bí thư yêu cầu nội dung về xây dựng đề án sáp nhập một số đơn vị hành chính cấp tỉnh. Kết luận số 127-KL/TW đã vạch ra một hướng đi rõ ràng, với quan điểm "tinh gọn để phát triển". Đây là sự nhất quán, quyết đoán, quyết liệt và quyết tâm của Đảng, nhận được sự đồng thuận từ Trung ương đến cơ sở, từ ý Đảng cho đến lòng dân. Hiện tại các cơ quan đang khẩn trương nghiên cứu trình đề án sáp nhập các tỉnh thành. Là doanh nghiệp có dự án đầu tư tại các tỉnh Vĩnh Phúc, Hà Nam, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu, Hậu Giang... phần nào cũng sẽ bị ảnh hưởng khi chuyển giao các tỉnh. Tuy nhiên, về lâu dài sẽ thuận lợi hơn vì giảm cấp hành chính trung gian, sáp nhập tỉnh sẽ tạo ra những vùng kinh tế quy mô lớn hơn, tăng khả năng cạnh tranh, thu hút đầu tư và tận dụng tối đa tiềm năng phát triển.

Năm 2025 có ý nghĩa đặc biệt quan trọng với Tập đoàn: Kỷ niệm 35 năm ngày thành lập Tập đoàn DIC và năm 2025 cũng là năm nhiều dấu ấn kỷ niệm: 95 năm thành lập Đảng, 50 năm giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước, 135 năm ngày sinh Chủ tịch Hồ Chí Minh, 80 năm thành lập Nước và là năm tiến hành Đại hội Đảng các cấp, tiến tới Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIV với kỷ nguyên vươn mình của dân tộc, tạo thêm động lực để Việt Nam tăng tốc, bứt phá, tháo gỡ khó khăn, vượt qua thách thức.

Nhận định năm 2025 địa chính trị trên thế giới vẫn còn bất ổn, nhiều diễn biến khó lường, tuy nhiên tăng trưởng kinh tế toàn cầu được đánh giá sẽ khởi sắc hơn nhờ phục hồi của tăng trưởng thương mại và kiểm soát lạm phát tốt hơn.

Chính sách kinh tế của Tổng thống Mỹ ảnh hưởng đến kinh tế Việt Nam. Giá vàng biến động mạnh, tăng cao nhất ở mức chưa từng có trong lịch sử.

Các Luật và văn bản hướng dẫn đã ban hành, đi vào thực tiễn sẽ hỗ trợ tích cực thị trường bất động sản.

Các dự án chuyển tiếp của Tập đoàn DIC tạo thêm sản phẩm mới, đưa vào khai thác năm 2025.

Thủ tục pháp lý các dự án dần được tháo gỡ, giúp thuận lợi hơn trong công tác đầu tư, kinh doanh.

Quyết tâm hoàn thành thủ tục pháp lý chuyển nhượng các dự án để ghi nhận kết quả kinh doanh trong năm 2025.

II. KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025:

Trên cơ sở kết quả thực hiện SXKD năm 2024, Tập đoàn DIC xây dựng Kế hoạch SXKD năm 2025 như sau:

- **Doanh thu + thu nhập khác:** Công ty Mẹ: 3.450 tỷ đồng, tăng trưởng 211,4% so với thực hiện năm 2024. Doanh thu + thu nhập khác Hợp nhất: 3.500 tỷ đồng, tăng trưởng 143,2% so với thực hiện năm 2024.
- **Lợi nhuận trước thuế: Công ty Mẹ:** 950 tỷ đồng, tăng trưởng 183,4% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận trước thuế Hợp nhất: 718 tỷ đồng, tăng trưởng 354,2% so với thực hiện năm 2024.
- **Vốn đầu tư phát triển:** 6.690 tỷ đồng, tăng trưởng 152% so với thực hiện năm 2024, trong đó: đầu tư các dự án: 6.079,2 tỷ đồng, đầu tư tài chính: 610,8 tỷ đồng).
- **Cổ tức: 7-10%.**

III. CÁC GIẢI PHÁP CHỈ ĐẠO THỰC HIỆN:

1. Công tác tái cấu trúc, Quy chế, 35 năm thành lập Tập đoàn:

- Tùy theo tình hình thực tế tại doanh nghiệp, đơn vị thực hiện công tác tái cấu trúc phù hợp để phát huy hiệu quả tốt nhất. Trong tháng 3/2025 thực hiện giải thể Chi nhánh Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng tại Vĩnh Phúc, chuyển chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh về Ban Phát triển Thị trường & Kinh doanh; Điều chuyển nhân sự của Chi nhánh về Ban Phát triển Thị trường và Kinh doanh và Ban QLDA DIC Vĩnh Phúc.
- **Hoàn thiện các Quy chế, quy định phù hợp tình hình SXKD của Tập đoàn**: Năm 2025, hoàn thiện và ban hành một số Quy chế theo lĩnh vực của Tập đoàn DIC: Quy chế quản lý dự án, Quy chế quản trị Nhân sự, Quy chế Quản lý Kinh doanh khai thác BĐS, Quy chế Phát triển Dự án.
- Chuẩn bị các sự kiện liên quan kỷ niệm 35 năm thành lập Tập đoàn DIC.

2. Công tác đầu tư:

Theo kế hoạch, năm 2025 dự kiến tổng kế hoạch vốn đầu tư phát triển của Công ty Mẹ: **6.690 tỷ đồng**, trong đó: đầu tư các dự án: 6.079,2 tỷ đồng, đầu tư tài chính: 610,8 tỷ đồng. Trọng tâm của Kế hoạch đầu tư năm 2025 vẫn là công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất các dự án. Kế hoạch giải ngân các dự án và đầu tư tài chính năm 2025 như sau:

2.1 **Khu Trung tâm Chí Linh:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: 274,34 đồng, trong đó: Chi phí bồi thường GPMB + tiền sử dụng đất: 228,93 tỷ đồng, thi công: 35,41 tỷ đồng, tiền sử dụng đất/thuê đất: 10 tỷ đồng.

2.2 **Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: 400,01 tỷ đồng.

2.3 **Khu phức hợp CSJ:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: 370,14 tỷ đồng, trong đó: Khối C3: 156,55 tỷ đồng, khối C4: 137,70 tỷ đồng, hầm đi bộ qua đường Thùy Vân: 26,05 tỷ đồng, tiền sử dụng đất/thuê đất: 49,84 tỷ đồng.

2.4 **Khu Đô thị du lịch Long Tân:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: 950,29 tỷ đồng, trong đó: Chi phí bồi thường GPMB: 946,60 tỷ đồng, chi phí tư vấn thiết kế: 3,69 tỷ đồng.

2.5 **Khu dân cư Hiệp Phước:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: 136,33 tỷ đồng, trong đó: Chi phí BT-GPMB: 78,5 tỷ đồng, chi phí thi công: 55,37 tỷ đồng. chi phí khác: 2,47 tỷ đồng.

2.6 **Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: 123,13 tỷ đồng, trong đó: Chi phí thi công: 116,52 tỷ đồng, chi phí khác: 6,61 tỷ đồng.

2.7 **Khu Dân cư thương mại Vị Thanh – Hậu Giang:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: 737,04 tỷ đồng, trong đó:

- **Phần HTKT**: **394,17 tỷ đồng**, gồm: Chi phí BT-GPMB: 13,56 tỷ đồng, chi phí thi công: 182,30 tỷ đồng, chi phí tư vấn, quy hoạch, thiết kế: 1,73 tỷ đồng, tiền sử dụng đất: 196,58 tỷ đồng.
- **Các công trình nhà ở thấp tầng**: **62,63 tỷ đồng**, gồm: chi phí tư vấn, quy hoạch, thiết kế: 2,92 tỷ đồng, chi phí thi công: 59,71 tỷ đồng,
- **Công trình NOXH: 62,47 tỷ đồng**, gồm: chi phí tư vấn, quy hoạch, thiết kế: 6,46 tỷ đồng, chi phí thi công: 56,01 tỷ đồng.
- **Khách sạn DIC Star Vị Thanh: 217,76 tỷ đồng**, gồm: chi phí tư vấn, quy hoạch, thiết kế: 6,53 tỷ đồng, chi phí thi công: 211,24 tỷ đồng.

2.8 **Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: **1.327,74 tỷ đồng**, trong đó: Chi phí BT-GPMB: 65,45 tỷ đồng, chi phí di chuyển đường điện qua dự án: 16 tỷ đồng, chi phí thi công xây dựng: 215,48 tỷ đồng, chi phí tư vấn, quy hoạch, thiết kế: 16,31 tỷ đồng, tiền sử dụng đất: 1.014,5 tỷ đồng.

2.9 **Khu nhà ở Lam Hạ Center Point:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: **1.217,62 tỷ đồng**, trong đó: thanh toán chi phí khối lượng thi công xây dựng đã chốt điểm dừng kỹ thuật + chi phí tư vấn thiết kế: 66,47 tỷ đồng, tiền sử dụng đất: 1.151,15 tỷ đồng.

2.10 **Dự án Chung cư A2 – 1:** Kế hoạch giải ngân đầu tư năm 2025: **538,52 tỷ đồng** (Hợp đồng EPC), tiền sử dụng đất: 38,52 tỷ đồng.

2.11 **Dự án nghiên cứu đầu tư** (Khu đô thị Quảng Xương, Thanh Hóa)**:** Kế hoạch đầu tư năm 2025: 4,02 tỷ đồng.

2.12 Đầu tư tài chính: Kế hoạch đầu tư tài chính năm 2025 tại 02 đơn vị: **610,8 tỷ đồng**, trong đó: DICcons: 103,6 tỷ đồng, DIC Phương Nam: 507,2 tỷ đồng.

3. Công tác tài chính:

- Thu xếp vốn: Cân đối nguồn vốn, tìm kiếm đơn vị tài trợ vốn cho dự án để triển khai theo kế hoạch đầu tư năm 2025.
- Tiếp tục triển khai chuẩn mực Báo cáo Tài chính quốc tế tại Tập đoàn (IFRS).
- Xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp: Phối hợp với đơn vị xếp hạng tín nhiệm (FiinRating) duy trì đánh giá định kỳ 2 lần/năm.
- Thường xuyên theo dõi, giám sát, đánh giá, rà soát hoạt động tại các đơn vị thành viên để phát triển hiệu quả và đúng định hướng của Tập đoàn DIC.

4. Giải pháp Kinh doanh:

- Tập trung kinh doanh sản phẩm các dự án tại các dự án để tạo nguồn thu, doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch 2025 đã được Lãnh đạo phê duyệt.

- Lập Phương án Kinh doanh sản phẩm các dự án: Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Vĩnh Phúc, Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh – Hậu Giang, Khu phức hợp CSJ (giai đoạn 2)..., chuẩn bị sẵn sàng ngay khi đủ điều kiện tiến hành mở bán.

- Nghiên cứu kỹ, đề xuất lựa chọn bổ sung đơn vị môi giới để đảm bảo công tác kinh doanh đạt yêu cầu.

- Tiếp tục rà soát, quyết liệt công tác thu hồi công nợ tại các dự án đã chuyển nhượng sản phẩm. Báo cáo, tham mưu Ban điều hành những công nợ quá hạn để đưa ra các giải pháp, chế tài thu hồi hiệu quả.

- Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước & dự án Khu Dân cư Hiệp Phước: Liên hệ khách hàng, đôn đốc ký Phụ lục Hợp đồng xây thô các căn còn lại đối với các trường hợp đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng mua bán NOHTTTL.

- Hợp tác với các ngân hàng, công ty bảo hiểm và các đối tác để tạo ra các gói sản phẩm và dịch vụ đa dạng vừa bán được sản phẩm vừa tạo nguồn thu cho Tập đoàn.

- Thực hiện các thủ tục để hoàn thành cấp Giấy CNQSDĐ & NO tại 02 dự án: Khu Dân cư Hiệp Phước, Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước và các dự án chung cư khi đủ điều kiện (DIC Phoenix, Gateway, CSJ).

5. Nâng cao năng lực quản trị và công tác truyền thông:

Ưu tiên chuyển đổi số, nâng cao năng lực quản trị xây dựng hệ thống quản lý công nghệ, số hóa để quản lý các hoạt động sản xuất kinh doanh (quản lý đất đai, bồi thường, kinh doanh...), quản lý tài chính, quản lý sử dụng các nguồn lực một cách hợp lý; sử dụng các công cụ phân tích, dự báo phục vụ cho công tác hoạch định kinh doanh, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Nâng cao hiệu quả tác động tích cực công tác truyền thông. Thực hiện truyền thông nội bộ thật tốt để CBCNV nắm rõ các mục tiêu chiến lược, kế hoạch hành động, lan toả cảm hứng, tăng gắn kết, gặt kết quả. Tăng cường hiệu quả truyền thông ra bên ngoài, nâng cao uy tín, hình ảnh thương hiệu DIG. Chủ động nắm bắt và xử lý, phản hồi kịp

thời phản ánh của dư luận về những vấn đề phát sinh có liên quan đến hoạt động của Tập đoàn, chủ động xử lý khủng hoảng truyền thông...

6. Giải pháp về công tác bồi thường GPMB:

- Xây dựng kế hoạch chi tiết cho từng giai đoạn của quá trình giải phóng mặt bằng, bao gồm thời gian, nguồn lực và ngân sách đối với từng dự án. Ưu tiên bố trí nguồn vốn bồi thường GPMB tại các dự án trọng điểm.
- Phối hợp các Ban thường xuyên rà soát, kiểm tra, điều chỉnh pháp lý đầu tư để làm cơ sở thực hiện bồi thường GPMB và không bị gián đoạn. Đặc biệt là việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đối với các dự án đã hết hạn, đảm bảo đưa các dự án vào danh mục thu hồi đất năm 2025.
- Phối hợp chặt chẽ, hỗ trợ chính quyền địa phương thực hiện các bước trong quy trình Nhà nước thu hồi đất (ban hành Thông báo thu hồi đất, kiểm đếm, xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, xây dựng bảng chiết tính …), bám sát cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định cưỡng chế thu hồi đất/tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với những trường hợp đủ điều kiện để đảm bảo quá trình giải phóng mặt bằng diễn ra suôn sẻ và tuân thủ pháp luật.
- Thiết lập các cơ chế giải quyết tranh chấp nhanh chóng và hiệu quả, đảm bảo các thông tin về quá trình giải phóng mặt bằng, các chính sách bồi thường và quyền lợi đối với người dân được đầy đủ để tránh kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng.

7. Các đơn vị thành viên mang thương hiệu DIC:

7.1 Khối Xây lắp:

- Các đơn vị Khối Xây lắp cần phải nỗ lực hơn nữa, chủ động tìm kiếm, tham gia đấu thầu các công trình ngoài DIC, giảm dần phụ thuộc vào công trình từ Công ty Mẹ.
- Cân nhắc tăng vốn điều lệ để có thể đáp ứng năng lực tài chính, đầu tư thiết bị thi công, đảm bảo cạnh tranh được với các đơn vị trong ngành.
- Các công trình nội bộ DIC: các đơn vị tập trung nhân lực, thiết bị... thi công đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng.
- Tuyệt đối không triển khai thi công các gói thầu khi chưa đủ điều kiện/chưa ký Hợp đồng để tránh bị động về tài chính và hạn chế tối đa các rủi ro.
- Thường xuyên rà soát, đánh giá chất lượng nhân sự đảm bảo năng lực nhân sự trong đấu thầu. Chú trọng đào tạo cán bộ quản lý ở các Ban chỉ huy cũng như đào tạo cán bộ kỹ thuật để nâng cao nghiệp vụ và có chế độ tuyển dụng công nhân, kỹ thuật lành nghề, kỹ sư có trình độ và kinh nghiệm thi công.
- Tập trung cho công tác quản lý và điều hành tại công trình, hoàn thiện các quy chế, quy định, tăng cường giám sát để đảm bảo công trình hoàn thành đạt chất lượng và tiến độ thi công. Thường xuyên huấn luyện và tuyên truyền công tác an toàn để đảm bảo an toàn lao động.

7.2 Khối Vật liệu xây dựng:

- Tập trung vào lĩnh vực chính; nâng cao năng lực cạnh tranh, đổi mới công nghệ, đa dạng hóa sản phẩm, tiết giảm cho phí sản xuất.

- Lập phương án tiếp thị, bán hàng, hậu mãi để hạn chế hàng tồn kho; Tiếp tục phát triển thêm đại lý...
- Đổi mới công nghệ sản xuất tiên tiến: công nghệ nano, vật liệu composite, đa dạng hóa sản phẩm để nâng cao chất lượng và tính cạnh tranh của sản phẩm; Đầu tư vào nghiên cứu và phát triển các sản phẩm VLXD mới, có tính năng cải tiến; thân thiện với môi trường; Đầu tư vào các dây chuyền sản xuất tự động hóa và robot công nghiệp để giảm chi phí và nâng cao hiệu suất để nâng cao năng lực cạnh tranh. Áp dụng các biện pháp tiết kiệm năng lượng trong quá trình sản xuất, sử dụng năng lượng tái tạo nếu có thể.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn chất lượng quốc tế, đảm bảo sản phẩm đạt chất lượng cao và đồng nhất. Thực hiện kiểm tra chất lượng nghiêm ngặt trong suốt quá trình sản xuất để phát hiện sớm các vấn đề và khắc phục kịp thời. Thực hiện các biện pháp quản lý chất thải nghiêm ngặt, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.
- Xây dựng mối quan hệ lâu dài với các nhà cung cấp nguyên liệu chất lượng cao, đảm bảo nguồn cung ổn định và giá cả hợp lý.
- Sử dụng các phần mềm quản lý tồn kho để tối ưu hóa lượng hàng tồn kho, giảm thiểu chi phí lưu kho và đảm bảo cung ứng kịp thời.
- Thiết lập các quy trình kiểm soát chi phí chặt chẽ, từ chi phí nguyên liệu, sản xuất đến phân phối. Lên kế hoạch đầu tư cho các dự án mở rộng sản xuất hoặc nâng cấp công nghệ một cách hợp lý và hiệu quả.
- Thực hiện đánh giá rủi ro toàn diện cho các hoạt động sản xuất để nhận diện và quản lý các rủi ro tiềm ẩn. Xây dựng các kế hoạch ứng phó với các tình huống khẩn cấp như sự cố máy móc, thiếu hụt nguyên liệu để đảm bảo sản xuất liên tục.
- Quan tâm thích đáng đến việc chăm sóc khách hàng, giữ mối quan hệ tốt, bền vững với những khách hàng truyền thống. Thu thập phản hồi từ khách hàng và nhân viên để nhận diện các điểm yếu và đề xuất các biện pháp cải thiện.

7.3 Khối Du lịch, Thương mại, Bất động sản:

- Tập trung khai thác hiệu quả các tài sản đã đầu tư.
- Tiếp tục tìm kiếm và tích cực mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm. Xây dựng, phát triển và đa dạng hóa các kênh phân phối sản phẩm, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong việc cung cấp hàng hóa, dịch vụ đáp ứng nhu cầu của khách hàng.
- Ưu tiên kích cầu đầu tư vào các dự án sắp hoàn thành, nhanh chóng đưa vào sử dụng các dự án có quy mô, có tiềm năng, góp phần trực tiếp duy trì và mở rộng năng lực sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp và nền kinh tế.

Trên đây là Báo cáo Tổng kết hoạt động SXKD năm 2024, Kế hoạch SXKD năm 2025 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, kính đề nghị Đại hội xem xét, thảo luận, Quyết nghị.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Để thuận lợi cho việc tổ chức thực hiện nhằm hoàn thành tốt hệ thống chỉ tiêu Kế hoạch SXKD năm 2025, đề nghị ĐHĐCĐ thông qua các nội dung:

Xem xét và thông qua: Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và Kế hoạch SXKD năm 2025.

Giao cho Hội đồng quản trị, Ban điều hành: tổ chức triển khai nhiệm vụ SXKD năm 2025.

Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị: Quyết định phê duyệt các dự án đầu tư xây dựng công trình và quyết định các vấn đề có liên quan đến việc triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2025.

Thay mặt Ban điều hành Tập đoàn DIC, tôi xin trân trọng cảm ơn, kính chúc Quý cổ đông của Tập đoàn mạnh khỏe, hạnh phúc và thành công./.

Trân trọng kính chào!

TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Nguyễn Quang Tín

Nơi nhận:
- HĐQT (Báo cáo);
- Quý cổ đông;
- BĐH;
- Lưu VP, PTDA.