



ĐỒNG LÒNG VƯỢT SÓNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

Thuật ngữ viết tắt

B

BCTC : Báo cáo tài chính
BCTN : Báo cáo thường niên
BDH : Ban điều hành
BĐS : Bất động sản
BHXH : Bảo hiểm xã hội
BHYT : Bảo hiểm y tế
BTK : Ban thư ký
BVMT : Bảo vệ môi trường
BVTC : Bản vẽ thi công

C

CBCNV : Cán bộ công nhân viên
CBTT : Công bố thông tin
CCDC : Công cụ dụng cụ
CVCX : Công viên cây xanh
CHCN : Cứu hộ cứu nạn

D

DVDL : Dịch vụ du lịch
ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
ĐTPTXD : Đầu tư phát triển xây dựng
ĐTPT : Đầu tư phát triển
ĐVT : Đơn vị tính

E

ESG : Environmental (Môi trường) – Social (Xã hội) – Governance (Quản trị)

G

GPMB : Giải phóng mặt bằng
GPXD : Giấy phép xây dựng

H

HĐQT : Hội đồng quản trị
HH : Hôn hợp
HTKT : Hạ tầng kỹ thuật
HTXH : Hạ tầng xã hội
HTTTL : Hình thành trong tương lai

K

KD : Kinh doanh
KCN : Khu công nghiệp
KĐT : Khu đô thị
KH : Kế hoạch
KTNB : Kiểm toán nội bộ
KTXD : Kỹ thuật xây dựng

M

MTV : Một thành viên

N

NLĐ : Người lao động

P

PCCC : Phòng cháy chữa cháy
PTBV : Phát triển bền vững
PTGD : Phó Tổng giám đốc

Q

QĐ : Quyết định
QHCT : Quy hoạch chi tiết
QLDA : Quản lý dự án
QSDĐ : Quyền sử dụng đất
QTKD : Quản trị kinh doanh

S

SXKD : Sản xuất kinh doanh

T

TGD : Tổng Giám đốc
TH : Thực hiện
TM : Thương mại
TMCP : Thương mại cổ phần
TNHH : Trách nhiệm hữu hạn

U

UBKT : Ủy ban kiểm toán
UBND : Ủy ban nhân dân

V

VCSH : Vốn chủ sở hữu
VPDD : Văn phòng đại diện



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ, Công nhân viên – Người lao động Tập đoàn DIC!

Năm 2025 khép lại trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục vận động trong trạng thái nhiều chiều, đan xen giữa cơ hội và thách thức. Tăng trưởng toàn cầu có dấu hiệu cải thiện so với các năm trước, tuy nhiên vẫn thiếu sự đồng đều giữa các khu vực và chịu tác động đáng kể từ những bất ổn địa chính trị kéo dài, xung đột vũ trang diễn ra trên diện rộng toàn cầu. Bên cạnh đó, rủi ro về tài chính – tiền tệ, biến đổi khí hậu và các hiện tượng thời tiết cực đoan tiếp tục đặt ra yêu cầu ngày càng cao đối với năng lực thích ứng và quản trị rủi ro của các nền kinh tế.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam năm 2025 được duy trì ổn định, lạm phát được kiểm soát, lãi suất có xu hướng giảm dần, đầu tư công được đẩy mạnh, tạo hiệu ứng lan tỏa tích cực đến nhiều

ngành và lĩnh vực. Đặc biệt, việc hoàn thiện và từng bước đưa vào thực tiễn các bộ luật quan trọng như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã góp phần tháo gỡ dần những điểm nghẽn pháp lý, tạo nền tảng cho thị trường bất động sản phục hồi theo hướng minh bạch, bền vững và chuyên nghiệp hơn.

Kết quả hoạt động năm 2025: Tập đoàn DIC tăng trưởng tích cực

Năm 2025 là một dấu mốc có ý nghĩa quan trọng đối với Tập đoàn DIC khi ghi nhận chặng đường 35 năm hình thành và phát triển, đồng thời đánh dấu giai đoạn Tập đoàn từng bước củng cố nội lực và nâng cao hiệu quả hoạt động. Trong năm qua, Tập đoàn DIC đã tổ chức thành công các hoạt động kỷ niệm 35 năm thành lập, khẳng định truyền thống phát triển bền vững và tầm nhìn dài hạn của doanh nghiệp.

”

Với nền tảng hơn ba thập kỷ hình thành và phát triển, cùng tinh thần đoàn kết, đổi mới và khát vọng vươn lên, tôi tin tưởng rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục vượt qua thách thức, nắm bắt cơ hội và đạt được những thành tựu cao hơn trong thời gian tới.

Song song với dấu mốc quan trọng đó, năm 2025 cũng ghi nhận kết quả kinh doanh tăng trưởng tích cực so với năm 2024. Cụ thể, tổng doanh thu và thu nhập khác hợp nhất đạt 4.756,27 tỷ đồng, tăng 230,5% so với cùng kỳ. Lợi nhuận trước thuế đạt 824,3 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 606,4 tỷ đồng, lần lượt tăng 421,4% và 495,1% so với năm 2024. Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của Tập đoàn tiếp tục được củng cố, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho giai đoạn phát triển tiếp theo và nâng cao năng lực triển khai các dự án chiến lược trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, Tập đoàn DIC cũng hoàn tất mua lại trước hạn 800 tỷ đồng trái phiếu vào cuối năm 2025 và tiếp tục mua lại trước hạn 800 tỷ đồng trái phiếu còn lại vào cuối tháng 01/2026, đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng. Việc tất toán trái phiếu trước hạn được xem là bước đi mạnh mẽ giúp Tập đoàn DIC chủ động tái cấu trúc nợ và gia tăng sức mạnh tài chính.

Những kết quả tăng trưởng tích cực này đến từ việc hoàn tất chuyển nhượng một số dự án trọng điểm, cùng với việc nâng cao quản trị chi phí, tối ưu hóa cơ cấu tài sản và nguồn vốn, phản ánh hiệu quả của chiến lược điều hành linh hoạt, chủ động thích ứng với biến động của thị trường, cùng với định hướng quản trị vốn thận trọng và an toàn.

Với những kết quả đó, Tập đoàn DIC tiếp tục khẳng định vị thế thông qua nhiều giải thưởng uy tín trong nước và khu vực như Top 10 thương hiệu phát triển bền vững năm 2025, Top 10 thương hiệu uy tín hàng đầu ASEAN năm 2025, Top 10 doanh nghiệp về thực thi ESG, Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam,...

Phát triển bền vững và ESG: Nền tảng cho tăng trưởng dài hạn

Bên cạnh kết quả kinh doanh, Tập đoàn DIC tiếp tục kiên định theo đuổi định hướng phát triển bền vững, gắn hoạt động sản xuất kinh doanh với trách nhiệm đối với môi trường, xã hội và quản trị

doanh nghiệp (ESG). Các chương trình, sáng kiến liên quan đến công trình xanh, sử dụng hiệu quả tài nguyên, phát triển nguồn nhân lực và nâng cao chuẩn mực quản trị tiếp tục được triển khai đồng bộ trong toàn Tập đoàn. Tập đoàn DIC cũng chú trọng triển khai các chương trình đào tạo và hành động xanh trong năm 2025, góp phần nâng cao nhận thức về ESG nói chung và xu hướng ESG trong ngành bất động sản nói riêng, cũng như vai trò của từng cá nhân trong chiến lược phát triển bền vững của doanh nghiệp. Qua đó, khẳng định cam kết lâu dài của Tập đoàn DIC trong việc tạo lập giá trị bền vững cho cổ đông và cộng đồng.

Định hướng năm 2026: Kiên định mục tiêu, chủ động đổi mới

Bước sang năm 2026, kinh tế thế giới được dự báo tiếp tục phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định. Kinh tế Việt Nam đứng trước thời cơ lớn để bứt phá, song cũng đòi hỏi các doanh nghiệp phải đổi mới mạnh mẽ hơn về tư duy quản trị và ứng dụng công nghệ. Trên cơ sở đó, Tập đoàn DIC xác định các mục tiêu trọng tâm cho giai đoạn tới bao gồm:

- Tiếp tục phát triển ổn định và bền vững, bảo đảm cân đối hài hòa giữa tăng trưởng và an toàn tài chính;

- Đẩy mạnh đầu tư và ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực bất động sản, nâng cao hiệu quả quản lý, vận hành và trải nghiệm khách hàng;

- Phát triển các dự án theo định hướng công trình xanh, phù hợp với xu thế phát triển bền vững trong nước và quốc tế;

- Nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, tiệm cận các thông lệ quản trị tiên tiến;

- Kiên định mục tiêu trở thành Top 5 doanh nghiệp bất động sản lớn nhất Việt Nam, có uy tín và vị thế vững chắc trên thị trường.

Lời tri ân và cam kết đồng hành

Với nền tảng hơn ba thập kỷ hình thành và phát triển, cùng tinh thần đoàn kết, đổi mới và khát vọng vươn lên, tôi tin tưởng rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục vượt qua thách thức, nắm bắt cơ hội và đạt được những thành tựu cao hơn trong thời gian tới.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và toàn thể Cán bộ, Công nhân viên – Người lao động Tập đoàn DIC, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng, đồng hành và hợp tác quý báu của Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Đối tác và Quý Khách hàng trong suốt thời gian qua. Tập đoàn DIC cam kết không ngừng nỗ lực để tạo ra những giá trị bền vững, đóng góp tích cực cho sự phát triển của đất nước, vì một Việt Nam hùng cường và ngang tầm quốc tế.

Trân trọng!

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hùng Cường



NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



01. ĐÓN ĐẦU CƠ HỘI



02. VỮNG VÀNG ĐỊNH HƯỚNG



03. ĐỒNG LÒNG CHUNG SỨC



04. CĂNG BUỒM VƯƠN XA



05. HƯỚNG ĐẾN TƯƠNG LAI



06. GHI DẤU HÀNH TRÌNH

01. Tổng quan về Tập đoàn DIC	10	04. Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động công ty	102
Thông tin khái quát về tập đoàn	12	Quản trị doanh nghiệp	104
Quá trình hình thành và phát triển	28	Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Tập đoàn DIC năm 2025	134
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	30	Kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị năm 2026	160
Mô hình quản trị và bộ máy quản lý	32		
Các công ty con và công ty liên kết	34		
Định hướng phát triển	38		
02. Tình hình hoạt động năm 2025	40	05. Phát triển bền vững	162
Ban quản trị công ty	42	Tổng quan phát triển bền vững Tập đoàn DIC	165
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025	46	Đóng góp của Tập đoàn DIC cho các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp quốc	166
Tổ chức và nhân sự	48	Hoạt động của Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững	172
Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án	50	Lĩnh vực trọng yếu	174
Tình hình tài chính	71	Phát triển bền vững	176
Thông tin cổ phiếu, Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	72		
Báo cáo đánh giá trách nhiệm môi trường, xã hội của Tập đoàn DIC	84		
03. Báo cáo của Ban Điều Hành	88	06. Báo cáo tài chính	182
Báo cáo của Ban Điều Hành về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025	90	Báo cáo kiểm toán độc lập	186
Tình hình tài chính	97	Bảng cân đối kế toán hợp nhất	188
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và hệ thống quản lý	98	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	192
Chiến lược phát triển trung và dài hạn	100	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	194
		Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	196

ĐÓN ĐẦU CƠ HỘI

CHƯƠNG 01

TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN DIC	10
Thông tin khái quát về tập đoàn	12
Quá trình hình thành và phát triển	28
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	30
Mô hình quản trị và bộ máy quản lý	32
Các công ty con và công ty liên kết	34
Định hướng phát triển	38

TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN DIC



Tên giao dịch:
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Tên Tiếng Anh:
Development Investment Construction J.S.C
Tên viết tắt:
Tập đoàn DIC (DIC Group)
Mã cổ phiếu: DIG (HOSE)
Địa chỉ: 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
3500101107
Vốn điều lệ (31/12/2025):
7.964.311.910.000 đồng
Vốn chủ sở hữu (31/12/2025):
10.025.617.012.267 đồng
Số điện thoại: 0254 3859 248
Số fax: 0254 3 560 712
Website: www.dic.vn

Chỉ tiêu tài chính nổi bật 2025



DOANH THU THUẦN
+ THU NHẬP KHÁC

4.756,3 tỷ đồng



TỔNG TÀI SẢN

18.959,6 tỷ đồng



VỐN CHỦ SỞ HỮU

10.025,6 tỷ đồng



VỐN ĐIỀU LỆ

7.964,3 tỷ đồng



DOANH THU THUẦN

4.717,7 tỷ đồng



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

824,3 tỷ đồng



LỢI NHUẬN SAU THUẾ

606,4 tỷ đồng



GIÁ TRỊ VỐN HÓA

11.526,2 tỷ đồng

(tính thời điểm 31/12/2025)



HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

hơn 2 tỷ đồng

Tình hình tài chính 5 năm (2021-2025)

ĐVT: Tỷ đồng

Kết quả kinh doanh	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Hoạt động kinh doanh					
Doanh thu thuần	2.568,7	1.896,7	1.025,7	1.301,0	4.717,7
Lợi nhuận gộp	839,5	632,3	243,6	298,2	1.116,3
Lợi nhuận trước thuế	1.281,6	198,8	165,9	158,1	824,3
Lợi nhuận sau thuế	989,9	191,4	111,6	101,9	606,4
Cân đối kế toán					
Tổng tài sản	16.846,9	14.747,8	16.827,6	18.539,3	18.959,6
Tài sản ngắn hạn	11.214,6	10.877,0	13.978,1	15.985,8	16.636,4
Tài sản dài hạn	5.632,3	3.870,8	2.849,5	2.553,6	2.323,3
Nợ phải trả	9.175,4	6.953,1	8.934,0	10.498,0	8.934,0
Vốn chủ sở hữu	7.671,5	7.794,7	7.893,6	8.041,3	10.025,6
Vốn điều lệ	4.998,9	6.098,5	6.098,5	6.098,5	7.964,3
Lưu chuyển tiền tệ					
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.966,5)	(2.205,9)	2.859,2	(530,0)	2.167,8
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(2.767,6)	2.584,9	(33,8)	(1.722,0)	171,9
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	5.331,4	(1.133,3)	(764,0)	729,8	154,3
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	402,9	1.000,3	245,9	2.307,3	785,2
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	1.000,3	245,9	2.307,3	785,2	3.279,2

Chỉ số tài chính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	ĐVT
Thu nhập trên mỗi cổ phần EPS	2.419	345	183	167	862	Đồng/CP
BVPS cơ bản	15.393	12.852	13.001	13.327	12.696	Đồng/CP
Biên lợi nhuận gộp	32,68	33,34	23,75	22,92	23,66	%
ROS	38,54	10,09	10,88	7,83	12,85	%
ROEA	15,89	2,47	1,42	1,28	6,71	%
ROAA	6,91	1,21	0,71	0,58	3,23	%
Nợ/Tổng tài sản	54,46	47,15	53,09	56,63	47,12	%
Cổ tức	22	-	-	6	6	%
Nợ vay/VCSH	63,96	49,33	39,42	47,87	22,32	%

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

Trong năm 2025, Tập đoàn DIC đã được các cơ quan, tổ chức uy tín ghi nhận và trao tặng một số giải thưởng tiêu biểu, qua đó khẳng định uy tín thương hiệu, vị thế trên thị trường và định hướng phát triển bền vững của Tập đoàn. Các thành tích nổi bật đã đạt được trong năm 2025 như sau:

TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NĂM 2025

Vietnam Report

Giải thưởng là minh chứng cho vị thế bền vững, khả năng thích ứng linh hoạt và chiến lược phát triển hiệu quả của Tập đoàn DIC – Chủ đầu tư tiên phong kiến tạo các khu đô thị kiểu mẫu trải dài từ Nam ra Bắc.

DOANH NGHIỆP ĐẠT CHUẨN CÔNG BỐ THÔNG TIN NĂM 2025

Vietstock, Hiệp hội Các Nhà Quản trị Tài chính Việt Nam (VAFE), Tạp chí điện tử FiLi

Tập đoàn DIC được xướng tên trong danh sách 460 “Doanh nghiệp đạt chuẩn công bố thông tin năm 2025”. Đây là minh chứng rõ nét cho nỗ lực trong việc hoàn thiện hệ thống quản trị thông tin, tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp lý và cam kết đồng hành cùng cổ đông, nhà đầu tư.

TOP 10 DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU HỌC TẬP VÀ LÀM THEO TƯ TƯỞNG, ĐẠO ĐỨC, PHONG CÁCH HỒ CHÍ MINH TRONG XÂY DỰNG VĂN HOÁ DOANH NGHIỆP 2025 & TOP 10 DOANH NGHIỆP VĂN HOÁ TIÊU BIỂU THỜI ĐẠI HỒ CHÍ MINH

Liên hiệp các hội UNESCO Việt Nam

Đây là sự ghi nhận xứng đáng cho những nỗ lực không ngừng nghỉ của Tập đoàn DIC trong việc phát triển văn hoá doanh nghiệp trở thành nền tảng bền vững trong chiến lược tăng trưởng. Văn hoá tại Tập đoàn DIC không chỉ là yếu tố nhận diện thương hiệu mà còn được triển khai sâu rộng trong quản trị nội bộ, phát triển con người và xây dựng mối quan hệ với cộng đồng.

TOP 10 DOANH NGHIỆP XUẤT SẮC VỀ THỰC THI ESG

Báo Dân trí

Các doanh nghiệp xuất sắc được vinh danh dựa trên việc tích hợp ESG (Môi trường – Xã hội – Quản trị) vào mô hình kinh doanh, tạo ra những giá trị tích cực cho nền kinh tế – xã hội.

HR ASIA BEST COMPANIES TO WORK FOR IN ASIA AWARDS (HRAA) 2025 - GIẢI THƯỞNG CÔNG TY CÓ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC TỐT NHẤT CHÂU Á 2025

HR Asia

Các doanh nghiệp được vinh danh dựa trên các chính sách, hoạt động nhân sự xuất sắc, thể hiện cam kết mạnh mẽ trong việc phát triển môi trường làm việc năng động, đa dạng.

TOP 10 THƯƠNG HIỆU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2025

Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam, Tạp chí Kinh tế Việt Nam (VnEconomy)

Đây là danh hiệu nằm trong khuôn khổ chương trình “Thương hiệu Mạnh Việt Nam lần thứ 22”, nhằm tôn vinh các doanh nghiệp theo đuổi mô hình phát triển hài hoà giữa kinh tế – môi trường – xã hội với các chuẩn mực ESG và trách nhiệm cộng đồng. Danh hiệu này tiếp tục khẳng định hiệu quả trong việc triển khai chiến lược ESG của Tập đoàn DIC.

TOP 500 DOANH NGHIỆP LỢI NHUẬN TỐT NHẤT VIỆT NAM NĂM 2025 (PROFIT500)

Vietnam Report

Đây là năm thứ 8 liên tiếp Tập đoàn DIC góp mặt trong Bảng xếp hạng PROFIT500, khẳng định hiệu quả sản xuất kinh doanh và vị thế hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản.

TOP 17 DOANH NGHIỆP TIÊN PHONG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NGÀNH XÂY DỰNG VIỆT NAM

Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng TP. HCM (SACA)

Danh hiệu ghi nhận những nỗ lực bền bỉ của Tập đoàn DIC trong việc tích hợp các tiêu chí ESG, thúc đẩy phát triển đô thị – hạ tầng theo hướng xanh, hiệu quả và có trách nhiệm với môi trường – xã hội.

DOANH NGHIỆP XANH TP.HCM 2025

UBND TP.HCM, Báo Sài Gòn Giải Phóng, Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM (HUBA)

Ngày 22/12/2025, Tập đoàn DIC vinh dự nhận được Danh hiệu “Doanh nghiệp Xanh TP.HCM 2025” dưới sự chủ trì của UBND TP.HCM, Báo Sài Gòn Giải Phóng phối hợp Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM (HUBA) tổ chức.

TOP 500 DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỚN NHẤT VIỆT NAM NĂM 2025

Vietnam Report

Đây là năm thứ 8 liên tiếp Tập đoàn DIC góp mặt trong Bảng xếp hạng này, khẳng định năng lực cạnh tranh, thế mạnh của một doanh nghiệp bất động sản với hơn 35 năm phát triển.

TOP 10 THƯƠNG HIỆU UY TÍN HÀNG ĐẦU ASEAN 2025

Viện Nghiên cứu Đánh giá Chất lượng Doanh nghiệp và Phát triển Nhân lực (Thuộc Bộ Công Thương Việt Nam)

Đây là hạng mục ghi nhận những thương hiệu tiên phong, có đóng góp nổi bật cho sự phát triển bền vững của khu vực. Giải thưởng được xét chọn dựa trên các tiêu chí nghiêm ngặt về uy tín thương hiệu, chất lượng sản phẩm – dịch vụ, năng lực đổi mới sáng tạo và trách nhiệm xã hội,... Thành tích này khẳng định tầm vóc, năng lực cạnh tranh mạnh mẽ của Tập đoàn DIC với vị thế một doanh nghiệp Việt Nam vươn tầm khu vực.

TOP 10 BÁO TÀI CHÍNH - ĐẦU TƯ, VIET RESEARCH

Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng TP. HCM (SACA)

Ngày 26/12/2025, Tập đoàn DIC vinh dự được xướng tên trong Top 10 Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam 2025 – Ngành Bất động sản do Báo Tài chính – Đầu tư phối hợp cùng Viet Research tổ chức.

Dấu ấn tiêu biểu 2025

Trên cơ sở định hướng điều hành linh hoạt và chủ động của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, Tập đoàn DIC tập trung triển khai các nhiệm vụ trọng tâm, từng bước tháo gỡ khó khăn và đẩy mạnh thực hiện các dự án, kế hoạch đã đề ra trong năm 2025. Các sự kiện nổi bật liên quan đến hoạt động SXKD trong năm 2025 được tổng hợp như sau:

Tháng 3



Dự án Khu Trung tâm Chí Linh được điều chỉnh tiến độ thêm 23 tháng

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Ngày 12/03/2025, UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) đã ban hành văn bản số 3409/UBND-VP về việc “Dự án Khu trung tâm Chí Linh”. Theo đó, dự án được điều chỉnh tiến độ thêm 23 tháng. Trên phần diện tích đã được giải phóng mặt bằng và giao đất, Tập đoàn DIC đã xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đóng góp cho thành phố một quỹ nhà ở với quy mô khoảng trên 20.000 người, đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng.



Lễ khởi công Công trình Nhà ở xã hội dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên

Địa điểm: Tỉnh Phú Thọ

Sự kiện thể hiện rõ trách nhiệm xã hội và cam kết đồng hành của Tập đoàn DIC cùng Chính phủ và địa phương trong phát triển nhà ở xã hội bền vững, góp phần cải thiện đời sống, ổn định chỗ ở cho người lao động và công nhân.

Tháng 4



Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Ngày 18/04/2025, Tập đoàn DIC đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 theo hình thức trực tuyến. Tất cả báo cáo và tờ trình được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua với tỷ lệ tán thành cao, thể hiện sự đồng thuận mạnh mẽ từ phía cổ đông đối với chiến lược và kế hoạch SXKD của Tập đoàn DIC trong năm 2025.

Tháng 5



Lễ kỷ niệm 35 năm thành lập Tập đoàn DIC

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Lễ kỷ niệm là dấu mốc mở ra hành trình mới đầy kỳ vọng của Tập đoàn DIC. Với nền tảng vững mạnh được xây dựng từ uy tín thương hiệu, năng lực tài chính vững vàng và đội ngũ nhân sự chất lượng cao, Tập đoàn DIC đang hội tụ đầy đủ nguồn lực để bứt phá trong giai đoạn phát triển tiếp theo. Những “nốt xanh” của bản giao hưởng DIC không chỉ ngân vang trong lễ kỷ niệm, mà sẽ tiếp tục lan tỏa mạnh mẽ trên hành trình kiến tạo giá trị mới cho cộng đồng và xã hội.

Tháng 6



Hoàn tất chi trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 6%

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Trong tháng 5-6/2025, Tập đoàn DIC đã hoàn thành chi trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 6% và thực hiện tăng vốn điều lệ từ 6.098,5 tỷ đồng lên 6.464,3 tỷ đồng, góp phần củng cố năng lực tài chính cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

Tháng 9



Hoàn tất chuyển nhượng Dự án Lam Hạ Center Point

Địa điểm: Tỉnh Ninh Bình

Tập đoàn DIC đã hoàn tất chuyển nhượng Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, với danh thu ghi nhận hơn 1.300 tỷ đồng. Qua đó, Tập đoàn DIC tiếp tục củng cố năng lực tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động và tạo động lực tăng trưởng bền vững trong giai đoạn tới.

Tháng 11



Hoàn tất mua lại 800 tỷ đồng trái phiếu trước hạn

Địa điểm: TP. HCM

Ngày 27/11/2025, Tập đoàn DIC đã hoàn tất mua lại 800 tỷ đồng trái phiếu trước hạn đối với mã trái phiếu DIGH2326002. Đây được xem là bước đi mạnh mẽ giúp doanh nghiệp chủ động tái cấu trúc nợ và gia tăng tính lành mạnh tài chính trong bối cảnh thị trường bất động sản đang bước vào chu kỳ phục hồi.

Tháng 12



Hoàn tất chào bán 150 triệu cổ phiếu

Địa điểm: TP. HCM

Ngày 12/12/2025, Tập đoàn DIC đã hoàn tất đợt chào bán 150 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, huy động thành công 1.800 tỷ đồng. Kết quả này khẳng định năng lực triển khai hiệu quả cũng như uy tín của Tập đoàn DIC trên thị trường vốn. Sau đợt chào bán, vốn điều lệ của Tập đoàn DIC tăng lên 7.964,3 tỷ đồng.



Hoàn tất chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước

Địa điểm: TP. HCM

Trong những tuần cuối năm 2025, với sự hỗ trợ tích cực của các cơ quan Nhà nước, sự phối hợp chặt chẽ của các đối tác và nỗ lực của đội ngũ CBNV, Tập đoàn DIC đã hoàn tất việc chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước. Theo đó, việc hạch toán doanh thu chuyển nhượng với tổng diện tích 451.344 m² đã mang về cho Tập đoàn DIC doanh thu hơn 2.954 tỷ đồng. Đây là nguồn thu trọng yếu, đóng vai trò quan trọng trong việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Tập đoàn DIC.

Tháng 1



Trao quà cho đoàn viên, người lao động khó khăn tại Công đoàn cơ sở DIC Anh Em.

Địa điểm: TP. Đà Nẵng

Đây là chương trình nhằm chia sẻ cho đoàn viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn tại địa phương, nơi Tập đoàn DIC đang triển khai dự án.



Lễ bàn giao Mái ấm DIC cho 04 đoàn viên có hoàn cảnh khó khăn trước thềm Tết Nguyên Đán Ất Tỵ năm 2025

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Hỗ trợ đoàn viên có hoàn cảnh khó khăn, có thời gian công tác và gắn bó với đơn vị xây dựng nhà ở kiên cố, góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống và tạo nền tảng an cư vững chắc cho người lao động trước thềm Tết Nguyên Đán.



Chương trình “Ngàn quà Tết – Kết yêu thương” trao quà cho đoàn viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn

Địa điểm: Tỉnh Đồng Nai, TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động nhằm chia sẻ cho đoàn viên, người lao động có hoàn cảnh khó khăn với phương châm “Tất cả đoàn viên và người lao động đều có Tết”, “Không ai bị bỏ lại phía sau”.

Tháng 3



Chương trình họp mặt kỷ niệm ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Tổ chức khen thưởng cho 85 nữ đoàn viên có thành tích xuất sắc trong phong trào “Giải việc nước, đảm việc nhà năm 2024, nhằm biểu dương, tôn vinh tinh thần và giá trị cao đẹp của người phụ nữ Việt Nam trong thời đại mới.



“Lễ khởi công xây dựng Nhà đoàn viên” cho người lao động có hoàn cảnh khó khăn đang công tác tại Công ty Cổ phần Bất động sản DIC (DIC Resco)

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động nằm trong chương trình “Xây dựng 35 Mái ấm DIC” nhằm lan tỏa tinh thần nhân văn, sẻ chia và chăm lo thiết thực cho người lao động.



Phong trào “Văn hoá xanh nơi công sở” năm 2025

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Đây là phong trào hướng đến việc tạo dựng những thói quen làm việc tích cực và tạo ra không khí thi đua hào hứng giữa các phòng, ban, lan toả tinh thần sống xanh từ cách sắp xếp bàn, nơi làm việc gọn gàng, khoa học đến việc trang trí không gian bằng các vật dụng tái chế, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường.



Khởi công xây dựng “Ngôi nhà quàng khăn đỏ”

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Sự kiện là điểm nhấn trong chuỗi hoạt động “Xây dựng 35 Mái ấm DIC”, thể hiện tinh thần tương thân, tương ái, cùng chăm lo cho đội viên, thiếu nhi trong cộng đồng.



Hành trình về nguồn năm 2025 do Đoàn cơ sở Tập đoàn DIC tổ chức nhân kỷ niệm 94 năm Ngày thành lập Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, 50 năm Ngày Giải phóng miền Nam, và chào mừng thành công Đại hội Đảng bộ bộ phận Tập đoàn DIC nhiệm kỳ 2025 – 2030.

Địa điểm: Tỉnh Đồng Tháp

Hành trình về nguồn nhằm ôn lại truyền thống lịch sử cách mạng, bồi đắp lý tưởng và tinh thần đoàn kết cho đoàn viên thanh niên, thông qua các hoạt động dâng hương, tham quan di tích và giao lưu gắn kết.



Lễ khởi công Nhà tình nghĩa quân dân

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động thể hiện tinh thần trách nhiệm cộng đồng và sự gắn kết quân – dân của Tập đoàn DIC, góp phần hỗ trợ thiết thực cho các gia đình có công với cách mạng và cải thiện chất lượng cuộc sống.



Khai mạc Hội thao chào mừng kỷ niệm 35 năm ngày thành lập Tập đoàn DIC

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Hội thao không chỉ là hoạt động nâng cao sức khoẻ, phong trào đoàn kết, mà còn góp phần tạo khí thế thi đua sôi nổi trong lao động, sản xuất và gắn kết các cá nhân, tập thể Tập đoàn DIC.

Tháng 4



Lễ bàn giao 02 “Ngôi nhà đoàn viên” và 01 “Nhà tình nghĩa quân – dân”

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Sự kiện nằm trong chuỗi hoạt động chào mừng kỷ niệm 50 năm Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước (30/4/1975 – 30/4/2025) và 35 năm Ngày thành lập Tập đoàn DIC (26/5/1990 – 26/5/2025), đồng thời hưởng ứng chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát năm 2025. Hoạt động thể hiện rõ trách nhiệm xã hội của Tập đoàn DIC đối với cán bộ nhân viên và gia đình có công với Tổ quốc, góp phần cải thiện điều kiện sống, lan tỏa tinh thần sẻ chia và đoàn kết cộng đồng.



Tổ chức chương trình hiến máu tình nguyện với chủ đề “Hiến máu – Hành trình gắn kết yêu thương”

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động này nhằm nâng cao tinh thần trách nhiệm, ý thức cộng đồng cho đoàn viên, người lao động; khẳng định Tập đoàn DIC luôn có những hoạt động thiết thực vì sức khỏe cộng đồng, mang ý nghĩa nhân văn sâu sắc, thể hiện nghĩa tình với sẵn sàng vì người bệnh mà hiến máu cứu người.



“Lễ khởi công xây dựng Nhà tình nghĩa” – Mái ấm DIC thứ 35

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Sự kiện kết thúc hành trình “Xây dựng 35 Mái ấm DIC”, khẳng định cam kết sâu sắc của Tập đoàn DIC với trách nhiệm cộng đồng, giúp các gia đình yếu thế có nơi an cư ổn định, tạo động lực phát triển bền vững.

Tháng 5



Tập đoàn DIC tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV-NLĐ năm 2025 tại Bệnh viện Đại học Y dược TP. Hồ Chí Minh

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động thường niên này là dấu ấn thiết thực của DIC trong quan tâm đến sức khỏe và phúc lợi người lao động, không chỉ giúp phát hiện sớm bệnh lý, mà còn góp phần nâng cao năng suất lao động và đẩy mạnh văn hoá chăm sóc, an toàn tại nơi làm việc.

Tháng 6



Ngày hội thiếu nhi chủ đề “Ưu tiên nguồn lực hoàn thành các mục tiêu vì trẻ em” và Tuyên dương học sinh, sinh viên tiêu biểu xuất sắc năm học 2024 – 2025 đối với con của CBNV-LĐ Tập đoàn DIC

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Đây là hoạt động thường niên đầy ý nghĩa, không chỉ mang đến niềm vui cho các em mà còn là sự khích lệ, cổ vũ tinh thần học tập và rèn luyện. Qua đó, góp phần vun đắp môi trường làm việc thân thiện, gắn kết và tạo động lực để mỗi cán bộ, nhân viên thêm vững tâm công tác vì sự phát triển bền vững của Tập đoàn DIC.

Tháng 7



Tổ chức thăm, tặng quà tại Trung tâm điều dưỡng thương binh và người có công Long Đất

Địa điểm: Xã Long Hải, TP. Hồ Chí Minh

Đây là hoạt động thường niên thể hiện đạo lý “Uống nước nhớ nguồn”, tri ân những đóng góp, hy sinh to lớn của các thương binh, bệnh binh và người có công với cách mạng, đồng thời lan tỏa tinh thần nhân văn trong văn hóa doanh nghiệp Tập đoàn DIC.

Tháng 9



Tập đoàn DIC tặng quà trung thu đến toàn thể CBNV-NLĐ nhân dịp Tết Trung thu

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Tập đoàn DIC luôn ưu tiên chính sách quan tâm, chăm lo tốt nhất cho CBNV-NLĐ để tạo động lực, củng cố niềm tin, tinh thần đoàn kết để đội ngũ CBNV-NLĐ an tâm gắn bó và cống hiến vì sự phát triển bền vững của Tập đoàn DIC.

Tháng 10



Tổ chức chương trình “Đêm hội trăng rằm” năm 2025 cho con CBNV-NLĐ

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Đây là hoạt động thường niên của Tập đoàn DIC, thể hiện sự quan tâm của Ban Lãnh đạo, Công đoàn và Đoàn Thanh niên đến đời sống tinh thần của con em CBNV-NLĐ. Chương trình góp phần gìn giữ nét đẹp văn hoá truyền thống, giúp các em hiểu hơn về môi trường làm việc của cha mẹ, đồng thời tạo cơ hội giao lưu, kết bạn và thêm tự tin, hứng khởi bước vào năm học mới.



Tổ chức nhiều hoạt động ý nghĩa chào mừng ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Chuỗi hoạt động chào mừng ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10 năm 2025 đã để lại nhiều dấu ấn đẹp và cảm xúc sâu sắc, thể hiện sự quan tâm, đồng hành của Tập đoàn DIC đến với toàn thể đoàn viên, CBNV-NLĐ nữ toàn Tập đoàn. Thông qua các hoạt động ý nghĩa, mỗi thành viên Tập đoàn DIC càng thêm tự hào, tự tin, yêu thương bản thân và lan tỏa năng lượng tích cực, cùng nhau đóng góp vào sự phát triển bền vững của Tập đoàn DIC.



Tổ chức họp mặt cán bộ hưu trí ngành Xây dựng – Khu vực phía Nam năm 2025

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Chương trình thể hiện sự quan tâm, trân trọng của Tập đoàn DIC với những giá trị truyền thống, tiếp nối tinh thần cống hiến, sáng tạo và đoàn kết của thế hệ đi trước, góp phần xây dựng ngành Xây dựng Việt Nam ngày càng phát triển vững mạnh.

Tháng 11



Tổ chức Workshop Upcycle “Lan tỏa lối sống xanh – Hành động vì môi trường”

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động nằm trong chuỗi chương trình đưa ESG trở thành một phần văn hóa doanh nghiệp của Tập đoàn DIC. Workshop giúp CBNV-NLĐ hiểu rõ hơn về ESG và tham gia hoạt động trang trí các sản phẩm tái chế từ áo thun đồng phục cũ. Chương trình góp phần nâng cao nhận thức, thúc đẩy lối sống xanh và lan tỏa tinh thần giảm rác thải hướng tới môi trường xanh – sạch – bền vững.

Tháng 12



Tập đoàn DIC lan tỏa yêu thương, chung tay chia sẻ với đồng bào vùng lũ

Địa điểm: Tỉnh Đắk Lắk

Ngày 25-27/11/2025, Tập đoàn DIC phối hợp Báo Công lý đã tổ chức chương trình đến thăm và tặng quà tại 3 điểm bị ảnh hưởng nặng nề bởi bão lũ tại tỉnh Đắk Lắk: xã Tuy An Đông, phường Tuy Hòa và phường Hòa Hiệp. Hoạt động ý nghĩa này không chỉ thể hiện tinh thần trách nhiệm xã hội của Tập đoàn DIC mà còn góp phần lan tỏa những giá trị nhân văn sâu sắc.



Ngày hội gia đình DIC 2025: Lan tỏa tinh thần “5T – Gắn kết tạo thành công”

Địa điểm: TP. Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Phú Thọ

Ngày 20/12/2025, Tập đoàn DIC đã tổ chức thành công Ngày hội gia đình DIC 2025: Lan tỏa tinh thần “5T – Gắn kết tạo thành công” tại ba khu vực TP. Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Phú Thọ. Đây là hoạt động văn hóa truyền thống của Tập đoàn DIC, góp phần thắt chặt mối quan hệ giữa các đơn vị, tăng cường sự thấu hiểu và tinh thần đồng đội trong đại gia đình DIC.

Quá trình hình thành và phát triển

1990

Thành lập Nhà nghỉ xây dựng vào ngày 26/05/1990 (Trực thuộc Bộ Xây dựng).

1993

Chuyển thành Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ du lịch (TIIC) với tổng tài sản 8,2 tỷ đồng.

1996

Khởi công Dự án Khu trung tâm Chí Linh – là dự án đô thị đầu tiên khu vực phía Nam.

2003

Chính thức chuyển sang hoạt động mô hình công ty mẹ - con.

2005

Khởi công xây dựng Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, tỉnh Đồng Nai quy mô gần 500 ha.

2007

- Tổ chức thành công buổi đấu giá 9.056.100 cổ phiếu DIG đầu tiên ra công chúng.
- Khởi công xây dựng Khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế đầu tiên tại Vũng Tàu.

2008

Chuyển đổi thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với vốn điều lệ là 370 tỷ đồng.

2009

- Niêm yết cổ phiếu trên Sàn Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE: DIG).
- Khởi công xây dựng khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc quy mô 446,92 ha.

2010

- Tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Được xếp hạng là Tổng Công ty. Đặc biệt/ Giải thưởng Doanh nghiệp xuất sắc Hội nhập kinh tế quốc tế.

2011

Top 100 Thương hiệu Sao vàng Đất Việt.

2014

Đạt giải “Thương hiệu mạnh Việt Nam”.

2017

- Thoái 49,65% vốn Nhà nước (tương ứng 118.260.261 cổ phần) chuyển sang Tập đoàn kinh tế tư nhân.
- Top 50 Nhân hiệu nổi tiếng nhất Việt Nam.

2018

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

2020

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).

2021

Top 50 công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam.

2022

Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín.

2023

Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam.

2024

- Đạt giải thưởng “Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Châu Á 2024”.
- Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản năm 2024.

2025

- Top 10 Doanh nghiệp xuất sắc về thực thi ESG.
- Top 10 thương hiệu uy tín hàng đầu ASEAN năm 2025.



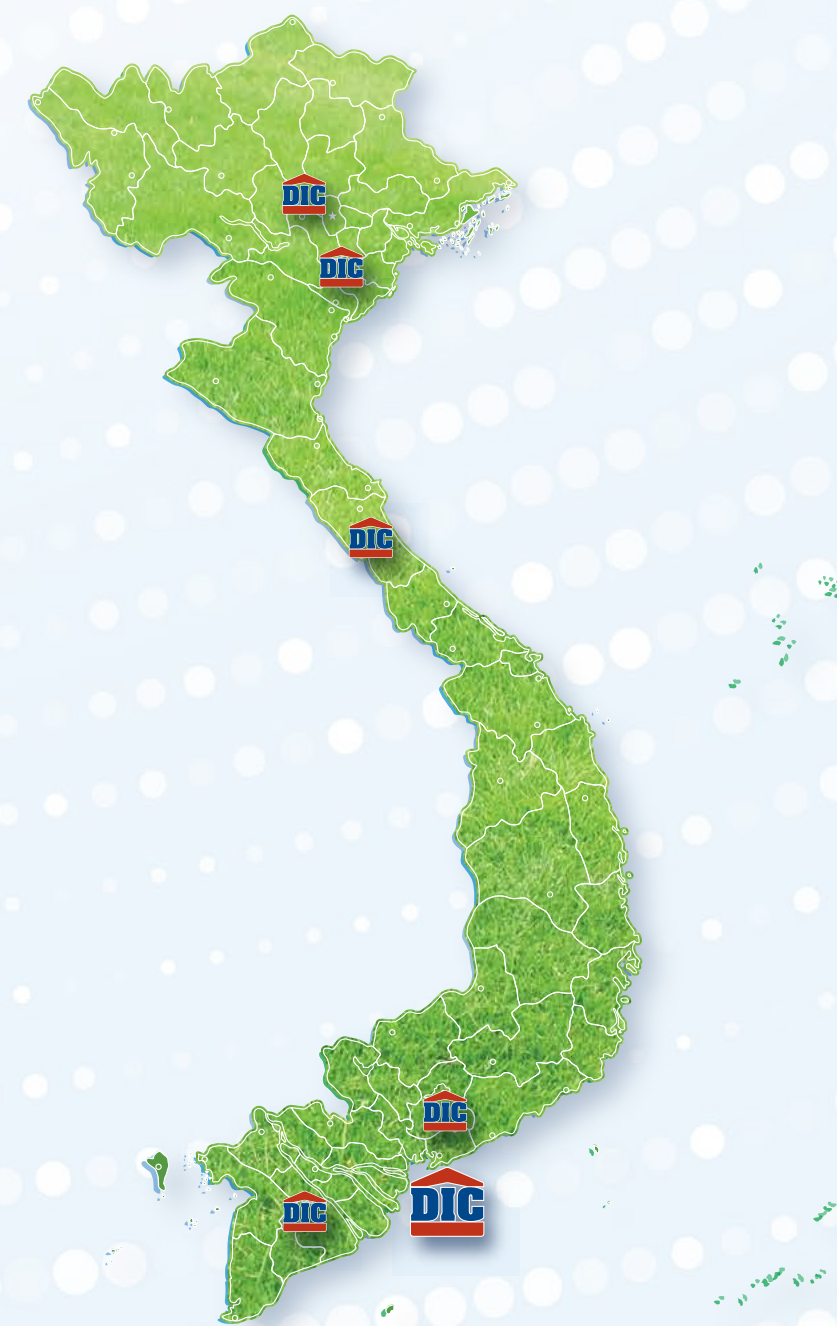
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tập đoàn DIC



Địa bàn kinh doanh

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tọa lạc tại địa chỉ: 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh. Tập đoàn DIC với hơn 35 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản có nhiều dự án trải dài từ Bắc đến Nam với quy mô đất sạch lớn tại Phú Thọ, Đồng Nai, TP. Hồ Chí Minh, TP. Cần Thơ,.. – 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.



Mô hình quản trị và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị của Tập đoàn DIC: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc.



Các công ty con, công ty liên kết

Công ty con

1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
Giấy chứng nhận ĐKKD	3500613828
Lĩnh vực kinh doanh chính	Thi công xây dựng nhà cao tầng, thi công xây lắp các công trình công nghiệp, công trình kỹ thuật và hạ tầng và khu công nghiệp, ...
Vốn điều lệ thực góp	45,04 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	51,68%
Địa chỉ	265 Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh.

2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2
Giấy chứng nhận ĐKKD	3500707730
Lĩnh vực kinh doanh chính	Thi công ép cọc và xử lý nền móng, xây dựng công trình nhà để ở; công trình công nghiệp; xây dựng nhà xưởng; cho thuê kho bãi
Vốn điều lệ thực góp	113,05 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	50,14%
Địa chỉ	Số 5, Đường số 6, KĐT Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP. Hồ Chí Minh.

5	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp DIC
Giấy chứng nhận ĐKKD	3502483998
Lĩnh vực kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản; đầu tư kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao
Vốn điều lệ thực góp	50,00 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	100%
Địa chỉ	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.

6	Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC
Giấy chứng nhận ĐKKD	4000450711
Lĩnh vực kinh doanh chính	Sản xuất và mua bán gạch men; Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản cấm)
Vốn điều lệ thực góp	180,00 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	49,00%
Địa chỉ	KCN Bắc Chu Lai, Xã Núi Thành, TP Đà Nẵng.

3	Công ty Cổ phần Du lịch DIC
Giấy chứng nhận ĐKKD	3502415606
Lĩnh vực kinh doanh chính	Kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch, nhà hàng và ăn uống; Cho thuê, điều hành và quản lý vận hành chung cư ...
Vốn điều lệ thực góp	1.161,89 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	99,36%
Địa chỉ	169 Thuỳ Vân, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh.

4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC
Giấy chứng nhận ĐKKD	3502457846
Lĩnh vực kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; giáo dục, đào tạo; hoạt động y tế ...
Vốn điều lệ thực góp	60,00 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	98,67%
Địa chỉ	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.



Công ty liên kết

1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông
Giấy chứng nhận ĐKKD	3500732286
Lĩnh vực kinh doanh chính	Sản xuất kinh doanh bê tông thương phẩm; Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng.
Vốn điều lệ thực góp	75,25 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	36%
Địa chỉ	169 Thuỷ Vân, Phường Tam Thắng, TP Hồ Chí Minh.

2	Công ty Cổ phần Bất động sản DIC
Giấy chứng nhận ĐKKD	0304488318
Lĩnh vực kinh doanh chính	Kinh doanh môi giới bất động sản; quản lý vận hành chung cư; quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng công trình dân dụng...
Vốn điều lệ thực góp	132,45 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	42,68%
Địa chỉ	Số 118 Gateway B, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh.

3	Công ty Cổ phần DICERA Holdings
Giấy chứng nhận ĐKKD	3500686978
Lĩnh vực kinh doanh chính	Xây dựng công trình dân dụng, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng; sản xuất cửa gỗ, cửa nhựa; khai thác khoáng sản, sản xuất đá xây dựng; Đầu tư kinh doanh bất động sản...
Vốn điều lệ thực góp	982,36 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	25,33%
Địa chỉ	Toà nhà Ruby Tower, số 12 đường 3/2, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh.

4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam
Giấy chứng nhận ĐKKD	3500815687
Lĩnh vực kinh doanh chính	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, kinh doanh dịch vụ thương mại; kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành ...
Vốn điều lệ thực góp	520,00 tỷ đồng
Tỷ lệ sở hữu của DIC	43,35%
Địa chỉ	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP Hồ Chí Minh.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

01

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

02

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



VỮNG VÀNG ĐỊNH HƯỚNG

CHƯƠNG 02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025	40
Ban quản trị công ty	42
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025	46
Tổ chức và nhân sự	48
Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án	50
Tình hình tài chính	71
Thông tin cổ phiếu, Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	72
Báo cáo đánh giá trách nhiệm môi trường, xã hội của Tập đoàn DIC	84

Ban quản trị công ty

Hội đồng quản trị



Ông NGUYỄN QUANG TÍN

Thành viên HĐQT
Thạc sỹ Quản trị kinh doanh;
Cử nhân Kinh tế

Bà NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN

Phó Chủ tịch HĐQT
Cử nhân quản trị Marketing

Ông NGUYỄN HÙNG CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT
Thạc sỹ Quản trị kinh doanh;
Kỹ sư xây dựng

Ông ĐÌNH HỒNG KỲ

Thành viên độc lập HĐQT
Thạc sỹ Quản trị kinh doanh;
Kỹ sư Điều khiển tự động

Ban điều hành



Ông TRẦN VĂN ĐẠT

Phó Tổng Giám đốc
Thạc sĩ QTKD; Kỹ sư
KTXD

Ông PHẠM VĂN THÁI

Phó Tổng Giám đốc
Kỹ sư trắc địa

Ông NGUYỄN VĂN TÙNG

Phó Tổng Giám đốc
Kỹ sư Xây dựng

Ông NGUYỄN QUANG TÍN

Tổng Giám đốc
Thạc sĩ QTKD;
Cử nhân Kinh tế

Ông BÙI VĂN SỰ

Kế toán trưởng
Cử nhân Kinh tế

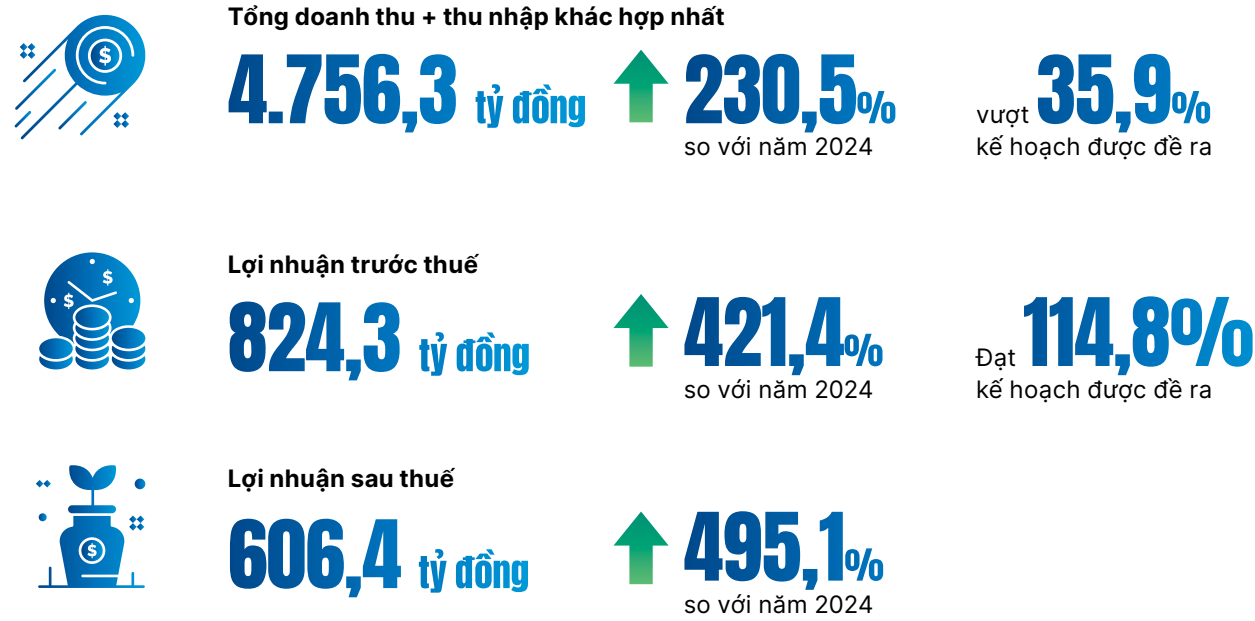
Ông NGUYỄN TUẤN LIÊM

Phó Tổng Giám đốc
Kỹ sư Xây dựng

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

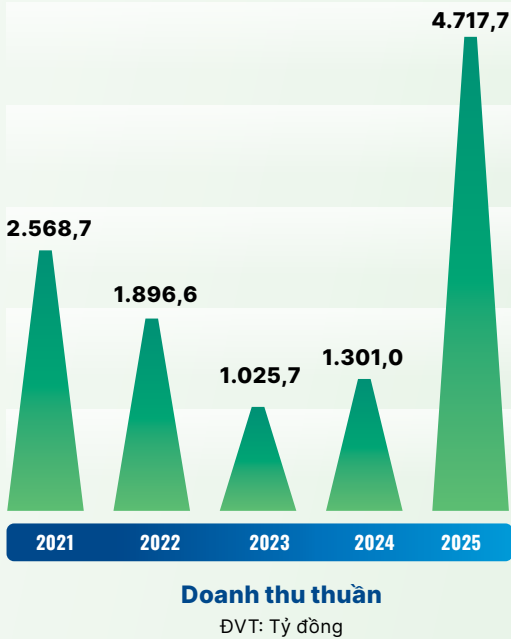
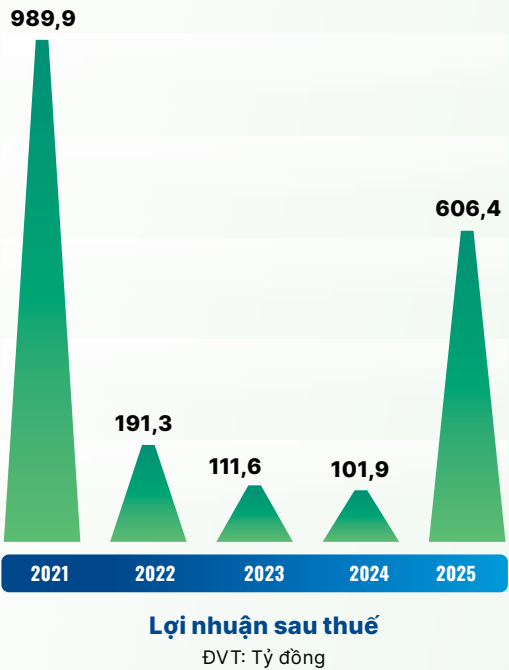
DVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu (BCTC hợp nhất)	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	+/- so với cùng kỳ (%)	% thực hiện/ kế hoạch
Tổng doanh thu + thu nhập khác	3.500,0	4.756,3	1.439,0	230,5	135,9
Lợi nhuận trước thuế	718,0	824,3	158,1	421,4	114,8
Lợi nhuận sau thuế		606,4	101,9	495,1	



DVT: Tỷ đồng

Kết quả kinh doanh	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Lợi nhuận sau thuế	989,9	191,3	111,6	101,9	606,4
Doanh thu thuần	2.568,7	1.896,6	1.025,7	1.301,0	4.717,7



Năm 2025, Tập đoàn DIC ghi nhận sự phục hồi và tăng trưởng tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tổng doanh thu và thu nhập khác hợp nhất đạt 4.756,3 tỷ đồng, tăng 230,5% so với năm 2024 và vượt 35,9% kế hoạch đề ra. Lợi nhuận trước thuế đạt 824,3 tỷ đồng, tăng 421,4% so với cùng kỳ và hoàn thành 114,8% kế hoạch năm.

Kết quả này phản ánh hiệu quả từ việc đẩy mạnh triển khai, chuyển nhượng các dự án trọng điểm, đồng thời kiểm soát chi phí và tối ưu cấu trúc tài chính.



Lợi nhuận sau thuế đạt 606,4 tỷ đồng, tăng 495,1% so với năm 2024. Doanh thu thuần đạt 4.717,7 tỷ đồng, đánh dấu mức tăng trưởng đáng kể so với các năm gần đây, góp phần củng cố năng lực tài chính và tạo nền tảng cho chiến lược tái cơ cấu, phát triển dự án trong giai đoạn tiếp theo.

Tổ chức và nhân sự

● Trong năm 2025, Tập đoàn DIC ổn định bộ máy và không thay đổi Thành viên Ban Điều hành;

● Tỷ lệ Lãnh đạo nữ trong Hội đồng Quản trị

01 người chiếm 25%
Thành viên Hội đồng quản trị;

● Tổng số lao động tại Tập đoàn DIC tính đến 31/12/2025

Trong đó:
274 người 04 người 270 người
Thành viên HĐQT CBNV-NLĐ

● Mức thu nhập bình quân (bao gồm các khoản lương, thù lao và các khoản phụ cấp, hỗ trợ khác) đối với người lao động trong năm 2025

26,4 triệu đồng/tháng

● Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý đối với người lao động trong năm 2025:

a. Cơ cấu tổ chức:

Thực hiện chủ trương của HĐQT và Ban Điều hành, năm 2025 Tập đoàn DIC tiếp tục triển khai tái cấu trúc tổ chức theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả quản trị và phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn, cụ thể:

Thành lập mới:

- ◆ Ban Kiểm soát nội bộ (tháng 10/2025).
- ◆ Ban Quản lý dự án Nhà ở xã hội Miền Bắc.

Sắp xếp, điều chỉnh cơ cấu tổ chức:

- ◆ Sáp nhập Phòng Đối ngoại và Truyền thông vào Văn phòng Tập đoàn; điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Văn phòng.
- ◆ Sáp nhập Phòng Quan hệ Nhà đầu tư vào Ban Tài chính; đổi tên Ban Tài chính thành Ban Đầu tư tài chính & IR và điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức.
- ◆ Đổi tên, điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ của một số Ban chuyên môn và Ban Quản lý dự án nhằm nâng cao tính chuyên môn hóa và hiệu quả phối hợp.
- ◆ Bổ sung chức năng, nhiệm vụ cho các Ban Quản lý dự án; thành lập Phòng Quản lý đất đai trực thuộc Ban Đầu tư.

Giải thể:

- ◆ Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc.
- ◆ Ban Quản lý dự án DIC Hà Nam.
- ◆ Ban Quản lý đất đai.

b. Chính sách quản lý đối với người lao động:

Trong năm 2025, Tập đoàn DIC tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, chính sách phù hợp với quy định pháp luật và yêu cầu quản trị của Tập đoàn, cụ thể:

- ◆ Thỏa ước lao động tập thể năm 2025, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động.
- ◆ Quy chế Công bố thông tin của Tập đoàn DIC (Ban hành theo Quyết định số 32/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 30/06/2025)
- ◆ Quy chế chi tiêu nội bộ của Công đoàn cơ sở Tập đoàn DIC (Ban hành theo Quyết định số 37/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 08/08/2025)
- ◆ Chính sách về thu thập và bảo mật thông tin khách hàng, đối tác, cổ đông và các bên liên quan tại Tập đoàn DIC (Ban hành theo Quyết định số 67/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 11/12/2025)
- ◆ Chính sách giải quyết khiếu nại của cổ đông Tập đoàn DIC (Ban hành theo Quyết định số 69/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 11/12/2025).



Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án

Theo kế hoạch đầu tư dự án đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại Nghị quyết số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025, kết quả như sau:

Tổng vốn đầu tư phát triển thực hiện năm 2025
2.026,38/6.690 tỷ đồng — đạt **30,3%** kế hoạch

Đầu tư phát triển dự án
1.864,2 tỷ đồng

Đầu tư tài chính
162,18 tỷ đồng

Trong tổng vốn đầu tư phát triển dự án
Nhóm dự án khu vực phía Nam
1.178,71 tỷ đồng

Nhóm dự án khu vực phía Bắc
685,41 tỷ đồng

Nhóm các dự án nghiên cứu đầu tư
0,07 tỷ đồng

STT	DANH MỤC DỰ ÁN	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH 2025/ KH 2025
*	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TẬP ĐOÀN DIC	6.689,97	2.026,38	30,3%
A	Đầu tư phát triển dự án (I+II+III)	6.079,17	1.864,20	30,7%
I	Các dự án khu vực phía Nam	3.529,79	1.178,71	33,4%
+	Thành phố Hồ Chí Minh	1.583,01	715,07	45,2%
+	Tỉnh Đồng Nai	1.209,75	283,59	23,4%
+	Thành phố Cần Thơ	737,03	180,05	24,4%
II	Các dự án khu vực phía Bắc	2.545,36	685,41	26,9%
+	Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.327,74	72,97	5,5%
+	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	1.217,62	612,44	50,3%
III	Các dự án nghiên cứu đầu tư	4,02	0,07	1,8%
B	Đầu tư tài chính	610,80	162,18	26,6%



Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án



01

Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên

Vị trí
Phường Vĩnh Phúc, Tỉnh Phú Thọ.

Loại hình sản phẩm
Khu đô thị

Quy mô
190,61 ha

Tình hình thực hiện đến 31/12/2025:

- Lũy kế diện tích đã BT-GPMB: đạt khoảng 99%.
- Phân khu 1: Hoàn thành toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đưa vào sử dụng.
- Phân khu 2: Triển khai thi công đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 90% khối lượng.
- Phân khu 3: Triển khai thi công đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 65% khối lượng.
- Đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào khai thác dự án thành phần là Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc, quy mô 205 phòng đạt tiêu chuẩn 5 sao và 15 căn biệt thự song lập. Đầu tư đồng bộ công viên, kè hai bên hồ.
- Hoàn thành điều chỉnh TKCS, TK BVTC theo điều chỉnh QHCT lần 7.
- Đã khởi công 2 Block Nhà ở xã hội lô đất E4-29 vào ngày 16/03/2025; hiện đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục cho các Block Nhà ở xã hội còn lại.
- Đã được UBND tỉnh điều chỉnh tiến độ thực hiện tới hết Quý IV/2030.



02

Công trình Nhà ở xã hội tại Lô đất E4-29 thuộc Phân khu II dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1

Vị trí

Lô đất E4-29 thuộc Phân khu II dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên.

Quy mô

02 tòa nhà cao 11 tầng trên thửa đất có diện tích 9.684 m² thuộc Lô đất E4-29 diện tích 19.681 m².

Loại hình sản phẩm

Nhà ở xã hội

Tình hình thực hiện đến 31/12/2025:

- Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy phép xây dựng số 03/GPXD vào tháng 03/2025.
- Đã hoàn thành việc thiết kế, được Sở Xây dựng phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm bản vẽ Thiết kế cơ sở).
- Đã hoàn thành thi công cọc thí nghiệm. Hiện đang thi công phần móng cho hạng mục NOXH 01&02.



03

Khu dân cư thương mại Vị Thanh

Vị trí
P. Vị Tân, TP. Cần Thơ

Loại hình sản phẩm
Khu đô thị

Quy mô
83,46 ha

Tình hình thực hiện đến 31/12/2025:

- Đã hoàn thành 100% công tác bồi thường GPMB toàn bộ diện tích đất của dự án;
- Phân khu 01: Đã được Sở Xây dựng nghiệm thu hạng mục HTKT tại khu vực đã được giao đất và hạng mục nhà Shophouse (104/127 căn).

- Phân khu 02: Đã được Sở Xây dựng nghiệm thu hạng mục HTKT tại khu vực đã được giao đất, đã triển khai thi công hoàn thành sàn tầng 1 khối nhà chính công trình Khách sạn và Hội nghị DIC Star Vị Thanh. Đã thi công

hoàn thành các Công viên cây xanh thuộc hạng mục HTXH. Đã thi công hoàn thành thử tĩnh, ép cọc đại trà, thi công phần thô và hiện đang thi công hoàn thiện cho 312/325 căn nhà Shophouse.

- Phân kỳ 03: Đã hoàn thành các hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, thi công thảm bê tông nhựa nóng các tuyến đường thuộc hạng mục HTKT trên phần diện tích đã được giao đất.



04

Khu đô thị du lịch Long Tân

Vị trí
Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Loại hình sản phẩm
Khu đô thị - Du lịch

Quy mô
332 ha

Tình hình thực hiện đến 31/12/2025:

- Hoàn thành thiết kế cơ sở, thiết kế thi công hạng mục Hạ tầng kỹ thuật toàn dự án;
- Hoàn thành thẩm tra, phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công kè chống sạt lở phía Bắc;
- Hoàn thành công tác rà phá bom mìn, vật nổ toàn dự án;
- Hoàn thành thi công cọc thử Kè chống sạt lở khu vực phía Bắc dự án - Phân khu 1;
- Hoàn thành thủ tục pháp lý đầu tư; được phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500; được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM);
- Hoàn thành công tác thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự án;
- Đang hoàn thiện Hồ sơ xin cấp GPXD hạng mục HTKT - Phân khu 1;
- Đang hoàn thiện thiết kế ý tưởng kiến trúc các công trình kiến trúc - Phân khu 1;
- Làm việc với các cơ quan chức năng và đơn vị tư vấn hoàn thành cập nhật QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt của dự án vào đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch.



05

Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu

Vị trí
Phường Phước Thắng,
TP. Hồ Chí Minh

Loại hình sản phẩm
Khu đô thị

Quy mô
90,5 ha

Tình hình thực hiện đến 31/12/2025:

- Lũy kế diện tích bồi thường GPMB: Đạt khoảng 69% khu C.
- Đã được phê duyệt: kết quả lựa chọn chủ đầu tư, đồ án QHCT tỷ lệ 1/500, báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), chấp thuận đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật, nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể đồ án QHCT tỷ lệ 1/500.
- Hiện đang thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.



06

Khu trung tâm Chí Linh

Vị trí
P. Rạch Dừa, P. Tam Thắng,
TP. Hồ Chí Minh

Loại hình sản phẩm
Khu đô thị

Quy mô
99,73 ha

Tình hình thực hiện đến 31/12/2025:

- Lũy kế diện tích bồi thường GPMB: Đạt 92% khu A, B, D
- Đã được phê duyệt dự án đầu tư, QHCT tỷ lệ 1/500, Báo cáo đánh giá tác động môi trường, giao đất toàn dự án, chấp thuận

độ cao tính không, cấp GPXD và nghiệm thu đưa vào sử dụng các công trình chung cư: Seaview, Lakeside, Vũng Tàu Gateway, DIC Phoenix, A2-1.

- Đã đầu tư các công trình HTKT và HTXH, dịch vụ, chung cư trên

phần diện tích đã được giao đất. Hiện đang triển khai việc thiết kế các công trình chung cư DIC Emera (A5), DIC Silver (A4).

- Hoàn thành thủ tục điều chỉnh tiến độ do Nhà nước chậm bàn giao đất (được UBND tỉnh Bà Rịa

– Vũng Tàu chấp thuận việc xác định thời gian Nhà nước chậm giao đất cho Tập đoàn DIC là 23 tháng tại Văn bản số 3409/UBND-VP ngày 12/03/2025).



07

Khu phức hợp CSJ

Vị trí
Phường Tam Thăng,
TP. Hồ Chí Minh

Loại hình sản phẩm
Khách sạn 5 sao, Condotel

Quy mô
11.311,6 m² gồm 03 khối
công trình cao từ 27 đến 31 tầng.

Tình hình thực hiện đến 31/12/2025:

- Giai đoạn 1 (Khối căn hộ du lịch C1) đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng.
- Giai đoạn 2 và 3 (Khối khách sạn 5 sao C3 và căn hộ du lịch & khách sạn C4): đã hoàn thành các thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư và đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng, hoàn thành

thi công phần móng và hầm. Hiện đang triển khai thi công xây dựng phần thân.

- Đã được phê duyệt chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho toàn dự án, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường, phê duyệt Báo

cáo nghiên cứu khả thi (trong đó có Bản vẽ Thiết kế cơ sở), thẩm duyệt thiết kế PCCC, cấp Giấy phép xây dựng.

- Hầm đi bộ số 05:
- Chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công.
- Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 11/3/2025.

- Hoàn thiện thủ tục lựa chọn nhà thầu, thương thảo hoàn thiện và ký kết Hợp đồng thi công xây dựng. Đã hoàn thiện: phần thô đường hầm qua đường, 2 mái che khu vực thang bộ và đang hoàn thiện phần còn lại.



08

Khu dân cư Hiệp Phước

Vị trí
Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Loại hình sản phẩm
Khu dân cư

Quy mô
21,55 ha

Tình hình thực hiện đến 31/12/2025:

- Hoàn thành đầu tư xây dựng 317 căn nhà ở và đang tiếp tục hoàn thiện các căn còn lại;
- Hoàn thành các thủ tục pháp lý chính gồm: chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500, Báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt PCCC, cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng, nghiệm thu các công trình HTKT, nhà ở và cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên phần diện tích được giao;

- Làm việc với các cơ quan chức năng và đơn vị tư vấn hoàn thành

cập nhật QHCT tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt của dự án vào đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch;

- Phối hợp tư vấn đề xuất phương án thiết kế điều chỉnh cho lô đất chung cư NOXH.

Hoạt động của các công ty con và công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (DIC số 1)

Vốn điều lệ
45,04 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
51,68%

Năm 2025, DIC số 1 vượt chỉ tiêu lợi nhuận được ĐHĐCĐ thường niên thông qua khi lợi nhuận trước thuế đạt 14,7 tỷ đồng, hoàn thành 367,5% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 11,1 tỷ đồng, hoàn thành vượt kế hoạch 3,5 lần. Doanh thu thuần đạt 127,8 tỷ đồng, hoàn thành 54,4% kế hoạch.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Doanh thu thuần	127,8	144,7	-11,7
Lợi nhuận trước thuế	14,7	10,4	+41,3
Lợi nhuận sau thuế	11,1	7,6	+46,1

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 (DIC số 2)

Vốn điều lệ
113,05 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
50,14%

Năm 2025, DIC số 2 vượt chỉ tiêu lợi nhuận được ĐHĐCĐ thường niên thông qua khi lợi nhuận sau thuế đạt 5,8 tỷ đồng, hoàn thành 102,3% kế hoạch. Doanh thu thuần đạt 204,3 tỷ đồng, hoàn thành 81,1% kế hoạch. So với cùng kỳ năm 2024, doanh thu thuần giảm 18,3% và lợi nhuận trước thuế, lợi nhuận sau thuế tăng lần lượt 7,4% và 4,5%.

Trong năm 2025, DIC số 2 đã hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 109,76 tỷ đồng lên 113,05 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức với tỷ lệ 3%.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Doanh thu thuần	204,3	250,2	-18,3
Lợi nhuận trước thuế	8,9	8,3	+7,4
Lợi nhuận sau thuế	5,8	5,6	+4,5

Công ty Cổ phần DICERA Holdings (DICERA)

Vốn điều lệ
982,36 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
25,33%

Năm 2025, DICERA hoàn thành vượt kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua về chỉ tiêu lợi nhuận. Tổng doanh thu hợp nhất năm 2025 đạt 1.657,5 tỷ đồng, hoàn thành 91,1% kế hoạch, tăng 49,9% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế đạt 181,7 tỷ đồng, hoàn thành 105,6% kế hoạch, tăng 50,9% so với cùng kỳ năm 2024.

Trong năm 2025, DICERA hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 577,5 tỷ đồng lên 982,4 tỷ đồng, tăng 70,1% so với đầu năm thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức với tỷ lệ 10%, phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu ESOP.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Tổng doanh thu	1.657,5	1.105,9	+49,9
Lợi nhuận trước thuế	229,8	150,1	+53,1
Lợi nhuận sau thuế	181,7	120,4	+50,9

Công ty Cổ phần Du lịch DIC (DIC Hospitality)

Vốn điều lệ
1.161,89 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
99,36%

Kết quả SXKD năm 2025 của đơn vị có chiều hướng tích cực so với năm 2024, cụ thể: Doanh thu thuần hợp nhất đạt 167,1 tỷ đồng, hoàn thành 109,1% kế hoạch, tăng 19,9% so với cùng kỳ.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Doanh thu thuần	167,1	139,4	+19,9
Lợi nhuận trước thuế	(85,4)	(25,4)	
Lợi nhuận sau thuế	(85,5)	(25,5)	

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông (DIC Bê tông)

Vốn điều lệ
75,25 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
36%

Năm 2025, DIC Bê Tông hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch về lợi nhuận đã được ĐHĐCĐ thông qua. Doanh thu thuần đạt 756,3 tỷ đồng, hoàn thành 163,3% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 5,9 tỷ đồng hoàn thành 147,5% kế hoạch tăng 47,5% so với cùng kỳ năm 2024.

Trong năm 2025, DIC Bê Tông đã hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt với tỷ lệ 5%.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Doanh thu thuần	756,3	442,4	+70,9
Lợi nhuận trước thuế	7,9	5,1	+55,0
Lợi nhuận sau thuế	5,9	4,0	+47,5

Công ty Cổ phần Bất động sản DIC (DIC Resco)

Vốn điều lệ
132,45 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
42,68%

Năm 2025, DIC Resco hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch đề ra, tuy nhiên chỉ tiêu doanh thu không hoàn thành kế hoạch 2025, cụ thể: doanh thu thuần đạt 134,7 tỷ đồng, hoàn thành 64,7% kế hoạch, tăng 65,9% so với cùng kỳ năm 2024. Lợi nhuận sau thuế đạt 14,5 tỷ đồng, hoàn thành 111,4% kế hoạch, tăng 13,8% so với cùng kỳ năm 2024. Trong năm, lĩnh vực môi giới bất động sản và quản lý chung cư là 02 lĩnh vực chủ đạo của Công ty.

Trong năm 2025, DIC Resco đã hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 110,38 tỷ đồng lên 132,45 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức với tỷ lệ 20%.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Doanh thu thuần	134,7	81,2	+65,9
Lợi nhuận trước thuế	18,2	16,7	+8,9
Lợi nhuận sau thuế	14,5	12,7	+13,8

Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC (DIC Anh Em)

Vốn điều lệ
180 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
49,00%

Năm 2025, DIC Anh Em hoạt động không hiệu quả và không hoàn thành kế hoạch SXKD đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Doanh thu thuần đạt 166,7 tỷ đồng, hoàn thành 66,0% kế hoạch, tăng 39,3% so với cùng kỳ năm 2024.

Ngày 30/10/2025, Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC đã có chủ trương thoái toàn bộ vốn góp tại DIC Anh Em theo Nghị quyết HĐQT số 118/NQ-DIC Group-HĐQT.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Doanh thu thuần	166,7	119,7	+39,3
Lợi nhuận trước thuế	(64,4)	(63,6)	
Lợi nhuận sau thuế	(64,4)	(63,6)	

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam (DIC Phương Nam)

Vốn điều lệ
520 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
43,35%

Năm 2025, kết quả SXKD của DIC Phương Nam có sự tăng trưởng đột biến, cụ thể: Tổng doanh thu đạt 796,2 tỷ đồng (trong đó, doanh thu liên quan đến chuyển nhượng khối B Landmark là 617,0 tỷ đồng, chiếm 77,5% tổng doanh thu), hoàn thành 100,9% kế hoạch, tăng 5,1 lần so với cùng kỳ.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Doanh thu thuần	796,2	156,8	Tăng 5,1 lần
Lợi nhuận trước thuế	(52,6)	(137,2)	
Lợi nhuận sau thuế	(52,6)	(137,2)	

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC (DIC Vision)

Vốn điều lệ
60 tỷ đồng

Tập đoàn DIC sở hữu
98,67%

Kết quả SXKD năm 2025 của DIC Vision lỗ, tuy nhiên doanh thu cả năm tăng nhẹ so với cùng kỳ. Doanh thu thuần đạt 1,36 tỷ đồng, hoàn thành 83,3% kế hoạch, tăng 36,1% so với cùng kỳ.

Kết quả SXKD năm 2025:

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Biến động (%)
Doanh thu thuần	1,4	1,0	+36,1
Lợi nhuận trước thuế	(1,9)	(2,7)	
Lợi nhuận sau thuế	(1,9)	(2,7)	

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023	2024	2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,40	2,76	1,79	2,01	2,13
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,58	1,26	0,95	0,98	1,28
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
Nợ phải trả/Tổng tài sản	Lần	0,54	0,47	0,53	0,57	0,47
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,10	0,89	1,13	1,31	0,89
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,42	0,26	0,13	0,14	0,49
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,17	0,12	0,06	0,07	0,25
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	38,54	10,08	10,88	7,83	12,85
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	12,90	2,45	1,41	1,27	6,05
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	5,87	1,29	0,66	0,55	3,20
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	18,84	9,70	13,54	12,49	17,41



Thông tin cổ phiếu, Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thông tin cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31/12/2025

796.431.191 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng

774.583.702 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng

21.847.489 cổ phiếu

Giá cổ phiếu tại ngày 31/12/2025

16.750 đồng/cổ phiếu

Giá cổ phiếu tại ngày 02/01/2025

19.300 đồng/cổ phiếu

Giá trị vốn hóa thị trường tại ngày 31/12/2025

13.340,2 tỷ đồng

Khối lượng giao dịch và giá cổ phiếu từ 02/01/2025 đến 31/12/2025



Năm 2025, thị trường chứng khoán Việt Nam ghi nhận nhiều biến động trong bối cảnh kinh tế còn không ít thách thức. Điểm sáng của thị trường là việc được nâng hạng từ thị trường cận biên lên mới nổi, góp phần cải thiện vị thế và kỳ vọng thu hút dòng vốn trung, dài hạn. Tuy nhiên, diễn biến thị trường vẫn phân hóa rõ nét giữa các nhóm ngành, thanh khoản tập trung vào một số cổ phiếu, trong khi áp lực bán ròng từ nhà đầu tư nước ngoài duy trì trong nhiều giai đoạn của năm.

Trong bối cảnh đó, cổ phiếu DIG có sự biến động đáng kể và điều chỉnh về cuối năm. Tại ngày 31/12/2025, giá cổ phiếu đạt 16.750 đồng/cổ phiếu, giảm 13,2% so với đầu năm, vốn hóa thị trường tương ứng đạt 13.340,2 tỷ đồng. Mặc dù thanh khoản duy trì ở mức tương đối, diễn biến giá cũng phản ánh những khó khăn của ngành bất động sản trong năm.



Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông tính đến 31/12/2025

STT	Cổ đông	Số lượng CĐ	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	Trong nước	88.775	771.420.353	7.714.203.530.000	96,86
1	Tổ chức	95	7.770.306	77.703.060.000	0,98
2	Cá nhân	88.680	763.650.047	7.636.500.470.000	95,88
II	Nước ngoài	289	25.010.838	250.108.380.000	3,14
1	Tổ chức	45	22.248.488	222.484.880.000	2,79
2	Cá nhân	244	2.762.350	27.623.500.000	0,35
Tổng cộng		89.064	796.431.191	7.964.311.910.000	100,00

Cổ đông lớn nắm giữ >5% (tính đến ngày 31/12/2025)

STT	Cổ đông	SLCP	Tỉ lệ (%)
1	Nguyễn Hùng Cường	68.547.205	8,61



Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Kể từ khi thành lập dưới hình thức công ty cổ phần tới nay, Tập đoàn DIC đã trải qua 21 lần tăng vốn, cụ thể như sau:

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (VND)	Vốn điều lệ sau phát hành (VND)	Hình thức phát hành
Năm 2008		370.000.000.000	Góp vốn thành lập công ty cổ phần
Tháng 06/2009	230.000.000.000	600.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 27,16% và phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 35%
Tháng 10/2009	100.000.000.000	700.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho Dự án Khu đô thị sinh thái Đại Phước; Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Chung cư Lakeside
Tháng 01/2010	300.000.000.000	1.000.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 42,86%
Tháng 10/2011	299.978.180.000	1.299.978.180.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 16% và phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
Tháng 01/2013	129.977.690.000	1.429.955.870.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 3% và phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 7%
Tháng 08/2014	357.480.330.000	1.787.436.200.000	Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 25%
Tháng 08/2015	199.000.000.000	1.986.436.200.000	Phát hành riêng lẻ (cho dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Chung cư DIC Phoenix)
Tháng 11/2015	158.901.730.000	2.145.337.930.000	Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 8%
Tháng 06/2016	171.610.260.000	2.316.948.190.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 8%
Tháng 12/2016	65.000.000.000	2.381.948.190.000	Phát hành riêng lẻ (cho dự án Khu đô thị du lịch Long Tân)

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (VND)	Vốn điều lệ sau phát hành (VND)	Hình thức phát hành
Tháng 08/2018	142.899.640.000	2.524.847.830.000	Phát hành cổ phần để chia cổ tức năm 2017 với tỷ lệ 8%
Tháng 04/2019	474.636.610.000	2.999.484.440.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:0,188
Tháng 08/2019	149.951.570.000	3.149.436.010.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 5%
Tháng 07/2020	35.489.500.000	3.184.925.510.000	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu DCD
Tháng 03/2021	318.466.820.000	3.503.392.330.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 10%
Tháng 06/2021	595.517.290.000	4.098.909.620.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 17%
Tháng 08/2021	150.000.000.000	4.248.909.620.000	Phát hành cho CBCNV theo chương trình ESOP
Tháng 10/2021	750.000.000.000	4.998.909.620.000	Phát hành riêng lẻ (cho dự án Khu đô thị Bắc Vũng Tàu)
Tháng 07/2022	1.099.610.330.000	6.098.519.950.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 17% và phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu 5%
Tháng 05/2025	365.791.960.000	6.464.311.910.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 6%
Tháng 12/2025	1.500.000.000.000	7.964.311.910.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:0,232

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2025, Tập đoàn DIC không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.
Hiện tại, số lượng cổ phiếu Quỹ của Tập đoàn DIC: 0 cổ phiếu



Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ từ 01/01/2025 đến 31/12/2025.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
Người nội bộ							
1	Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	82.710.301	13,56%	68.547.205	8,61%	- Công ty chứng khoán bán giải chấp: 24.486.600 cổ phiếu. - Nhận cổ tức năm 2024: 3.619.386 cổ phiếu. - Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 6.704.118 cổ phiếu.
2	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch HĐQT	18.191.649	2,98%	15.810.492	1,99%	- Công ty chứng khoán bán giải chấp: 4.805.400 cổ phiếu. - Nhận cổ tức năm 2024: 819.974 cổ phiếu. - Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 1.604.269 cổ phiếu.
3	Nguyễn Quang Tín	Thành viên HĐQT, TGD	4.319	0,00%	502.423	0,06%	- Nhận cổ tức năm 2024: 259 cổ phiếu. - Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 497.845 cổ phiếu.
4	Nguyễn Văn Tùng	Phó TGD	2	0,00%	18.002	0,00%	Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 18.000 cổ phiếu.
5	Phạm Văn Thái	Phó TGD	0	0,00%	118.000	0,01%	Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 118.000 cổ phiếu.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
Người nội bộ							
6	Trần Văn Đạt	Phó TGD	231	0,00%	150.244	0,02%	- Nhận cổ tức năm 2024: 13 cổ phiếu. - Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 150.000 cổ phiếu.
7	Nguyễn Tuấn Liêm	Phó TGD	20.008	0,00%	94.128	0,01%	- Nhận cổ tức năm 2024: 1.200 cổ phiếu. - Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 72.920 cổ phiếu.
8	Bùi Văn Sự	Kế toán trưởng	40.809	0,01%	160.035	0,02%	- Nhận cổ tức năm 2024: 2.448 cổ phiếu. - Bán cổ phiếu: 43.257 cổ phiếu. - Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 160.035 cổ phiếu.
9	Diệp Thị Ngọc Lan	Trưởng Ban Thư ký HĐQT	66	0,00%	4.069	0,00%	- Nhận cổ tức năm 2024: 3 cổ phiếu. - Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 4.000 cổ phiếu.
10	Đào Thanh Xuân	Thư ký HĐQT, Người phụ trách quản trị công ty	0	0,00%	4.000	0,00%	Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 4.000 cổ phiếu.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
Các bên có liên quan							
1	Lê Thị Hà Thành	Người có liên quan ông Nguyễn Hùng Cường	20.758.218	3,40%	18.212.391	2,29%	• Công ty chứng khoán bán giải chấp: 5.352.700 cổ phiếu. • Nhận cổ tức năm 2024: 939.661 cổ phiếu. • Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 1.867.212 cổ phiếu.
2	Diệp Quang Tú	Người có liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	637.197	0,10%	675.428	0,08%	Nhận cổ tức năm 2024: 38.231 cổ phiếu.
3	Vũ Thị Thu Hương	Người có liên quan ông Nguyễn Quang Tín	0	0,00%	150.000	0,02%	Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 150.000 cổ phiếu.
4	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Người có liên quan ông Nguyễn Quang Tín	0	0,00%	65.000	0,01	Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 65.000 cổ phiếu.
5	Nguyễn Thị Kim Táo	Người có liên quan ông Nguyễn Quang Tín	0	0,00%	60.000	0,01	Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 60.000 cổ phiếu.

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
Các bên có liên quan							
6	Lê Xuân Thủy	Người có liên quan ông Nguyễn Quang Tín	6.600	0,00%	4.624	0,00%	• Nhận cổ tức năm 2024: 396 cổ phiếu. • Mua cổ phiếu: 4 cổ phiếu. • Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu năm 2025: 1.624 cổ phiếu. • Bán cổ phiếu: 4.000 cổ phiếu.

(*) Tỷ lệ được tính trên số lượng cổ phiếu đầu kỳ: 609.851.995 cổ phiếu.
(**) Tỷ lệ được tính trên số lượng cổ phiếu cuối kỳ: 796.431.191 cổ phiếu.



Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 (theo BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán)

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối liên hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Số Nghị quyết HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (ĐVT: đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Công ty con	3500613828	265 Lê Hồng Phong, P. Tam Thắng, TP. HCM	85/NQ-DIC Group-HĐQT	- Chi phí xây dựng: 104.293.195.613 - Bất động sản: 15.067.753.371
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty con	3500707730	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, TP. HCM	85/NQ-DIC Group-HĐQT	- Cung cấp dịch vụ: 59.400.000; - Chi phí xây dựng: 70.313.395.535; - Cổ tức bằng tiền: 1.100.675.200; - Cổ tức bằng cổ phiếu: 1.651.010.000
3	Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Công ty con	3502415606	169 Thùy Vân, P. Tam Thắng, TP. HCM	85/NQ-DIC Group-HĐQT	- Cung cấp dịch vụ: 67.636.368; - Chi phí dịch vụ: 2.332.571.694
4	Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	4000450711	KCN Bắc Chu Lai, Xã Núi Thành, TP. Đà Nẵng	85/NQ-DIC Group-HĐQT	- Lãi cho vay: 5.101.788.081; - Thu gốc vay: 116.962.349
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	3500732286	169 Thùy Vân, P. Tam Thắng, TP. HCM	85/NQ-DIC Group-HĐQT	Cổ tức bằng tiền: 1.354.493.500

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối liên hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Số Nghị quyết HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (ĐVT: đồng)
6	Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	0304488318	118 Gateway B, P. Tam Thắng, TP. HCM	85/NQ-DIC Group-HĐQT	- Chi phí môi giới: 57.212.363.667; - Cổ tức bằng cổ phiếu: 9.420.840.000
7	Công ty Cổ phần DICERA Holdings	Công ty liên kết	3500686978	12 Đường 3/2, P. Tam Thắng, TP. HCM	85/NQ-DIC Group-HĐQT	- Chi phí xây dựng: 441.591.395.205; - Nhận chuyển nhượng dự án: 510.517.769.779; - Cổ tức bằng tiền: 10.362.737.000; - Cổ tức cổ phiếu: 24.588.210.000
8	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Phương Nam	Công ty liên kết	3500815687	15 Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. HCM	85/NQ-DIC Group-HĐQT	- Chi phí dịch vụ: 2.603.855.133; - Thu gốc vay: 110.064.637.167; - Lãi cho vay: 17.571.779.154
9	Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Cùng Tập đoàn	3600942720	Ấp Cù Lao, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai	85/NQ-DIC Group-HĐQT	Cung cấp dịch vụ: 4.008.845.904
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Cùng Tập đoàn	4000391600	25 Hùng Vương, P. Hội An, TP. Đà Nẵng	85/NQ-DIC Group-HĐQT	Cổ tức bằng tiền: 25.875.000



Báo cáo đánh giá trách nhiệm môi trường, xã hội của Tập đoàn DIC

Tác động lên môi trường

Năm 2025 Việt Nam tiếp tục ghi nhận những diễn biến khí hậu cực đoan với tần suất và cường độ gia tăng, phản ánh rõ nét xu hướng nóng lên toàn cầu. Các hiện tượng mưa kéo dài, nắng nóng cục bộ, bão mạnh và biến động thời tiết bất thường đã và đang tạo áp lực ngày càng lớn lên hạ tầng đô thị, chuỗi cung ứng vật liệu xây dựng cũng như chi phí năng lượng của ngành bất động sản. Trong bối cảnh đó, Tập đoàn DIC nhận thức rõ yêu cầu giảm phát thải khí nhà kính và thích ứng với biến đổi khí hậu không còn là lựa chọn mà là điều kiện tiên quyết để đảm bảo khả năng chống chịu và phát triển bền vững dài hạn. Qua đó, Tập đoàn DIC nỗ lực triển khai các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính như sau:



Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả bằng cách thay thế các bóng đèn hiệu suất chiếu sáng thấp, tiêu thụ điện năng cao bằng các bóng đèn hiệu suất chiếu sáng cao nhưng tiêu thụ ít điện năng hơn (hệ thống đèn LED, đèn tự động chiếu sáng khi có chuyển động, ...);



Mở hệ thống lạnh sau 7h30 để tận dụng khí trời mát mẻ vào buổi sáng, Tắt hệ thống lạnh trước khi hết giờ làm việc 10 phút;



Dùng bình nước tái sử dụng (thủy tinh, inox, sứ ...) thay vì dùng nước đóng chai dùng một lần, nói không với rác thải nhựa;



Sử dụng năng lượng tái tạo: Bảo trì và vận hành Hệ thống điện mặt trời trên mái nhà;



Sử dụng tiết kiệm giấy, in hai mặt;



Sử dụng BIM làm công cụ giúp xây dựng giảm phát thải nhà kính thông qua tối ưu thiết kế, thi công, vận hành và tái sử dụng vật liệu. Khi kết hợp với các công nghệ xanh, IoT, năng lượng tái tạo, BIM sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc hiện thực hóa công trình xanh và phát triển bền vững;



Công đoàn Tổng Công ty phát động phòng trào thi đua sống xanh, văn phòng xanh;



Triển khai xây dựng công trình theo tiêu chuẩn xanh EDGE;



Sử dụng gạch không nung, gạch nhẹ, gạch Eblock để giảm phát thải khí nhà kính;



Tổ chức buổi chia sẻ với chủ đề “Xu hướng ESG trong ngành bất động sản” và Workshop Upcycle tái chế áo thun đồng phục cũ thành các sản phẩm mới, nhằm thúc đẩy nhận thức của NLD về “Lan tỏa lối sống xanh - Hành động vì môi trường”;



Quy hoạch công viên cây xanh và trồng nhiều cây xanh trên các tuyến đường trong dự án nhằm giảm lượng khí CO₂;



Tiếp tục duy trì thực hiện chương trình “Thu gom rác tái chế và pin cũ để đổi quà” và lan tỏa tinh thần đến NLD tại các Công ty con và Đơn vị thành viên, nhằm nâng cao nhận thức của CBNV-NLD về việc phân loại rác thải tái chế/nguy hại tại nguồn, hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường.

Tiêu thụ năng lượng

Tòa nhà trụ sở Tập đoàn DIC đạt được chứng nhận Tòa nhà xanh (EDGE) của Tổ chức Ngân hàng Thế giới thông qua các giải pháp tiết kiệm năng lượng (tiêu thụ năng lượng tiết kiệm 35% so với các tòa nhà cùng quy mô và công năng):

- Giảm tỷ lệ cửa sổ so với tường;
- Sử dụng các thiết bị che nắng bên ngoài, cách nhiệt cho mái nhà, sử dụng kính phủ Low-E;
- Sử dụng hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng bên ngoài và bên trong tòa nhà;
- Lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời giúp giảm áp lực tiêu thụ nguồn điện từ mạng lưới điện Quốc gia.

Tiêu thụ nước

Tài nguyên nước đóng vai trò vô cùng quan trọng và thiết yếu nên việc bảo vệ và sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên nước được Tập đoàn DIC rất chú trọng thông qua sử dụng các thiết bị tiết kiệm nước trong quá trình vận hành hoạt động kinh doanh tại tòa nhà trụ sở. Nguồn nước phục vụ cho hoạt động kinh doanh tại trụ sở Tập đoàn DIC chủ yếu được cung cấp từ Công ty Cổ phần cấp nước tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BWACO).

Năm 2025, lượng nước tiêu thụ tại trụ sở Tập đoàn DIC:

Tiền điện và tổng điện năng tiêu thụ năm 2025:



Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường là nguyên tắc xuyên suốt trong toàn bộ hoạt động đầu tư, xây dựng và vận hành dự án của Tập đoàn DIC:

- Các dự án do DIC làm chủ đầu tư đều thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn thi hành, bao gồm lập và phê duyệt Báo cáo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM); Thực hiện các Giấy phép môi trường và Báo cáo môi trường theo yêu cầu của cơ quan quản lý đối với từng dự án;
- Đối với Trạm cấp nước: Tập đoàn DIC thực hiện lập Giấy phép khai thác nước ngầm và định kỳ lập Báo cáo tình hình khai thác nước ngầm và được cơ quan ban ngành có thẩm quyền phê duyệt;
- Hợp tác và lập hợp đồng với các đơn vị có chức năng nhằm thu gom, vận chuyển các loại rác thải sinh hoạt/nguy hại và xử lý đạt chuẩn theo quy định;

- Công bố thông tin về các chỉ số môi trường (khí thải, chất thải, tình hình sử dụng nguyên vật liệu ...) tại Báo cáo Phát triển bền vững;
- Tòa nhà trụ sở Tập đoàn DIC áp dụng các giải pháp kỹ thuật cần thiết và đạt được chứng chỉ EDGE do Tổ chức Ngân hàng Thế giới công nhận, góp phần giảm phát thải CO₂ ra môi trường 337,4 tCO₂/năm so với các tòa nhà có cùng quy mô và công năng. (Nguồn: <https://app.edgebuildings.com/project-studies/v%C4%83n-ph%C3%B2ng-dic-corp>)

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

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

Chính sách liên quan đến người lao động

Chính sách đối với người lao động của Tập đoàn DIC được xây dựng trên cơ sở tuân thủ quy định của Bộ Luật lao động và các văn bản hướng dẫn liên quan, đồng thời hướng tới mục tiêu phát triển nguồn nhân lực ổn định, gắn bó lâu dài. Các chính sách tập trung đảm bảo quyền lợi về tiền lương, phúc lợi, bảo hiểm, môi trường làm việc an toàn, bình đẳng và cơ hội phát triển nghề nghiệp. Một số hoạt động tiêu biểu:

01

Chăm lo đời sống và phúc lợi

- Thực hiện đầy đủ các chế độ lương, thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định.
- Có các khoản thưởng lễ, Tết, thưởng theo kết quả sản xuất kinh doanh.
- Hỗ trợ người lao động khi gặp khó khăn, ốm đau hoặc gia đình có việc hiếu hỉ.
- Tặng quà cho con em người lao động vào các dịp như Quốc tế Thiếu nhi, Tết Trung thu hoặc khen thưởng học sinh có thành tích học tập tốt.
- Chương trình và quà tặng dành riêng cho người lao động nữ vào các dịp: Ngày quốc tế phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10.

02

Chăm sóc sức khỏe

- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.
- Cải thiện môi trường làm việc an toàn, đảm bảo điều kiện lao động.
- Triển khai các chương trình nâng cao sức khỏe như thể thao, sinh hoạt tập thể.
- Thành lập và hỗ trợ chi phí hoạt động cho các câu lạc bộ thể thao: Yoga, bóng đá, pickleball,...

03

Hoạt động văn hóa – tinh thần

- Tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể thao nhằm tạo không khí làm việc đoàn kết và tích cực.
- Tổ chức tham quan, du lịch, teambuilding cho nhân viên.

04

Đào tạo và phát triển

- Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là nội dung trọng tâm. Hằng năm, Tập đoàn DIC xây dựng kế hoạch đào tạo dựa trên nhu cầu thực tế và định hướng chiến lược phát triển chung, bao gồm đào tạo chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng quản lý, kỹ năng mềm và các chương trình cập nhật kiến thức về ESG, chuyển đổi số và tuân thủ pháp luật. Người lao động được khuyến khích tham gia các khóa đào tạo nội bộ, bên ngoài và các hội thảo chuyên đề nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và khả năng thích ứng với yêu cầu của công việc.
- Thông qua việc đầu tư có hệ thống cho đào tạo, Tập đoàn DIC không chỉ nâng cao chất lượng nguồn nhân lực mà còn tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững, đảm bảo đội ngũ nhân sự đủ năng lực đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Cụ thể, Tập đoàn DIC đã tổ chức 17 khóa đào tạo, 804 lượt tham gia với tổng cộng 5.690 giờ đào tạo.

Số giờ đào tạo trung bình là 20,76 giờ/người/năm tăng 1,6 lần so với năm 2024.



17 khóa đào tạo



804 lượt tham gia



5.690 giờ đào tạo



20,76 giờ/người/năm



↑ 1,6 lần

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

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC có mối liên hệ trực tiếp và lâu dài với cộng đồng địa phương nơi các dự án được triển khai. Nhận thức rõ điều đó, Tập đoàn DIC xác định trách nhiệm đối với cộng đồng và cam kết đồng hành, đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế xã hội tại các địa phương Tập đoàn đang hoạt động.

Trước khi triển khai dự án, Tập đoàn DIC thực hiện tham vấn ý kiến các bên liên quan, đánh giá tác động xã hội và xây dựng phương án giảm thiểu ảnh hưởng đến đời sống của người dân xung quanh dự án. Trong quá trình thi công và vận hành, các biện pháp kiểm soát tiếng ồn, bụi, an toàn giao thông và an ninh trật tự được áp dụng nhằm hạn chế tác động tiêu cực đến cộng đồng.

Bên cạnh đó, Tập đoàn DIC duy trì triển khai các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ giáo dục, xây dựng hạ tầng địa phương và ưu tiên sử dụng lao động tại chỗ phù hợp. Các hoạt động này được thực hiện theo định hướng minh bạch, có kế hoạch và gắn với nhu cầu thực tế của từng địa phương, qua đó góp phần củng cố mối quan hệ tin cậy, lâu dài giữa Tập đoàn DIC và cộng đồng địa phương. Cụ thể:

Đối với các hoạt động hỗ trợ phát triển cộng đồng, an sinh xã hội:

- Ủng hộ Quỹ vì An sinh xã hội xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Ủng hộ Quỹ Vì người nghèo phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh;
- Tặng Quà tết cho lực lượng tham gia bảo vệ An ninh trật tự phường Vị Thanh, thành phố Cần Thơ;
- Ủng hộ xã Nhơn Trạch, xã Đại Phước (tỉnh Đồng Nai) nhân dịp Tết Nguyên Đán 2025;
- Ủng hộ phường Vĩnh Yên, phường Vĩnh Phúc (tỉnh Phú Thọ) dịp Tết Nguyên Đán 2025;
- Hỗ trợ các trẻ em bị chất độc màu da cam xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An;
- Ủng hộ quỹ Đền ơn đáp nghĩa xã Đại phước, Đồng Nai;
- Hỗ trợ chi phí tổ chức các hoạt động chào mừng ngày 02/9 của phường Tam Thắng, TP.HCM;
- Hỗ trợ Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đồng Nai bắn pháo hoa;
- Ủng hộ đồng bào chịu ảnh hưởng/thiệt hại trực tiếp bão lũ;
- Chuỗi chương trình “Ngàn quà Tết - Kết yêu thương” và chương trình “Chợ Tết Công đoàn” cho các gia đình NLĐ có hoàn cảnh khó khăn nhân dịp Tết Nguyên đán 2025.

Đối với các chương trình cho cán bộ hưu trí của Tập đoàn:

Sau khi người lao động nghỉ hưu, Tập đoàn DIC vẫn tiếp tục quan tâm và duy trì các chính sách chăm lo nhằm ghi nhận đóng góp của họ trong thời gian làm việc như trao tặng quà Tết hằng năm, hỗ trợ kinh phí hoạt động cho các cán bộ hưu trí của Tập đoàn.



Tổng kinh phí hỗ trợ đối với cộng đồng địa phương của Tập đoàn DIC năm 2025

2.295.300.565 đồng



ĐỒNG LÒNG CHUNG SỨC

CHƯƠNG 03

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	88
Báo cáo của Ban điều hành về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025	90
Tình hình tài chính	97
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và hệ thống quản lý	98
Chiến lược phát triển trung và dài hạn	100

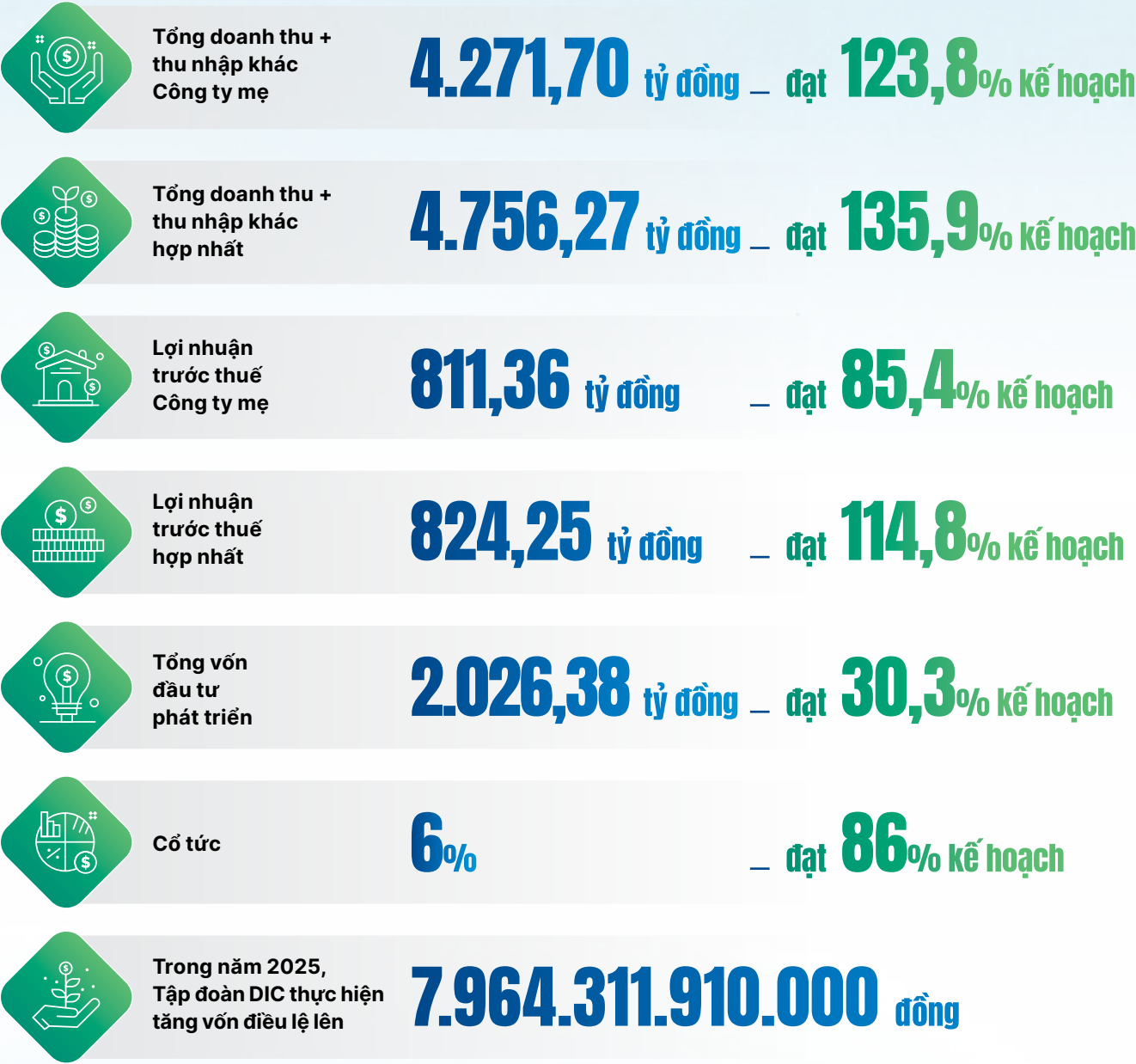
Báo cáo của Ban điều hành về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Chỉ tiêu kế hoạch và kết quả SXKD năm 2025

Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được biểu quyết thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 ngày 18/04/2025, Tập đoàn DIC tập trung đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm, tăng cường công tác bán hàng, thu hồi công nợ và tối ưu hiệu quả quản trị nhằm cải thiện kết quả hoạt động kinh doanh. Trong bối cảnh thị trường bất động sản từng bước phục hồi nhưng vẫn còn nhiều thách thức, Tập đoàn DIC đã chủ động triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế, qua đó ghi nhận những kết quả tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.

Cụ thể, kết quả sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC năm 2025 như sau:

STT	Chỉ tiêu	KH SXKD năm 2025		Kết quả SXKD năm 2025			
		Tổng Công ty mẹ	Hợp nhất	Tổng Công ty mẹ	%TH/ KH	Hợp nhất	%TH/ KH
1	Tổng doanh thu + thu nhập khác	3.450,0	3.500	4.271,70	123,8%	4.756,27	135,9%
2	Lợi nhuận trước thuế	950,0	718	811,36	85,4%	824,25	114,8%
3	Tổng vốn đầu tư phát triển	6.690,0	-	2.026,38	30,3%	-	-
4	Cổ tức + cổ phiếu thưởng (%)	7-10%	-	6%	86%	-	-
5	Vốn điều lệ	-	-	7.964,3	-	-	-



Các giải thưởng, chứng chỉ trong năm 2025



TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NĂM 2025

Ngày 24/04/2025, Tập đoàn DIC (HoSE: DIG) tiếp tục được vinh danh trong “Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2025” do Vietnam Report xếp hạng. Đây là năm thứ tư liên tiếp Tập đoàn góp mặt trong bảng xếp hạng này, khẳng định vị thế và uy tín thương hiệu trên thị trường bất động sản Việt Nam. Kết quả được đánh giá dựa trên các tiêu chí khoa học, khách quan, ghi nhận những nỗ lực của Tập đoàn trong việc cung cấp sản phẩm chất lượng, uy tín với khách hàng và nhà đầu tư, cùng nền tảng tài chính ổn định và khả năng thích ứng trước biến động của thị trường.



TOP 10 DOANH NGHIỆP XUẤT SẮC VỀ THỰC THI ESG

Tháng 5/2025, Tập đoàn DIC được vinh danh “Top 10 Doanh nghiệp xuất sắc về thực thi ESG” trong khuôn khổ Lễ trao giải Vietnam ESG Awards do Báo Dân trí tổ chức. Giải thưởng nhằm tôn vinh các doanh nghiệp tiên phong trong việc thực hiện ESG với chiến lược rõ ràng và thành tựu nổi bật trong việc áp dụng các tiêu chí ESG vào hoạt động kinh doanh. Trong đó, hạng mục “Top 10 Doanh nghiệp xuất sắc về thực thi ESG” được trao cho những doanh nghiệp xuất sắc trong việc tích hợp ESG vào mô hình kinh doanh, tạo ra những giá trị tích cực cho nền kinh tế - xã hội.



DOANH NGHIỆP ĐẠT CHUẨN CÔNG BỐ THÔNG TIN NĂM 2025

Ngày 01/07/2025, chương trình IR Award 2025 chính thức công bố “Báo cáo khảo sát toàn diện về hoạt động công bố thông tin trên thị trường chứng khoán Việt Nam”. Trên cơ sở kết quả đánh giá từ báo cáo, Tập đoàn DIC đã xuất sắc nằm trong danh sách “Doanh nghiệp đạt chuẩn công bố thông tin năm 2025”. Đây là giải thưởng thường niên uy tín trong cộng đồng doanh nghiệp và nhà đầu tư, được tổ chức bởi Vietstock phối hợp cùng Hiệp hội Các nhà quản trị Tài chính Việt Nam (VAFE) và Tạp chí điện tử FiLi. Giải thưởng là minh chứng rõ nét cho nỗ lực trong việc hoàn thiện hệ thống quản trị thông tin, tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp lý và cam kết đồng hành cùng cổ đông, nhà đầu tư của Tập đoàn DIC.



TOP 10 DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU HỌC TẬP VÀ LÀM THEO TƯ TƯỞNG, ĐẠO ĐỨC, PHONG CÁCH HỒ CHÍ MINH TRONG XÂY DỰNG VĂN HOÁ DOANH NGHIỆP 2025 & TOP 10 DOANH NGHIỆP VĂN HOÁ TIÊU BIỂU THỜI ĐẠI HỒ CHÍ MINH

Ngày 28/06/2025, trong khuôn khổ Diễn đàn “Đẩy mạnh học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh trong xây dựng văn hóa doanh nghiệp thời kỳ hội nhập hướng đến phát triển bền vững”, Tập đoàn DIC đã được vinh danh ở hai hạng mục danh giá: “Top 10 Doanh nghiệp tiêu biểu học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh trong xây dựng văn hoá doanh nghiệp 2025” và “Top 10 Doanh nghiệp văn hoá tiêu biểu thời đại Hồ Chí Minh”. Đây là sự ghi nhận xứng đáng cho những nỗ lực của Tập đoàn trong việc xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp trở thành nền tảng cho quản trị, phát triển nguồn nhân lực và gắn kết với cộng đồng, hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.



HR ASIA BEST COMPANIES TO WORK FOR IN ASIA AWARDS (HRAA) 2025 - GIẢI THƯỞNG CÔNG TY CÓ MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC TỐT NHẤT CHÂU Á 2025

Ngày 15/08/2025, Tập đoàn DIC vinh dự được vinh danh là “Công ty có môi trường làm việc tốt nhất Châu Á” hai năm liên tiếp (2024 – 2025). Giải thưởng do Tạp chí HR Asia tổ chức. Giải thưởng nhằm tôn vinh các doanh nghiệp có chính sách và hoạt động nhân sự xuất sắc, thể hiện cam kết mạnh mẽ trong việc xây dựng môi trường làm việc năng động, đa dạng và bền vững.



TOP 500 DOANH NGHIỆP LỢI NHUẬN TỐT NHẤT VIỆT NAM NĂM 2025 (PROFIT500)

Ngày 28/10/2025, Tập đoàn DIC đã được vinh danh trong Bảng xếp hạng PROFIT500 – Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2025 do Vietnam Report công bố. Đây là năm thứ 8 liên tiếp Tập đoàn DIC góp mặt trong Bảng xếp hạng này, khẳng định hiệu quả sản xuất kinh doanh và vị thế hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản.



TOP 17 DOANH NGHIỆP TIỀN PHONG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NGÀNH XÂY DỰNG VIỆT NAM

Ngày 19/12/2025, Tập đoàn DIC vinh dự được trao tặng danh hiệu “Top 17 Doanh nghiệp tiên phong phát triển bền vững Ngành Xây dựng Việt Nam”, ghi nhận những nỗ lực bền bỉ của Tập đoàn trong việc tích hợp các tiêu chí ESG, thúc đẩy phát triển đô thị – hạ tầng theo hướng xanh, hiệu quả và có trách nhiệm với môi trường – xã hội.



DOANH NGHIỆP XANH TP.HCM 2025

Ngày 22/12/2025, Tập đoàn DIC vinh dự nhận được Danh hiệu “Doanh nghiệp Xanh TP.HCM 2025” dưới sự chủ trì của UBND TP.HCM, Báo Sài Gòn Giải Phóng phối hợp Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM (HUBA) tổ chức.



TOP 10 THƯƠNG HIỆU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 2025

Ngày 02/10/2025, Tập đoàn DIC được trao danh hiệu “Top 10 Thương hiệu Phát triển bền vững 2025” trong khuôn khổ chương trình “Thương hiệu mạnh Việt Nam lần thứ 22”. Đây là sự kiện do Hội Khoa học Kinh tế Việt Nam và Tạp chí Kinh tế Việt Nam (VnEconomy) tổ chức, nhằm tôn vinh các doanh nghiệp theo đuổi mô hình phát triển hài hòa giữa kinh tế – môi trường – xã hội với các chuẩn mực ESG và trách nhiệm cộng đồng. Danh hiệu này tiếp tục khẳng định hiệu quả trong việc triển khai chiến lược ESG của Tập đoàn DIC.



TOP 10 THƯƠNG HIỆU UY TÍN HÀNG ĐẦU ASEAN 2025

Ngày 26/10/2025, trong khuôn khổ Hội nghị cấp cao ASEAN lần thứ 47, Tập đoàn DIC vinh dự được vinh danh “Top 10 Thương hiệu uy tín hàng đầu ASEAN 2025”. Đây là hạng mục ghi nhận những thương hiệu tiên phong, có đóng góp nổi bật cho sự phát triển bền vững của khu vực. Giải thưởng được xét chọn dựa trên các tiêu chí nghiêm ngặt về uy tín thương hiệu, chất lượng sản phẩm – dịch vụ, năng lực đổi mới sáng tạo và trách nhiệm xã hội,... Thành tích này khẳng định tầm vóc, năng lực cạnh tranh mạnh mẽ của Tập đoàn DIC với vị thế một doanh nghiệp Việt Nam vươn tầm khu vực.



TOP 10 DOANH NGHIỆP TẠO GIÁ TRỊ HÀNG ĐẦU VIỆT NAM 2025 - NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Ngày 26/12/2025, Tập đoàn DIC vinh dự được xướng tên trong Top 10 Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam 2025 – Ngành Bất động sản do Báo Tài chính – Đầu tư phối hợp cùng Viet Research tổ chức.

Đánh giá chung hoạt động năm 2025 của Công ty mẹ

Ban điều hành Tập đoàn DIC đã thực hiện triệt để các Nghị quyết của HĐQT bằng việc triển khai nhanh chóng, kịp thời; Các nhiệm vụ triển khai tại cuộc họp giao ban định kỳ, đột xuất, các quyết định kiểm tra, giám sát tại tất cả các đầu mối SXKD của Tập đoàn trên các địa bàn.

Lãnh đạo Ban điều hành theo nhiệm vụ được phân công đã chỉ đạo quyết liệt các Ban chức năng, Ban quản lý dự án trên cơ sở nhân lực và nhiệm vụ được giao, phải thực hiện tốt nhất công tác đầu tư tại các dự án có thu, bố trí và giải ngân các nguồn vốn, linh hoạt trong chuyển nhượng sản phẩm bất động sản, tích cực thu hồi công nợ đến hạn, tiết kiệm chi phí kinh doanh, giám sát chặt chẽ công trình thi công tại các dự án trọng điểm, cùng với hàng loạt các biện pháp sát thực khác, đều được triển khai đồng bộ với tinh thần trách nhiệm cao.

Ngoài việc tạo dòng tiền tốt bằng cách thu hồi công nợ tối đa của các sản phẩm bán ra thị trường cho khách hàng (bán lẻ và bán sỉ), Tập đoàn DIC tiếp tục bổ sung nguồn vốn thực hiện các Dự án thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, vay tín dụng thương mại,...

Kết quả, kết thúc năm tài chính 2025, Tập đoàn DIC đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận, doanh thu Hợp nhất như số liệu báo cáo nêu trên. Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và tập thể CBNV Tập đoàn đã đồng tâm, nhất trí thực hiện thắng lợi nhiệm vụ kế hoạch SXKD mà Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 18/4/2025.

Kết quả đạt được là thực tế ghi nhận năng lực lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Tập đoàn; tinh thần đoàn kết, cố gắng trong việc thực thi nhiệm vụ của đội ngũ cán bộ công nhân viên.

Tình hình tài chính

Tình hình tài sản

ĐVT: Tỷ đồng

	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	% +/- so với năm 2024
Tổng tài sản	16.847	14.747	16.827	18.539	18.959	+2,27
Tài sản ngắn hạn	11.214	10.877	13.978	15.986	16.636	+4,07
Tài sản dài hạn	5.632	3.870	2.849	2.553	2.323	-9,02



Tổng tài sản của Tập đoàn DIC vào thời điểm 31/12/2025 đạt

18.959 tỷ đồng – tăng 2,27% so với thời điểm đầu năm 2025



Trong đó: Tài sản ngắn hạn đạt

16.636 tỷ đồng – tăng 4,07% so với cùng kỳ, chủ yếu do tiền và các khoản tương đương tiền tăng.



Tài sản dài hạn đạt

2.323 tỷ đồng – giảm 9,02% so với cuối năm 2024, chủ yếu do giảm các khoản phải thu dài hạn.

Tình hình nợ phải trả

Chỉ số tài chính	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	ĐVT
Nợ/Tổng tài sản	54,46	47,15	53,09	56,63	47,12	%
Nợ vay/VCSH	63,96	49,32	39,42	47,87	22,32	%

Tỷ lệ nợ phải trả/Tổng tài sản và tỷ lệ nợ vay/VCSH trong 5 năm qua (2021-2025) của Tập đoàn DIC đều nằm trong ngưỡng an toàn.

Tỷ lệ nợ phải trả/tổng tài sản và hệ số nợ vay/VCSH trong năm 2025 lần lượt là

47,12% và 22,32%



Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và hệ thống quản lý

Tình hình tái cấu trúc tại Tập đoàn DIC

Trong năm 2025, Tập đoàn DIC ổn định nhân sự, không có thay đổi về nhân sự chủ chốt. Thực hiện chủ trương của HĐQT và Ban Điều hành, năm 2025 Tập đoàn DIC tiếp tục triển khai tái cấu trúc tổ chức theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả quản trị và phù hợp với định hướng phát triển của Tập đoàn, cụ thể:

Thành lập

- Thành lập Ban Kiểm soát nội bộ.
- Thành lập BQLDA Nhà ở xã hội Miền Bắc.

Sáp nhập, bổ sung chức năng nhiệm vụ

- Sáp nhập Phòng Đối ngoại và Truyền thông vào Văn phòng Tập đoàn; điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Văn phòng.
- Sáp nhập Phòng Quan hệ Nhà đầu tư vào Ban Tài chính; đổi tên Ban Tài chính thành Ban Đầu tư tài chính & IR và điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức.

- Đối tên, điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ của một số Ban chuyên môn và Ban Quản lý dự án nhằm nâng cao tính chuyên môn hóa và hiệu quả phối hợp.
- Bổ sung chức năng, nhiệm vụ cho các Ban Quản lý dự án; thành lập Phòng Quản lý đất đai trực thuộc Ban Đầu tư.

Giải thể

- Giải thể Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc;
- Giải thể Ban QLDA DIC Hà Nam;
- Giải thể Ban Quản lý đất đai;

Ban hành các Quy chế và Quy định mới

Trong năm 2025, Tập đoàn DIC tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, chính sách phù hợp với quy định pháp luật và yêu cầu quản trị của Tập đoàn, cụ thể:

01

Thỏa ước lao động tập thể năm 2025, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động.

02

Quy chế Công bố thông tin của Tập đoàn DIC (Ban hành theo Quyết định số 32/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 30/06/2025)

03

Quy chế chi tiêu nội bộ của Công đoàn cơ sở Tập đoàn DIC (Ban hành theo Quyết định số 37/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 08/08/2025)

04

Chính sách về thu thập và bảo mật thông tin khách hàng, đối tác, cổ đông và các bên liên quan tại Tập đoàn DIC (Ban hành theo Quyết định số 67/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 11/12/2025)

05

Chính sách giải quyết khiếu nại của cổ đông Tập đoàn DIC (Ban hành theo Quyết định số 69/QĐ-DIC Group-HĐQT ngày 11/12/2025)



Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Định hướng



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



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

Kế hoạch SXKD năm 2026

- 01 Chú trọng vào công tác pháp lý dự án đang triển khai, thực hiện trình tự và thủ tục theo đúng quy định hiện hành.
- 02 Tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý đối với các dự án trọng điểm để đầu tư dự án theo đúng tiến độ.
- 03 Đẩy nhanh tiến độ thi công tại các dự án đã đầy đủ pháp lý.
- 04 Tập trung bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm, chuẩn bị quỹ đất để thi công, tạo sản phẩm kinh doanh trong các năm tiếp theo.
- 05 Hoàn thành nộp tiền sử dụng đất theo kế hoạch tại các dự án.
- 06 Khởi công xây dựng 02 dự án: Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu - Tp. Hồ Chí Minh và Chung cư A5 - Khu Trung tâm Chí Linh.
- 07 Tập trung các dự án nghiên cứu đầu tư khu vực tỉnh Đồng Nai.
- 08 Tập trung kinh doanh sản phẩm tại các dự án để tạo nguồn thu, doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch đã được Lãnh đạo phê duyệt.
- 09 Tiếp tục hoàn thiện các Quy chế, quy định phù hợp với các Luật mới ban hành và tình hình SXKD của Tập đoàn.
- 10 Thường xuyên theo dõi, đánh giá, rà soát từng hoạt động tại các đơn vị thành viên để phát triển hiệu quả và đúng định hướng của Tập đoàn DIC.



CĂNG BUỒM VƯƠN XA

CHƯƠNG 04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	102
Quản trị doanh nghiệp	104
Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Tập đoàn DIC năm 2025	134
Kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị năm 2026	160

Quản trị doanh nghiệp

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên HĐQT nhiệm kỳ IV (2023-2027) là 04 thành viên. Trong đó, thành viên HĐQT độc lập là 1/4 thành viên, đảm bảo cơ cấu thành viên HĐQT có tối thiểu 20% tổng số thành viên HĐQT là thành viên độc lập được quy định ở Điều 137 Luật doanh nghiệp năm 2020.

Thành viên HĐQT

Ông NGUYỄN HÙNG CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

Trình độ chuyên môn

- Kỹ sư xây dựng,
- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Có 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng và bất động sản, cùng nhiều năm đảm nhiệm vai trò quản lý và điều hành, tiếp nối thúc đẩy Tập đoàn DIC phát triển mạnh mẽ trong thời gian tới.



Bà NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN
Phó Chủ tịch HĐQT,
Người được ủy quyền công bố thông tin

Trình độ chuyên môn

- Cử nhân Quản trị Marketing



Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
9/2024 – nay	Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC
8/2024 – 9/2024	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
10/2023 – 8/2024	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
5/2021 – 10/2023	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực, Thành viên Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC
1/2018 – 5/2021	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực, Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT Tập đoàn DIC
6/2012 – 12/2017	Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
8/2010 – 5/2012	Giám đốc BQLDA Thăng Long thuộc Tập đoàn DIC, kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (DIC Sport)

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
9/2024 – nay	Phó Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng, Thành viên Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC
10/2023 – 9/2024	Phó Chủ tịch HĐQT, Thành viên Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC
2/2022 – 10/2023	Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn DIC
6/2020 – 2/2022	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tập đoàn DIC
5/2018 – 5/2020	Phó Tổng giám đốc Tập đoàn DIC
12/2016 – 4/2018	Giám đốc Ban Đối ngoại và Truyền thông Tập đoàn DIC



Ông NGUYỄN QUANG TÍN
Tổng giám đốc
Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn

- Thạc sỹ QTKD
- Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính doanh nghiệp



Ông ĐINH HỒNG KỲ
Thành viên độc lập HĐQT

Trình độ chuyên môn

- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Kỹ sư Điều khiển tự động

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
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
7/2023 – 10/2023	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
6/2023 – 10/2023	Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
11/2021 – 5/2023	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Ban Đầu tư tài chính & IR Tập đoàn DIC
4/2021 – 10/2021	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Tập đoàn DIC
9/2020 – 3/2021	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Tập đoàn DIC
2/2018 – 8/2020	Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tập đoàn DIC
7/2012 – 1/2018	Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tập đoàn DIC
7/2010 – 7/2012	Giám đốc Ban Đầu tư Quản lý vốn Tập đoàn DIC

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
9/2024 - 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.
7/2023 – 9/2024	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC
7/2023 - nay	Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp Tp. HCM (HUBA)
2020 – 6/2023	Ủy viên Ban chấp hành Hiệp hội Doanh nghiệp Tp. HCM (HUBA)
2018 – nay	Phó Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM), Phó Chủ tịch Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp.HCM (SACA)
2016 – 2018	Ủy viên Ban chấp hành Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Tp. HCM (SACA)
2008 – 2016	Ủy viên Ban chấp hành Hội Vật liệu Xây dựng Việt Nam (VABM)
5/1995 – nay	Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Secoin (Hà Nội) Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Secoin (Tp. HCM) Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương)
11/1990 – 5/1995	Cán bộ tại cơ quan Thương vụ thuộc Đại sứ quán Việt Nam tại Cộng hòa Ba Lan, Warszawa, Ba Lan Phó phòng thị trường Công ty dịch vụ và tư vấn về tin học, Hà Nội
9/1988 – 11/1990	Cán bộ - Trung tâm máy tính Tổng Công ty Điện lực 1, Bộ Năng lượng, Hà Nội

Thành viên Ban Tổng giám đốc

Ông NGUYỄN QUANG TÍN
Tổng giám đốc
Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn

- Thạc sỹ QTKD
- Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính doanh nghiệp



Ông NGUYỄN VĂN TÙNG
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn

- Kỹ sư công chánh



Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
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
7/2023 – 10/2023	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
6/2023 – 10/2023	Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC
11/2021 – 5/2023	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Ban Đầu tư tài chính & IR Tập đoàn DIC
4/2021 – 10/2021	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Tập đoàn DIC
9/2020 – 3/2021	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Tập đoàn DIC
2/2018 – 8/2020	Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tập đoàn DIC
7/2012 – 1/2018	Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tập đoàn DIC
7/2010 – 7/2012	Giám đốc Ban Đầu tư Quản lý vốn Tập đoàn DIC

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
11/2019 – nay	Phó Tổng giám đốc
8/2015 – 10/2019	Giám đốc Ban Quản lý Dự án Phát triển Bất động sản Du lịch DIC
4/2012 – 8/2015	Giám đốc Ban Quản lý Dự án Phương Nam thuộc Tập đoàn DIC

Ông TRẦN VĂN ĐẠT
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn

- Thạc sỹ QTKD
- Cử nhân Luật Kinh tế
- Kỹ sư Kinh tế Xây dựng



Ông NGUYỄN TUẤN LIÊM
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn

- Thạc sỹ QTKD
- Kỹ sư xây dựng



Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
1/2022 - nay	Phó Tổng giám đốc Tập đoàn DIC
8/2020 – 1/2022	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Ban Phát triển Dự án Tập đoàn DIC
3/2016 – 8/2020	Giám đốc Ban Kế hoạch và Phát triển Dự án Tập đoàn DIC

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
12/2020 – nay	Phó Tổng giám đốc
11/2018 – 11/2020	Giám đốc Ban Quản lý các Dự án DIC Miền Bắc Tập đoàn DIC



Ông PHẠM VĂN THÁI
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn

- Kỹ sư trắc địa



Ông BUI VĂN SỰ
Kế toán trưởng

Trình độ chuyên môn

- Cử nhân kinh tế – Chuyên ngành Kế toán Tài chính,
- Cử nhân Luật – chuyên ngành Luật Kinh tế.

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
1/2022 – nay	Phó Tổng giám đốc
8/2020 – 12/2021	Giám đốc Ban Bồi thường Giải phóng Mặt Bằng DIC thuộc Tập đoàn DIC

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ đảm nhiệm
10/2020 – nay	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Kế toán Tập đoàn DIC
8/2020 – 10/2020	Phó Tổng giám đốc Tập đoàn DIC
6/2020 – 8/2020	Phó Tổng giám đốc kiêm phụ trách Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng DIC Tập đoàn DIC
1/2018 – 5/2020	Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Ban Phát triển Thị trường và Kinh doanh Tập đoàn DIC
4/2015 – 1/2018	Phó Tổng giám đốc Tập đoàn DIC
7/2013 - 4/2015	Giám đốc Đầu tư Quản lý vốn Tập đoàn DIC

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành 39 cuộc họp và ban hành 55 Nghị quyết, cụ thể:

Các cuộc họp của HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	39	100%	
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch HĐQT	39	100%	
3	Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên HĐQT	39	100%	
4	Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập HĐQT	39	100%	
5	Ông Bùi Văn Sự	Thành viên HĐQT	06	100%	Được bổ nhiệm từ 18/04/2025 và có đơn từ nhiệm từ ngày 17/06/2025.



Các Nghị quyết của HĐQT năm 2025

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	86/NQ-DIC Group-HĐQT	01/01/2025	Kế hoạch chi phí năm 2025 (Kế hoạch quỹ lương 2025).	100%
02	87/NQ-DIC Group-HĐQT	01/01/2025	Kế hoạch chi phí năm 2025 (Kế hoạch chi phí quản lý doanh nghiệp).	100%
03	88/NQ-DIC Group-HĐQT	01/01/2025	Kế hoạch chi phí năm 2025 (Kế hoạch chi phí bảo trì).	100%
04	89/NQ-DIC Group-HĐQT	17/02/2025	Vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh tỉnh Đồng Nai để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	100%
05	90/NQ-DIC Group-HĐQT	21/02/2025	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%
06	91/NQ-DIC Group-HĐQT	24/02/2025	Thông qua phương án chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến với 42 lô đất tại Phân khu 1 thuộc Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, TP Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.	100%
07	92/NQ-DIC Group-HĐQT	25/02/2025	Mua cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	100%
08	93/NQ-DIC Group-HĐQT	25/02/2025	Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội tại lô đất E4-29 (giai đoạn 1) thuộc Phân khu 2, dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc - Giai đoạn 1.	100%
09	94/NQ-DIC Group-HĐQT	27/02/2025	Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025.	100%
10	95/NQ-DIC Group-HĐQT	03/03/2025	Giải thể Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại Vĩnh Phúc, Ban quản lý dự án DIC Hà Nam và một số nội dung liên quan đến công tác tổ chức nhân sự tại Ban quản lý các dự án DIC Miền Bắc.	100%
11	96/NQ-DIC Group-HĐQT	10/03/2025	Hoàn tất hồ sơ không thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.	100%
12	97/NQ-DIC Group-HĐQT	27/03/2025	Thông qua tài liệu, thời gian chính thức họp ĐHĐCĐ thường niên 2025.	100%

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
13	98/NQ-DIC Group-HĐQT	31/03/2025	Sắp xếp lại cơ cấu tổ chức một số Phòng - Ban trực thuộc Ban điều hành Tập đoàn DIC.	100%
14	99/NQ-DIC Group-HĐQT	08/04/2025	Thông qua danh sách ứng viên đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên HĐQT Tập đoàn DIC nhiệm kỳ IV (2023-2027)	100%
15	100/NQ-DIC Group-HĐQT	11/04/2025	Thông qua phương án chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến với 42 lô đất tại Phân khu 1, Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, TP Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang cho các đơn vị liên quan.	100%
16	101/NQ-DIC Group-HĐQT	25/04/2025	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.	100%
17	102/NQ-DIC Group-HĐQT	15/05/2025	Vay vốn đầu tư Dự án Chung cư A2-1 thuộc Khu Trung tâm Chí Linh và thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay.	100%
18	103/NQ-DIC Group-HĐQT	29/05/2025	Vay vốn đầu tư Dự án nhà ở xã hội tại lô đất E4-29 thuộc Phân khu II Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1 và thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay.	100%
19	104/NQ-DIC Group-HĐQT	05/06/2025	Thông qua phương án chuyển nhượng quyền sở hữu đối với 17 căn hộ thuộc Dự án Cap Saint Jacques - Giai đoạn 1, Phường 8, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	100%
20	105/NQ-DIC Group-HĐQT	10/06/2025	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.	100%
21	106/NQ-DIC Group-HĐQT	10/06/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cung cấp dịch vụ soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Tập đoàn DIC.	100%
22	107/NQ-DIC Group-HĐQT	08/07/2025	Triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
23	108/NQ-DIC Group-HĐQT	08/07/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
24	108A/NQ-DIC Group-HĐQT	08/07/2025	Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu trung tâm Chí Linh, TP. Vũng Tàu	100%
25	109/NQ-DIC Group-HĐQT	09/07/2025	Đổi tên Ban quản lý các dự án DIC Bà Rịa - Vũng Tàu và một số nội dung liên quan	100%

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
26	110/NQ-DIC Group-HĐQT	07/08/2025	Điều chỉnh nội dung liên quan đến phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
27	111/NQ-DIC Group-HĐQT	07/08/2025	Thông qua chủ trương hợp tác đầu tư thực hiện một phần dự án Khu đô thị du lịch Long Tân	100%
28	112/NQ-DIC Group-HĐQT	25/08/2025	Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1	100%
29	112A/NQ-DIC Group-HĐQT	25/08/2025	Thông qua chủ trương chấm dứt/thanh lý thỏa thuận thanh toán toàn bộ chi phí đã đầu tư vào Dự án điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Hồ Ba Hang	100%
30	113/NQ-DIC Group-HĐQT	26/08/2025	Vay bổ sung vốn lưu động phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bà Rịa - Vũng Tàu	100%
31	113A/NQ-DIC Group-HĐQT	26/08/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Lam Hạ Center Point tại P. Lam Hạ, TP. Phú Lý, Tỉnh Hà Nam (Nay là P. Hà Nam 1, Tỉnh Ninh Bình)	100%
32	114/NQ-DIC Group-HĐQT	27/08/2025	Điều chỉnh phương án bán hàng đối với các căn hộ thuộc Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques - Giai đoạn 1	100%
33	115/NQ-DIC Group-HĐQT	29/09/2025	Điều chỉnh phương án bán hàng đối với 27 căn hộ thuộc Dự án khu phức hợp Cap Saint Jacques - Giai đoạn 1	100%
34	116/NQ-DIC Group-HĐQT	30/09/2025	Sắp xếp cơ cấu tổ chức một số Ban chức năng tại Tập đoàn DIC	100%
35	117/NQ-DIC Group-HĐQT	21/10/2025	Thông qua chủ trương tất toán trái phiếu trước hạn đối với mã trái phiếu: DIGH2326001 và DIGH2326002	100%
36	118/NQ-DIC Group-HĐQT	30/10/2025	Thông qua chủ trương thoái toàn bộ vốn góp của Tập đoàn DIC tại Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC	100%
37	119/NQ-DIC Group-HĐQT	31/10/2025	Thông qua chủ trương bán một phần cổ phiếu Tập đoàn DIC sở hữu tại Công ty Cổ phần DICERA Holdings	100%
38	120/NQ-DIC Group-HĐQT	10/11/2025	Phê duyệt phương án mua lại trái phiếu trước hạn đối với mã trái phiếu DIGH2326002 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	100%
39	120A/NQ-DIC Group-HĐQT	10/11/2025	Hoàn tất thủ tục chấm dứt giao dịch góp vốn Công ty TNHH Đại Phước Thiên An và Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	100%

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
40	121/NQ-DIC Group-HĐQT	28/11/2025	Thông qua chủ trương mua cổ phần trong đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	100%
41	122/NQ-DIC Group-HĐQT	04/12/2025	Bổ sung, điều chỉnh một số nội dung liên quan đến công tác chuyển nhượng tại Dự án Chung cư A2-1 , Trung tâm Chí Linh	100%
42	122A/NQ-DIC Group-HĐQT	04/12/2025	Thông qua giao dịch chuyển nhượng tại dự án chung cư A2-1, Trung tâm Chí Linh giữa Tập đoàn DIC và Công ty Cổ phần DICERA Holdings	100%
43	123/NQ-DIC Group-HĐQT	04/12/2025	Thông qua kết quả phân phối và phương án xử lý số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
44	124/NQ-DIC Group-HĐQT	12/12/2025	Thông qua điều chỉnh danh sách nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu theo Nghị quyết số 123/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 04/12/2025 trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
45	125/NQ-DIC Group-HĐQT	15/12/2025	Thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025	100%
46	126/NQ-DIC Group-HĐQT	16/12/2025	Thông qua chủ trương giao nhiệm vụ/chỉ định cho cá nhân được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng/ủy quyền lại cho cá nhân do đối tác chỉ định	100%
47	127/NQ-DIC Group-HĐQT	23/12/2025	Điều chỉnh mức lương tối thiểu đối với người lao động Tập đoàn DIC	100%
48	128/NQ-DIC Group-HĐQT	31/12/2025	Thay đổi con dấu của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	100%
49	129/NQ-DIC Group-HĐQT	31/12/2025	Thông qua chủ trương thực hiện các hợp đồng, giao dịch giữa Tập đoàn DIC và các bên có liên quan năm 2026	100%
50	130/NQ-DIC Group-HĐQT	31/12/2025	Chuyển nhượng một phần dự án (Phân khu 7.1, diện tích 143.906 m²) Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	100%
51	131/NQ-DIC Group-HĐQT	31/12/2025	Chuyển nhượng một phần dự án (Phân khu 1,2,3, diện tích 307.428 m²) Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	100%
52	132/NQ-DIC Group-HĐQT	31/12/2025	Kế hoạch chi phí năm 2026 (Quỹ lương năm 2026)	100%

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
53	133/NQ-DIC Group-HĐQT	31/12/2025	Kế hoạch chi phí năm 2026 (Chi phí quản lý doanh nghiệp)	100%
54	134/NQ-DIC Group-HĐQT	31/12/2025	Kế hoạch chi phí năm 2026 (Kinh phí bảo trì năm 2026)	100%
55	134A/NQ-DIC Group-HĐQT	31/12/2025	Thông qua chủ trương đối với một số Dự án/ Khu đất do Tập đoàn DIC đang thực hiện nghiên cứu đầu tư	100%

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Tập đoàn DIC có 01 thành viên HĐQT độc lập (đảm bảo quy định tối thiểu 20% số thành viên HĐQT là thành viên độc lập) và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc HĐQT với chủ tịch Ủy ban kiểm toán là thành viên HĐQT độc lập. Thành viên HĐQT độc lập đã có những góp ý, tư vấn phù hợp và hỗ trợ tích cực cho HĐQT về các hoạt động liên quan.

Trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được HĐQT giao.

Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT của thành viên HĐQT độc lập

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC đã tổ chức 39 kỳ họp để xem xét, thảo luận và quyết nghị các vấn đề thuộc thẩm quyền. Các cuộc họp được tổ chức theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Tập đoàn DIC và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Trên cơ sở các cuộc họp, Hội đồng quản trị đã ban hành 55 nghị quyết liên quan đến hoạt động của Tập đoàn.
- Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị được công bố thông tin theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Hội đồng quản trị cũng chủ động tổ chức các cuộc họp định kỳ/đợt xuất với Ban Điều hành và các đơn vị liên quan để thực hiện chức năng giám sát của Hội đồng quản trị, cập nhật tình hình và đưa ra phương án giải quyết khó khăn, tháo gỡ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC.

2. Công tác giám sát hoạt động điều hành

Hội đồng quản trị đã thực hiện vai trò giám sát đối với Ban Điều hành trong việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Ban Điều hành đã thực hiện báo cáo định kỳ và kịp thời cập nhật tình hình hoạt động của Tập đoàn DIC để Hội đồng quản trị xem xét, chỉ đạo.

Thông qua các cuộc họp và báo cáo chuyên đề, Hội đồng quản trị đã theo dõi sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và tài chính của Tập đoàn; đồng thời kịp thời đưa ra các quyết sách nhằm đảm bảo hoạt động của Tập đoàn được triển khai theo đúng định hướng và mục tiêu đã đề ra.

3. Đánh giá chung

Qua quá trình theo dõi và tham gia hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025, thành viên độc lập Hội đồng quản trị nhận thấy Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tập đoàn.

Các quyết định của Hội đồng quản trị được xem xét trên cơ sở thận trọng, minh bạch và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững của Tập đoàn, đồng thời đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị



Hoạt động của Ban Thư ký

Thành viên của Ban Thư ký

Bà Diệp Thị Ngọc Lan
Trưởng Ban

Bà Đào Thanh Xuân
Thành viên
Người phụ trách quản trị công ty

Chức năng, nhiệm vụ

Ban Thư ký là bộ phận trực thuộc HĐQT và giúp việc cho HĐQT với chức năng, nhiệm vụ chính như sau:

- Hỗ trợ về thủ tục tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Tập đoàn DIC: chủ trì lập chương trình nghị sự, soạn thảo tài liệu lập biên bản và nghị quyết họp ĐHĐCĐ.
- Tổ chức cuộc họp HĐQT: chuẩn bị các thủ tục tổ chức họp HĐQT, tham mưu cho HĐQT chuẩn bị chương trình nghị sự, lập Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT;
- Thông tin đầy đủ, chính xác chủ trương HĐQT đã thông qua đến Ban điều hành và các Phòng/Ban chức năng liên quan làm căn cứ triển khai thực hiện;

- Phối hợp và hỗ trợ các Phòng - Ban chức năng thuộc Ban điều hành thực hiện việc tuân thủ các quy định nội bộ và quy định pháp luật;
- Phối hợp bộ phận công bố thông tin nhằm đảm bảo các cổ đông có thể tiếp cận với thông tin của Tập đoàn DIC theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tập đoàn DIC.

Trên cơ sở chức năng và quyền hạn của Ban Thư ký HĐQT theo năng lực, trình độ chuyên môn, sở trường cá nhân của từng thành viên, đề cao sự phối hợp công tác, trao đổi thông tin trong giải quyết công việc. Ban Thư ký đã thực hiện phân công nhiệm vụ, nội dung cụ thể cho các thành viên trong Ban Thư ký nhằm phục vụ các hoạt động của HĐQT, hoàn thành tốt nhiệm vụ do ĐHĐCĐ thông qua.

Kết quả hoạt động năm 2025

Trong năm 2025, Ban Thư ký đã nỗ lực giúp việc và hỗ trợ HĐQT:

- Tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2025 vào ngày 18/04/2025.
- Tổ chức 39 cuộc họp HĐQT và ban hành 55 Nghị quyết để xem xét, thông qua các nội dung liên quan công tác điều hành, quản lý tại Tập đoàn DIC.

Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

Ủy ban Kiểm toán (UBKT) là một tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng gồm có các thành viên sau đây:

Thành viên của UBKT

Ông Đinh Hồng Kỳ
Chủ tịch UBKT từ ngày 21/07/2023

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền
Thành viên từ ngày 10/09/2024

Hoạt động của UBKT

Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với HĐQT, Ban điều hành

Trong bối cảnh thị trường tiếp tục có nhiều biến động, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC chịu tác động đáng kể từ các yếu tố về chi phí vốn và điều kiện thị trường, làm gia tăng áp lực lên dòng tiền trong ngắn hạn. Trước tình hình đó, Tập đoàn đã chủ động triển khai các giải pháp tái cấu trúc tài chính, trong đó là việc tăng vốn điều lệ và quản lý hiệu quả dư nợ nhằm củng cố nền tảng tài chính và nâng cao năng lực tự chủ về vốn. Trong năm 2025, Tập đoàn đã thực hiện phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ, qua đó bổ sung nguồn lực phục vụ triển khai các dự án trọng điểm, đồng thời tiến hành mua lại một số khoản trái phiếu trước hạn nhằm cơ cấu lại nghĩa vụ tài chính và tối ưu chi phí vốn. Những biện pháp này góp phần cải thiện chất lượng nguồn vốn, tăng cường khả năng cân đối tài chính và tạo dư địa cho hoạt động đầu tư trong trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh tình hình kinh tế – chính trị tiếp tục diễn biến phức tạp, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC chịu nhiều tác động từ các yếu tố khách quan của thị trường, qua đó ảnh hưởng nhất định đến việc triển khai và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025. Trước tình hình này, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành chủ động theo dõi sát diễn biến thị trường, kịp thời rà soát, điều chỉnh kế

hoạch triển khai phù hợp với điều kiện thực tế, đồng thời tập trung kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực tăng cường công tác điều hành nhằm thúc đẩy triển khai các dự án trọng điểm.

Song song với đó, Ban Điều hành tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ và cơ cấu tổ chức, tăng cường kỷ luật tài chính và hiệu quả điều hành nhằm nâng cao năng lực thích ứng, tạo nền tảng cho hoạt động ổn định và phát triển bền vững của Tập đoàn trong các giai đoạn tiếp theo.

Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ thông qua hoạt động kiểm toán nội bộ. Trong năm 2025, sau khi hoàn thành kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025 đã được Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt tại Nghị quyết số 94/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 27/02/2025, Ủy ban Kiểm toán đã có những kiến nghị với Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban điều hành để từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị, kiểm soát nội bộ của Tập đoàn DIC.

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán không nhận được kiến nghị nào của cổ đông hoặc của cán bộ, công nhân viên lao động Tập đoàn DIC về sai phạm của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ quản lý Tập đoàn DIC.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban kiểm toán đối với hoạt động của HĐQT, Ban điều hành

Căn cứ danh sách các tổ chức kiểm toán độc lập đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Ủy ban Kiểm toán đã xem xét, đề xuất và được Hội đồng quản trị chấp thuận việc lựa chọn Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Tập đoàn DIC.

Trong quá trình hoạt động, Ủy ban Kiểm toán luôn nhận được sự phối hợp của các đơn vị trong việc cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ công tác theo dõi và giám sát. Đồng thời, Ủy ban Kiểm toán mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, hỗ trợ và chia sẻ kịp thời hơn nữa từ các

đơn vị liên quan nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản trị và điều hành chung của Tập đoàn.

Thông qua việc tham gia và phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các đơn vị liên quan, Ủy ban Kiểm toán đã đóng góp ý kiến đối với công tác quản trị doanh nghiệp, góp phần hỗ trợ quá trình điều hành, tháo gỡ khó khăn và nâng cao hiệu quả hoạt động chung của Tập đoàn DIC.

Các cuộc họp và kiến nghị của UBKT:

STT	Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đinh Hồng Kỳ	06/06	100%	100%	
2	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	06/06	100%	100%	



Trong năm, Ủy ban Kiểm toán đã tổ chức 06 cuộc họp với sự tham dự đầy đủ của các thành viên. Các thành viên dự họp đã trao đổi và thống nhất cao với tỷ lệ biểu quyết tán thành 100% các vấn đề trong cuộc họp, các nội dung được thống nhất trong các cuộc họp như sau:

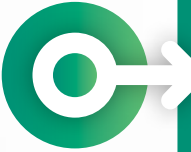
Stt	Số Biên bản	Ngày ban hành	Nội dung
1	01/2025/BB-DIC Group-UBKT	25/02/2025	Thông qua kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2025 của Tập đoàn DIC;
2	02/2025/BB-DIC Group-UBKT	26/03/2025	- Thông qua Danh sách các đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Tập đoàn DIC và các nội dung ủy quyền trình Hội đồng quản trị để thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. - Thông qua nội dung Báo cáo hoạt động năm 2024 của thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong Ủy ban Kiểm toán trình Hội đồng quản trị thông qua trước khi báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. - Thông qua Kế hoạch công tác Quý II/2025 của Ban Kiểm toán nội bộ.
3	03/2025/BB-DIC Group-UBKT	29/05/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cung cấp dịch vụ soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Tập đoàn DIC
4	04/2025/BB-DIC Group-UBKT	30/06/2025	Thông qua Kế hoạch công tác Quý III/2025 của Ban Kiểm toán nội bộ
5	05/2025/BB-DIC Group-UBKT	30/09/2025	Thông qua Kế hoạch công tác Quý IV/2025 của Ban Kiểm toán nội bộ.
6	06/2025/BB-DIC Group-UBKT	30/12/2025	Thông qua Kế hoạch công tác Quý I/2026 của Ban Kiểm toán nội bộ.

Kế hoạch hoạt động năm 2026

Năm 2026, Ủy ban Kiểm toán sẽ thực hiện kế hoạch hoạt động gồm các nội dung chính sau:

- 

01

Ủy ban Kiểm toán hỗ trợ Hội đồng quản trị trong việc bảo đảm công tác quản trị doanh nghiệp phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty; rà soát và góp ý cho Ban điều hành hoàn thiện các quy định, quy chế, quy trình quản trị hướng đến mục tiêu tiết kiệm chi phí và tăng cường hiệu quả hoạt động của Tập đoàn;
- 

02

Giám sát hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ trong việc thực hiện Kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2026 Tập đoàn DIC đã được Hội đồng quản trị phê duyệt; chỉ đạo Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện các cuộc kiểm tra đột xuất trong trường hợp phát hiện rủi ro ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC hoặc theo yêu cầu của Hội đồng quản trị;
- 

03

Đề xuất Hội đồng quản trị trong việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Tập đoàn DIC;
- 

04

Tiếp tục tăng cường phối hợp giữa Ủy ban Kiểm toán với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các đơn vị chức năng trong việc trao đổi thông tin, cung cấp hồ sơ, dữ liệu phục vụ công tác kiểm tra, giám sát; từng bước hoàn thiện cơ chế phối hợp nhằm nâng cao hiệu quả quản trị chung của Tập đoàn.
- 

05

Tham gia rà soát, góp ý hoàn thiện các quy chế, quy trình nội bộ theo hướng nâng cao tính minh bạch, rõ trách nhiệm và phù hợp với thực tiễn hoạt động, đồng thời đáp ứng yêu cầu quản trị doanh nghiệp theo thông lệ tốt.
- 

06

Thực hiện các báo cáo và các công việc khác thuộc thẩm quyền được phân công theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Tập đoàn DIC.



Hoạt động của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng

Thành viên của Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền
Chủ tịch từ ngày 10/09/2024

Ông Đinh Hồng Kỳ
Thành viên từ ngày 10/09/2024

Ông Nguyễn Quang Tín
Thành viên từ ngày 30/10/2023

Chức năng, nhiệm vụ

Chức năng

Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng trực thuộc Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC, có chức năng tham mưu cho HĐQT đề ra các chính sách lương, thưởng, thù lao và đãi ngộ cho các Đơn vị trực thuộc và CB.NV-LĐ thuộc Tập đoàn DIC.

Nhiệm vụ

Đối với công tác Nhân sự:

- Góp ý kiến đối với các đề xuất về việc bổ nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT và thành viên bộ máy quản lý;
- Đề cử thành viên HĐQT sẽ được bầu lại tại mỗi kỳ ĐHĐCĐ thường niên; xây dựng trình tự và thủ tục đề cử, ứng cử thành viên HĐQT;
- Đề ra các tiêu chí về phẩm chất và năng lực của thành viên HĐQT hoặc thành viên bộ máy quản lý;
- Soạn thảo hoặc đánh giá nội dung soạn thảo về các quy trình bổ nhiệm thành viên HĐQT và thành viên bộ máy quản lý;
- Định kỳ (Tối thiểu là mỗi năm hai lần) đánh giá quy mô và thành phần của HĐQT và bộ máy quản lý, các điều kiện bổ nhiệm và đưa ra khuyến nghị liên quan tới những thay đổi cần thiết để trình lên ĐHĐCĐ trong kỳ đại hội tiếp theo;
- Chỉ đạo việc chuẩn bị tài liệu về nội quy lao động của Tập đoàn, hợp đồng lao động với các cán bộ quản lý, Thư ký Tập đoàn;
- Đề xuất quyết định tuyển chọn và bổ nhiệm Tổng Giám đốc/ Tổng Giám đốc thuê ngoài;
- Xác định tính độc lập của các thành viên HĐQT không điều hành;
- Xây dựng quy trình đánh giá hoạt động của HĐQT, đề xuất các tiêu chí đánh giá khách quan hoạt động của HĐQT. Đánh giá tính hiệu quả của HĐQT và đóng góp của mỗi thành viên để công bố trong Báo cáo thường niên;
- Chủ động xây dựng và đề xuất với HĐQT về kế hoạch phát triển nguồn nhân lực; phát hiện, tuyển chọn, đào tạo và bồi dưỡng cán bộ quản lý cấp cao;
- Thực thi những nhiệm vụ khác được HĐQT giao phó liên quan tới chính sách nhân sự của Tập đoàn;



Đối với công tác Lương thưởng:

- Đề xuất về chính sách thù lao (lương thưởng và các lợi ích khác) đối với các thành viên HĐQT, bộ máy quản lý để trình HĐQT hoặc góp ý đối với bản đề xuất về chính sách lương thưởng do HĐQT đưa ra và soát xét sự phù hợp với từng thời kỳ;
- Soạn thảo bản đề xuất về định mức lương thưởng và lợi ích khác đối với các thành viên HĐQT, bộ máy quản lý, hoặc góp ý đối với nội dung bản đề xuất của HĐQT. Bản đề xuất đó sẽ kiến nghị về cơ cấu lương thưởng và định mức lương thưởng. Đưa ra các chỉ tiêu đánh giá liên quan đến việc thưởng hoạt động của bộ máy quản lý;
- Định kỳ (mỗi năm ít nhất hai lần) đánh giá quy mô, cơ cấu lương thưởng và lợi ích khác của từng thành viên HĐQT và bộ máy quản lý, đưa ra khuyến nghị liên quan tới những thay đổi cần thiết để trình lên ĐHĐCĐ trong kỳ đại hội tiếp theo;
- Thực thi những nhiệm vụ khác được HĐQT giao phó liên quan tới chính sách lương thưởng của Tập đoàn;
- Giám sát việc đánh giá hoạt động của bộ máy quản lý;
- Đề xuất các chương trình cổ phiếu thưởng cho cán bộ, nhân viên có đóng góp lớn vào hoạt động của Tập đoàn.



Hoạt động của Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững

Thành viên của Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững

Ông Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch từ ngày 10/09/2024

Ông Đinh Hồng Kỳ
Thành viên từ ngày 10/09/2024

Ông Nguyễn Quang Tín
Thành viên từ ngày 30/10/2023

Chức năng, nhiệm vụ

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

Kết quả hoạt động năm 2025

Trong năm 2025, Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững đã tham mưu, xây dựng và chỉ đạo các kế hoạch chiến lược về đầu tư và phát triển bền vững với kết quả cụ thể như sau:

Chỉ đạo chiến lược về đầu tư và tổng thể hoạt động của Tập đoàn DIC

- Xây dựng các kế hoạch đầu tư, kế hoạch chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn tại các dự án, mục tiêu và các chỉ tiêu hiệu quả, thành tích cơ bản các hoạt động tại Tập đoàn DIC.
- Xác định các ưu tiên hoạt động của Tập đoàn DIC và thực hiện đánh giá tính hiệu quả dài hạn các hoạt động tại Tập đoàn DIC theo kế hoạch từng thời kỳ.
- Xem xét, đánh giá các đề xuất của Ban Điều hành về nghiên cứu đầu tư, chủ trương đầu tư các dự án trong các lĩnh vực đầu tư phát triển Khu nhà ở, Khu đô thị, Nhà ở xã hội, Khu công nghiệp, Logistics, Thương mại, Du lịch nghỉ dưỡng, Giáo dục, Y tế,... để trình HĐQT/ĐHĐCĐ thông qua quyết định chủ trương đầu tư.
- Xem xét, đánh giá các đề xuất của Ban Điều hành về chuyển nhượng dự án cho đối tác, chuyển nhượng dự án thành phần cho Nhà đầu tư cấp 2, hợp tác đầu tư dự án....
- Xem xét đề xuất của Ban Điều hành về việc phân loại dự án đầu tư theo thứ tự ưu tiên Nhóm 1, Nhóm 2, Nhóm 3 trên cơ sở điều kiện pháp lý, sự ủng hộ của chính quyền địa phương, năng lực tài chính của Tập đoàn DIC và khả năng sắp xếp vốn của từng dự án.
- Xem xét đề xuất của Ban Điều hành về hiệu quả từng dự án theo từng giai đoạn làm cơ sở kiến nghị đề xuất tạm dừng thực hiện với những dự án có nhiều rủi ro và/hoặc chưa hiệu quả.
- Xem xét đề xuất của Ban Điều hành về việc thẩm định các báo cáo kiến nghị, đề xuất của các đơn vị thành viên Tập đoàn DIC (Công ty con, Công ty liên kết, Chi nhánh hạch toán độc lập, Công ty liên doanh,...).
- Chỉ đạo cập nhật tình hình triển khai dự án, hỗ trợ Ban Điều hành tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn liên quan đến pháp lý dự án, hợp tác đầu tư,...
- Xem xét đề xuất của Ban Điều hành về các quy định nội bộ liên quan đến công tác đầu tư dự án, pháp lý dự án để trình HĐQT/ĐHĐCĐ thông qua.

Chỉ đạo chiến lược về phát triển bền vững

- Phê duyệt khung và công bố Báo cáo phát triển bền vững đầu tiên của Tập đoàn độc lập với Báo cáo thường niên theo các tiêu chuẩn Quốc tế như tiêu chuẩn GRI (Global Reporting Initiative) và 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc (SDGs);
- Chỉ đạo, rà soát, xây dựng và ban hành các Quy chế/ Chính sách nội bộ liên quan đến phát triển bền vững nhằm đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với định hướng quản trị của Tập đoàn DIC cũng như các thông lệ và tiêu chuẩn quốc tế có liên quan: Cam kết quy tắc ứng xử về phòng chống buôn bán, tiêu thụ, sử dụng động vật hoang dã và các sản phẩm liên quan đến động vật hoang dã; Chính sách thu thập và bảo mật thông tin khách hàng, đối tác, cổ đông và các bên liên quan; đề xuất bổ sung các điều khoản liên quan đến ESG đối với các nhà cung cấp trong Quy chế đấu thầu;
- Chỉ đạo triển khai các hoạt động xã hội- cộng đồng tại các địa phương có dự án trải dài từ Bắc đến Nam trong năm 2025 như: ủng hộ các quỹ an sinh xã hội, quỹ vì người nghèo, ủng hộ đồng bào lũ lụt, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn,...
- Chỉ đạo tiếp tục triển khai chương trình “Thu gom rác tái chế và pin cũ để đổi quà” và lan tỏa tinh thần của Chương trình đến các Công ty con và Đơn vị liên kết nhằm nâng cao ý thức của người lao động về việc phân loại rác thải tại nguồn, hạn chế tác động tiêu cực từ rác thải nguy hại (pin cũ) đến môi trường, từng bước hình thành văn hóa doanh nghiệp xanh;
- Chỉ đạo xây dựng và hoàn thiện hồ sơ tham gia các chương trình đánh giá, xếp hạng uy tín trong lĩnh vực phát triển bền vững qua đó khẳng định cam kết, nâng cao hình ảnh và mức độ tín nhiệm của Tập đoàn DIC đối với các bên liên quan;
- Chỉ đạo nghiên cứu và áp dụng các phương pháp sử dụng hiệu quả các nguồn năng lượng trong hoạt

động vận hành tại tòa nhà trụ sở Tập đoàn, hướng tới tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí và từng bước giảm phát thải từ năng lượng không tái tạo;

- Chỉ đạo nghiên cứu và đề xuất các giải pháp tiết kiệm năng lượng ngay từ giai đoạn lập và triển khai đầu tư dự án, hướng tới tối ưu hiệu quả dài hạn, giảm tác động môi trường và nâng cao giá trị bền vững của các dự án bất động sản;
- Chỉ đạo và triển khai các chương trình đào tạo và các chương trình liên quan đến ESG như: tổ chức chương trình đào tạo ESG với chủ đề “Xu hướng ESG trong ngành bất động sản” và Workshop Upcycle - trang trí các sản phẩm được tái chế từ áo đồng phục cũ; chương trình “Văn phòng xanh”,... với sự tham gia của các đơn vị thành viên nhằm nâng cao nhận thức, kiến thức của người lao động và năng lực triển khai các thực hành phát triển bền vững trong toàn hệ thống.
- Chỉ đạo nâng cao công tác quản trị tiềm ẩn với thông lệ tốt trên thị trường.
- Chỉ đạo tiếp tục rà soát, hoàn thiện quy chế và quy định nội bộ, tăng cường kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro đảm bảo hoạt động của Tập đoàn được thwucj hiện minh bạch, tuân thủ và hiệu quả.
- Thực hiện chiến lược tái cấu trúc bộ máy, rà soát, sắp xếp lại chức năng và nhiệm vụ các phòng ban theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả vận hành và tối ưu nguồn lực.
- Trên cơ sở rà soát, đánh giá lại hiệu quả của các khoản đầu tư tại các đơn vị thành viên, Tập đoàn DIC thực hiện cơ cấu, điều chỉnh tỷ lệ sở hữu hoặc thoái vốn đối với đơn vị hoạt động chưa đạt kỳ vọng nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và tập trung nguồn lực cho hoạt động kinh doanh chính, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của Tập đoàn DIC.



Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Danh sách các thành viên HĐQT và Ban điều hành có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó CT HĐQT
3	Nguyễn Quang Tín	TV HĐQT, Tổng giám đốc
4	Trần Văn Đạt	Phó Tổng giám đốc
5	Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng giám đốc
6	Bùi Văn Sự	Kế toán trưởng

- Danh sách các thành viên HĐQT và Ban điều hành tham gia các chương trình đào tạo về quản trị công ty trong năm 2025: không.
- Trong năm 2025, Tập đoàn DIC tổ chức khóa học “Quản trị công ty” cho nhân sự có công việc liên quan.

Thù lao, phụ cấp của HĐQT

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng thù lao/phụ cấp thực hiện năm 2025 (đồng)	Ghi chú
I	Hội đồng quản trị		3.595.900.000	
1	Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	1.950.000.000	
2	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch HĐQT	1.300.000.000	
3	Nguyễn Quang Tín	Thành viên HĐQT (kiêm nhiệm Tổng Giám đốc)	130.000.000	
4	Bùi Văn Sự	Thành viên HĐQT (kiêm nhiệm)	20.900.000	Được bổ nhiệm từ 18/04/2025 và có đơn từ nhiệm từ ngày 17/06/2025.
5	Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập HĐQT	195.000.000	
II	Ủy Ban Kiểm toán		0	
1	Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	0	
2	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	0	
III	Ban Thư ký		104.000.000	
1	Diệp Thị Ngọc Lan	Trưởng Ban Thư ký	65.000.000	
2	Đào Thanh Xuân	Thành viên Ban Thư ký	39.000.000	
Cộng			3.699.900.000	

Quản trị rủi ro

Hiện nay, nền kinh tế toàn cầu đang phải đối mặt với nhiều biến động tiêu cực như xung đột khu vực, chiến tranh diễn ra trên diện rộng, lạm phát gia tăng và biến đổi khí hậu; quản trị rủi ro trở thành yếu tố quan trọng đối với các doanh nghiệp. Những biến động này không chỉ ảnh hưởng đến dòng vốn, chi phí đầu tư mà còn tạo ra nhiều thách thức về pháp lý, môi trường và xã hội. Để đối phó với các nguy cơ tiềm ẩn này, Tập đoàn DIC thực hiện quy trình quản trị rủi ro bài bản nhằm giảm thiểu tổn thất, tăng cường khả năng thích nghi và duy trì ổn định trong hoạt động kinh doanh.

Quy trình quản trị rủi ro:

01

NHẬN DIỆN VÀ XÁC ĐỊNH CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ RỦI RO

Tập đoàn DIC thực hiện đánh giá thị trường bất động sản hiện nay đồng thời phân tích bối cảnh kinh doanh của Tập đoàn, từ đó nhận diện các nhóm rủi ro chính ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Sau khi nhận diện rủi ro, Tập đoàn tiến hành xác định chiến lược quản trị rủi ro phù hợp.

02

PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ RỦI RO

Ủy ban Kiểm toán thực hiện phân tích, xếp hạng mức độ nghiêm trọng của từng rủi ro và đánh giá các trường hợp xấu nhất của các rủi ro có thể ảnh hưởng đến các dự án hoặc danh mục đầu tư của Tập đoàn.

03

LẬP KẾ HOẠCH ỨNG PHÓ RỦI RO

Sau khi đã phân tích và đánh giá rủi ro, UBKT xây dựng kế hoạch và các biện pháp (ứng phó, giảm thiểu, chuyển giao, chấp nhận rủi ro) nhằm giảm thiểu mức độ và nguy cơ xảy ra của rủi ro.

04

TRIỂN KHAI THỰC HIỆN VÀ CẢI TIẾN

Ủy ban Kiểm toán triển khai thực hiện theo kế hoạch đã xây dựng, theo dõi và điều chỉnh các biện pháp, quy trình ứng phó rủi ro phù hợp với tình hình kinh doanh hiện tại của Tập đoàn.

Danh mục các rủi ro

Rủi ro lạm phát

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.

Để hạn chế rủi ro lạm phát, Tập đoàn DIC luôn cập nhật tình hình biến động kinh tế, nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, thực hành tiết kiệm và chi tiêu hợp lý.

Rủi ro tỷ giá

Tuy không phải là doanh nghiệp có hoạt động chính trong lĩnh vực xuất nhập khẩu, hoạt động đầu tư xây dựng bất động sản của Tập đoàn DIC cũng chịu ảnh hưởng bởi rủi ro tỷ giá do nguyên vật liệu là thành phần bị ảnh hưởng mạnh và trực tiếp từ biến động tỷ giá, xuất nhập khẩu.

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 cung – cầu thị trường

Sự phục hồi chưa đồng đều giữa các khu vực và phân khúc gây khó khăn trong việc kinh doanh bán hàng, ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả tài chính. Trong đó, việc sáp nhập tỉnh thành dẫn đến thay đổi địa điểm các cơ quan hành chính cấp tỉnh tại khu vực dự án cũng ảnh hưởng rất lớn đến cung cầu thị trường cũng như công tác bán hàng tại các dự án.

Để giảm rủi ro, Tập đoàn DIC đẩy mạnh công tác nghiên cứu thị trường, dự báo thị trường, điều chỉnh cơ cấu sản phẩm phù hợp nhu cầu thực tế; linh hoạt trong chính sách giá, tiến độ thanh toán, thời điểm bán hàng hợp lý và tăng cường hoạt động marketing, bán hàng đa kênh.

Rủi ro an ninh mạng và bảo mật

Công nghệ thông tin ngày càng phát triển với tốc độ rất nhanh đã gây nhiều thách thức trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC. Rủi ro an ninh mạng và bảo mật thông tin là một trong những rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động vận hành và uy tín của doanh nghiệp. Tập đoàn DIC vẫn luôn thường trực đối mặt các nguy cơ về việc tấn công mạng và bảo mật thông tin.

Để giảm thiểu rủi ro trên, Tập đoàn DIC thực hiện giám sát, tăng cường hệ thống bảo mật thông tin trước các cuộc tấn công an ninh mạng: thực hiện số hóa dữ liệu, quản lý, kiểm soát quyền truy cập dữ liệu; thường xuyên cảnh báo, nâng cao cảnh giác cho người lao động đối với các vấn đề liên quan rủi ro an ninh mạng và bảo mật thông tin; tăng đầu tư vào công nghệ để tối ưu hóa và đảm bảo thông suốt hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

Rủi ro tài chính, lãi suất

Điều kiện tín dụng chặt chẽ và quy định về trái phiếu ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nguồn vốn. Việc triển khai nhiều dự án đang trong giai đoạn đầu tư sẽ cần nhiều vốn đầu tư trong khi chưa phát sinh doanh thu, doanh nghiệp vẫn phải duy trì các khoản chi phí thường xuyên như chi phí vận hành doanh nghiệp, chi phí lãi vay, từ đó tạo áp lực lên dòng tiền. Bên cạnh đó, nghĩa vụ thanh toán trái phiếu đến hạn tiềm ẩn rủi ro thanh khoản, đặc biệt khi mặt bằng lãi suất trong lĩnh vực bất động sản duy trì ở mức cao.

Tập đoàn DIC xây dựng kế hoạch tài chính linh hoạt, chuẩn bị phương án dự án cho các tình huống thanh khoản khó khăn. Thực hiện kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, tăng cường thu hồi công nợ. Đồng thời kiểm soát dư nợ vay, nghĩa vụ trái phiếu và đa dạng hóa kênh huy động vốn nhằm hạn chế rủi ro thanh khoản và tác động của biến động lãi suất.

Rủi ro pháp lý – chính sách

Chính phủ đã ban hành mới và sửa đổi, điều chỉnh Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,... cùng một số Nghị định hướng dẫn với kì vọng sẽ tháo gỡ nhiều vướng mắc kéo dài. Tuy nhiên, thực tế triển khai có thể gặp khó khăn do còn thiếu hướng dẫn thi hành đồng bộ. Bên cạnh đó việc sáp nhập địa giới hành chính, thay đổi Lãnh đạo, phương thức quản lý tại các Cơ quan quản lý nhà nước, việc hoạt động theo chính quyền hai cấp còn lúng túng, đặc biệt ở cấp địa phương có thể làm kéo dài thời gian xử lý hồ sơ, gây ảnh hưởng đến tiến độ pháp lý và kế hoạch triển khai dự án.

Để giảm rủi ro, Tập đoàn chủ động theo dõi, cập nhật chính sách, pháp luật. Tăng cường công tác pháp lý dự án, phối hợp chặt chẽ với cơ quan quản lý nhà nước và chuẩn bị phương án triển khai linh hoạt phù hợp quy định hiện hành.

Rủi ro cạnh tranh

Hiện nay, 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.

Để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh, 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. Bên cạnh đó, Tập đoàn DIC cũng tăng cường những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng với những ưu đãi đặc biệt dành riêng cho cổ đông sở hữu cổ phiếu DIG khi mua dự án của Tập đoàn DIC. Chính sách này nhằm thực hiện cam kết của Tập đoàn DIC trong việc gia tăng giá trị đầu tư cho cổ đông DIG.

Rủi ro bất khả kháng

Bên cạnh các rủi ro nêu trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh như: động đất, hỏa hạn, hạn hán, bão lũ, dịch bệnh, biến động chính trị – xã hội trên thế giới, chiến tranh,...

Để giảm bớt tác động của các rủi ro 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 đảm bảo duy trì các hoạt động kinh doanh; xây dựng các kịch bản kinh doanh phù hợp; tăng cường quản trị rủi ro và các biện pháp bảo vệ tài sản và con người.

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

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

Trong năm qua, Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC đã nỗ lực thực hiện vai trò quản lý, định hướng và giám sát hoạt động của Tập đoàn DIC theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Tập đoàn. Dù trong bối cảnh điều kiện kinh doanh không thuận lợi và gặp nhiều khó khăn, Tập đoàn DIC cũng đã quyết tâm vượt qua khó khăn, xử lý tồn đọng từ những năm trước để triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh đúng chiến lược và kế hoạch đã đề ra. Kết quả đạt được một số thành tựu nhất định, cụ thể:

● Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Trong năm 2025, các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tập đoàn DIC đạt được mục tiêu đề ra: tổng doanh thu hợp nhất đạt 4.756,27 tỷ đồng, đạt 135,9% kế hoạch đề ra và lợi nhuận hợp nhất trước thuế đạt 824,25 tỷ đồng, đạt 114,8% kế hoạch đề ra; tổng tài sản đạt 18.959,6 tỷ đồng, tăng 2,27% so với năm 2024; vốn điều lệ tăng từ 6.098 tỷ đồng lên 7.964 tỷ đồng.

Việc hoàn thành vượt kế hoạch đề ra thể hiện cam kết và quyết tâm của Tập đoàn DIC với các bên có liên quan, đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh của Tập đoàn DIC trên thị trường trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam còn nhiều khó khăn và tình hình thế giới còn nhiều diễn biến phức tạp.

● Về công tác quản trị:

HĐQT đã chủ trì và tổ chức thành công cuộc họp ĐHCĐ thường niên năm 2025, giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, chính xác theo đúng quy định. Các thành viên HĐQT đã hoàn thành trách nhiệm của người quản lý doanh nghiệp trên tinh thần trách nhiệm vì công việc và sự phát triển của Tập đoàn DIC.

● **Thành viên độc lập HĐQT** đã tham gia đóng góp ý kiến đối với các vấn đề đưa ra biểu quyết trong HĐQT mang tính khách quan, xây dựng, độc lập, vì mục tiêu ổn định và phát triển của Tập đoàn.

● **Thực hiện chiến lược tái cấu trúc hiệu quả:** thoái vốn tại một số công ty con và liên kết hoạt động không hiệu quả.

● **Tái cơ cấu Tập đoàn DIC** theo hướng hoạt động chuyên nghiệp, chỉ đạo BDH thực hiện sắp xếp lại cơ cấu tổ chức đảm bảo tinh gọn và hiệu quả, hoàn chỉnh hệ thống quản lý nâng cao năng lực hoạt động của Tập đoàn DIC.

● **Xây dựng môi trường làm việc tích cực**, thúc đẩy sự đoàn kết, gắn bó và tăng năng suất lao động đối với mỗi CBCNV; Tập đoàn DIC được vinh danh là một trong những doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất châu Á do Tạp chí HRAsia bình chọn trong 02 năm liên tiếp (năm 2024 và năm 2025)

● **Đối với công tác đầu tư phát triển dự án**, Tập đoàn DIC tiếp tục tập trung các dự án đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và các dự án có tính thanh khoản tốt để đảm bảo hiệu quả cao nhất cho công tác đầu tư dự án. Bên cạnh đó, Tập đoàn tiếp tục hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng dự án thành phần còn tồn đọng.

● **Đối với công tác tài chính:** phát hành thành công 150.000.000 cổ phiếu DIG cho cổ đông hiện hữu, thu về tổng tiền 1.800 tỷ đồng; hoàn tất mua lại 800 tỷ đồng trái phiếu trước hạn vào cuối năm 2025 và tiếp tục mua lại 800 tỷ đồng trái phiếu, đưa dư nợ trái phiếu của Tập đoàn về 0 đồng vào cuối tháng 01/2026; hoàn thành thu xếp các nguồn vốn lớn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn DIC.

● **Đạt được nhiều danh hiệu:** Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam (VNR500), Top 500 Doanh nghiệp Lợi nhuận tốt nhất Việt Nam và Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín do Vietnam Report bình chọn; Top 10 Doanh nghiệp tiêu biểu học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh trong xây dựng văn hóa doanh nghiệp; Top 10 Doanh nghiệp văn hóa tiêu biểu thời đại Hồ Chí Minh; Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững; Top 10 Thương hiệu uy tín hàng đầu ASEAN; Top 10 Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam 2025 (VALUE10),...

● Về trách nhiệm môi trường và xã hội:

Tập đoàn DIC xác định bảo vệ môi trường và trách nhiệm với xã hội là một trong những nội dung trọng yếu trong chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn. Trong năm qua, Tập đoàn DIC đã thực hiện:

- Đảm bảo tuân thủ đầy đủ các yêu cầu pháp luật về Bảo vệ môi trường, không để xảy ra các vi phạm hay xử phạt hành chính liên quan đến việc bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai thực hiện các dự án;
- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn;
- Tăng cường áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng, sử dụng hiệu quả tài nguyên và quản lý chất thải theo quy định;
- Đảm bảo quyền lợi, điều kiện làm việc, đảm bảo thu nhập và an toàn lao động cho người lao động; công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực;
- Triển khai nhiều hoạt động xã hội – cộng đồng tại các địa phương trải dài từ Bắc vào Nam với tổng số tiền hỗ trợ trong năm 2025 là 2.295,3 tỷ đồng.
- Tăng cường các hoạt động triển khai ESG trong Tập đoàn và các đơn vị thành viên trực thuộc.
- Đạt các danh hiệu xanh: “Top 10 doanh nghiệp xuất sắc thực thi ESG”, “Top 17 doanh nghiệp phát triển bền vững ngành xây dựng VCSF”, “Doanh nghiệp xanh TP. Hồ Chí Minh năm 2025”,...

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty

HĐQT đánh giá cao vai trò của Ban điều hành trong việc tổ chức thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, đảm bảo triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định. HĐQT đã thực hiện theo dõi, giám sát đối với BDH theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và có những đánh giá như sau:

- 01

- HĐQT thực hiện hoạt động giám sát đối với BDH thông qua các hình thức như:

Tổ chức các cuộc họp định kỳ hằng quý với Tổng Giám đốc và cấp quản lý để thảo luận về tình hình sản xuất kinh doanh mỗi Quý và trao đổi kế hoạch cho Quý tiếp. Mỗi cuộc họp, HĐQT đều đưa ra các khuyến nghị và chỉ đạo cần thiết đối với BDH.
- 02

- HĐQT đã thảo luận và phê duyệt các Nghị quyết HĐQT dựa trên các đề xuất của BDH.

Ban điều hành đã chủ động xây dựng và triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, tổ chức điều hành hoạt động Tập đoàn phù hợp tình hình thực tế và định hướng chiến lược đã được HĐQT phê duyệt; đã nỗ lực trong việc hoàn thành các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận và các mục tiêu phát triển bền vững khác.
- 03

- BDH đã tích cực phối hợp với HĐQT trong công tác quản trị, giám sát và kiểm tra nội bộ.
 - HĐQT ghi nhận và đánh giá cao sự chủ động của BDH cùng sự nỗ lực và đoàn kết của toàn thể CBCNV Tập đoàn. BDH đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, thể hiện tinh thần trách nhiệm, chủ động và quyết liệt trong công tác điều hành, góp phần quan trọng vào việc duy trì hoạt động ổn định và phát triển bền vững của Tập đoàn. HĐQT đề nghị BDH tiếp tục phát huy các kết quả đạt được, phát huy tinh thần đổi mới sáng tạo, tăng cường năng lực quản trị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và giá trị của Tập đoàn DIC trong thời gian tới.

BDH lập và báo cáo chi tiết kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý và hàng năm; dự báo kết quả kinh doanh quý và năm đến HĐQT. HĐQT xem xét các báo cáo của Ban điều hành để đánh giá, phân tích tình hình hoạt động của Tập đoàn và đưa ra các quyết định phù hợp.

Trao đổi trực tiếp với Tổng giám đốc, các thành viên trong Ban điều hành để thúc đẩy, nắm bắt kịp thời và đưa ra các quyết định kịp thời, phù hợp, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh thông suốt.

Đánh giá về việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Tập đoàn DIC thực hiện đánh giá tình hình quản trị công ty dựa trên thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN (phiên bản 2 – sửa đổi tháng 3/2024). Theo thông lệ, Tập đoàn DIC đáp ứng tốt 178/192, chiếm 92,7% và 14 tiêu chí chưa đáp ứng và chưa đầy đủ. Tập đoàn DIC tiếp tục rà soát và xem xét cải thiện trong những năm sau.

Các tài liệu được trích dẫn dưới đây, vui lòng xem nội dung chi tiết được công bố trên website của Tập đoàn DIC theo đường dẫn, hoặc quét mã QR sau:

STT	Tài liệu	Đường dẫn	Mã QR
1	Điều lệ	https://dic.vn/dieu-le-cong-ty	
2	Tài liệu ĐHĐCĐ	https://dic.vn/dai-hoi-co-dong-thuong-nien	
3	Quy chế nội bộ về quản trị công ty; Quy chế hoạt động của HĐQT Tập đoàn DIC	https://dic.vn/quy-che-quan-tri	
4	Báo cáo thường niên	https://dic.vn/bao-cai-thuong-nien-cao-bach	
5	Báo cáo phát triển bền vững	https://dic.vn/phot-trien-ben-vung	



Tốt



Chưa đầy đủ



Chưa đáp ứng

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
A	Quyền của cổ đông và đối xử bình đẳng với cổ đông		
A.1	Quyền cơ bản của cổ đông		
A.1.1	Công ty có trả cổ tức (kỳ giữa và kỳ cuối hàng năm) một cách bình đẳng và kịp thời; nghĩa là, tất cả cổ đông được đối xử bình đẳng và được trả trong vòng 30 ngày sau khi được (i) công bố đối với cổ tức giữa kỳ và (ii) được cổ đông thông qua tại các đại hội cổ đông đối với cổ tức cuối năm? Trong trường hợp công ty công bố phương án chọn lựa chi trả cổ tức cổ phiếu (script dividend), công ty có trả cổ tức trong vòng 60 ngày kể từ ngày công bố hay không?	Tốt	Năm 2025, Tập đoàn DIC có kế hoạch trả cổ tức được nêu tại Nghị quyết HĐQT số 101/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 25/04/2025 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với tỉ lệ 6%
A.2	Quyền tham gia một cách hiệu quả và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông, và phải được thông tin về quy định hợp Đại hội đồng cổ đông, bao gồm cả thủ tục biểu quyết.		
A.2.1	Cổ đông có cơ hội, thể hiện bởi nội dung trên chương trình nghị sự, thông qua thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) hoặc mọi khoản tăng thù lao cho thành viên/ủy viên Hội đồng Quản trị không điều hành?	Tốt	Các vấn đề về thù lao, lương thưởng của các thành viên HĐQT điều hành và không điều hành phát sinh trong năm và kế hoạch thù lao, lương thưởng cho năm tiếp theo đều được trình ĐHĐCĐ thông qua.
A.2.2	Công ty có cho phép cổ đông không có quyền kiểm soát quyền đề cử thành viên/ủy viên Hội đồng Quản trị?	Tốt	Tập đoàn DIC luôn tạo điều kiện cho tất cả cổ đông tham gia hiệu quả vào việc ra các quyết định quan trọng về quản trị công ty, như việc đề cử và bầu chọn từng thành viên HĐQT.
A.2.3	Công ty có cho phép cổ đông bầu chọn từng thành viên/ủy viên HĐQT?	Tốt	Các nội dung này được quy định tại Điều 15 Điều lệ và Quy chế làm việc, bầu cử tại ĐHĐCĐ của Tập đoàn DIC.
A.2.4	Công ty có công bố thủ tục biểu quyết được sử dụng trước khi đại hội tiến hành?	Tốt	Tập đoàn DIC công bố thủ tục biểu quyết trong Quy chế làm việc tại ĐHĐCĐ chậm nhất là 21 ngày trước khi đại hội tiến hành theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và các quy định pháp luật có liên quan, được quy định tại Điều 18 Điều lệ Tập đoàn DIC. Cụ thể, trong năm 2025, Tập đoàn DIC tổ chức ĐHĐCĐ thường niên vào ngày 18/04/2025. Trước đó, vào ngày 27/03/2024, Tập đoàn DIC đã công bố tài liệu họp trong đó có các thủ tục biểu quyết tại ĐHĐCĐ.
A.2.5	Biên bản họp ĐHĐCĐ mới nhất có ghi nhận rằng cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và câu hỏi cùng câu trả lời có được ghi nhận?	Tốt	Tập đoàn DIC luôn đảm bảo cổ đông có cơ hội đặt câu hỏi và giải đáp các câu hỏi của cổ đông trong giới hạn hợp lý. Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, các câu hỏi cùng câu trả lời được ghi nhận tại Biên bản họp số 01/BB-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025.
A.2.6	Công ty có công bố kết quả bỏ phiếu bao gồm số phiếu thông qua, phản đối, và phiếu trắng cho mỗi nội dung dự thảo lấy ý kiến của ĐHĐCĐ gần nhất?	Tốt	Tập đoàn DIC luôn công bố kết quả bỏ phiếu (tán thành, không tán thành, không có ý kiến) cho từng nội dung lấy ý kiến của ĐHĐCĐ tại Biên bản họp trong vòng 24h sau khi kết thúc cuộc họp trên website của công ty.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
A.2.7	Công ty có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	Tốt	Tại Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Tập đoàn DIC có công bố danh sách thành viên HĐQT tham dự và tất cả thành viên HĐQT của Tập đoàn DIC đều tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
A.2.8	Công ty có công bố rằng tất cả các thành viên HĐQT và TGD (nếu TGD không phải là thành viên HĐQT) có tham dự ĐHĐCĐ gần nhất?	Tốt	
A.2.9	Công ty có cho phép biểu quyết vắng mặt?	Tốt	Tập đoàn DIC luôn đảm bảo rằng việc biểu quyết trực tiếp hay vắng mặt đều có hiệu lực ngang nhau, được quy định tại Điều 16 Điều lệ Tập đoàn DIC.
A.2.10	Công ty sử dụng hình thức biểu quyết căn cứ theo số phiếu biểu quyết của cổ đông (không phải bằng cách giơ tay) đối với mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ mới nhất?	Tốt	Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, mọi nghị quyết tại ĐHĐCĐ được thông qua bằng hình thức biểu quyết (tán thành, không tán thành, không có ý kiến) căn cứ theo số phiếu biểu quyết của cổ đông, được quy định tại Điều 20 Điều lệ Tập đoàn DIC.
A.2.11	Công ty có công bố việc đã bổ nhiệm một bên độc lập (kiểm tra, giám sát viên) tham gia ban kiểm phiếu để đếm và/hoặc thẩm định phiếu bầu tại ĐHĐCĐ?	Tốt	Tập đoàn DIC có thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Ủy ban Kiểm toán (Thành viên độc lập HĐQT là Chủ tịch) tham gia Ban Thẩm tra tư cách cổ đông và kiểm phiếu biểu quyết tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, được công bố tại Biên bản họp số 01/BB-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025. Đồng thời, năm 2025 Tập đoàn DIC tổ chức ĐHĐCĐ theo hình thức trực tuyến do một đơn vị độc lập cung cấp phần mềm tổ chức trực tuyến.
A.2.12	Công ty có công bố công khai vào ngày làm việc tiếp theo kết quả biểu quyết đối với tất cả nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất?	Tốt	Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ được công bố 24h trên website Tập đoàn DIC theo quy định.
A.2.13	Công ty có thông báo ĐHĐCĐ thường niên và ĐHCĐ bất thường trước tối thiểu 21 ngày?	Tốt	- Tập đoàn DIC công bố thông tin về việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2025 và ngày đăng ký cuối cùng (18/03/2025) để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ trên website ngày 21/02/2025 tại CBTT số 03/DIC Group-CBTT; - Ngày 27/03/2025, Tập đoàn DIC công bố thông tin thông qua tài liệu, thời gian chính thức họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 tại CBTT số 09/DIC Group-CBTT; - Ngày 18/04/2025, Tập đoàn DIC tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2025.
A.2.14	Công ty có cung cấp cơ sở, thông tin và giải trình cho mỗi mục trong dự thảo nghị quyết cần được cổ đông thông qua trong thông báo về ĐHĐCĐ/ tài liệu ĐHĐCĐ/Dự thảo và/hoặc các báo cáo đính kèm?	Tốt	Tập đoàn DIC công bố đầy đủ thông tin trên website về các vấn đề trình ĐHĐCĐ thông qua tại tài liệu ĐHĐCĐ được trình bày song ngữ Việt – Anh.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
A.2.15	Cổ đông có được cho cơ hội để đóng góp (các) vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ?	Tốt	Trước Đại hội, cổ đông có thể gửi ý kiến các vấn đề đưa vào chương trình ĐHĐCĐ. Tại Đại hội, Tập đoàn DIC luôn để thời gian để HĐQT trả lời các câu hỏi của cổ đông về các vấn đề chương trình nghị sự. Các câu hỏi thảo luận đều được ghi trong biên bản Đại hội. Tập đoàn DIC luôn tạo điều cho các cổ đông có cơ hội để đóng góp các vấn đề thảo luận vào trong chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ, được quy định tại Điều 18 Điều lệ Tập đoàn DIC.
A.3 Thị trường giao dịch thầu tóm công ty phải được phép hoạt động một cách hiệu quả và minh bạch			
A.3.1	Trong các trường hợp sáp nhập, mua lại và/hoặc thầu tóm cần được cổ đông thông qua, thành viên/ủy viên HĐQT của công ty được đề nghị có bổ nhiệm một bên độc lập đánh giá sự hợp lý của giá giao dịch sáp nhập, mua lại?	Tốt	Tại Tập đoàn DIC, thành viên HĐQT có nghĩa vụ thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng, minh bạch và trong điều kiện công bằng, bảo vệ quyền lợi của tất cả các cổ đông, được quy định tại Điều 3 Quy chế hoạt động của HĐQT Tập đoàn DIC. Trong năm 2025, Tập đoàn DIC không xảy ra trường hợp này.
A.4 Cần tạo điều kiện thực hiện quyền sở hữu cho mọi cổ đông, bao gồm cả các nhà đầu tư tổ chức			
A.4.1	Công ty có công bố công khai chính sách/thực hành nhằm khuyến khích tham gia của cổ đông bên ngoài khuôn khổ ĐHĐCĐ?	Tốt	Tập đoàn DIC luôn cập nhật kết quả và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong các buổi gặp gỡ cổ đông, nhà đầu tư trong năm bằng hình thức gặp gỡ trực tiếp, online và các bản tin IR hàng quý. Tập đoàn DIC sẵn sàng giải đáp các thắc mắc, ghi nhận ý kiến của các nhà đầu tư thông qua gặp gỡ trực tiếp, điện thoại, email,...
A.5 Cổ phiếu và quyền biểu quyết			
A.5.1	Trong trường hợp công ty có nhiều hơn một loại cổ phiếu, công ty có công bố số phiếu biểu quyết gắn với mỗi loại cổ phiếu (vd: thông qua trang thông tin điện tử/báo cáo/sở giao dịch chứng khoán/trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý)?	Tốt	Hiện tại, Tập đoàn DIC chỉ có 01 loại cổ phiếu là cổ phiếu phổ thông tương ứng 01 quyền biểu quyết. Tập đoàn DIC luôn đảm bảo các cổ đông được đối xử bình đẳng và luôn công bố thông tin đầy đủ trên website của công ty và trang thông tin điện tử của các cơ quan quản lý đối với tất cả các đợt phát hành cổ phiếu của Tập đoàn DIC.
A.6 Thông báo ĐHĐCĐ			
A.6.1	Mỗi nghị quyết trong ĐHĐCĐ gần nhất chỉ liên quan đến một nội dung của dự thảo nghị quyết, nghĩa là không gộp nhiều nội dung vào trong cùng một nghị quyết?	Tốt	Được thể hiện trong các Nghị quyết tại các kỳ Đại hội.
A.6.2	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ gần nhất có được dịch đầy đủ sang tiếng Anh và công bố vào cùng ngày với tài liệu theo ngôn ngữ địa phương?	Tốt	Thông báo và tài liệu ĐHĐCĐ tiếng Anh và tiếng Việt được công bố đầy đủ và đồng thời cùng ngày.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
Thông báo về ĐHĐCĐ có những chi tiết sau không:			
A.6.3	Có cung cấp tiểu sử của thành viên/ủy viên HĐQT sẽ được bầu chọn/bầu chọn lại (tối thiểu là tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác)?	Tốt	Tập đoàn DIC đảm bảo công bố đầy đủ và kịp thời thông tin các ứng viên được đề cử/ứng cử thành viên HĐQT (tên, tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày bổ nhiệm đầu tiên, kinh nghiệm, và vị trí thành viên HĐQT đang tại vị trong các công ty niêm yết khác)
A.6.4	Kiểm toán viên/công ty kiểm toán chuẩn bị được bầu chọn/bầu chọn lại có được xác định rõ ràng?	Tốt	Tại ĐHĐCĐ thường niên, Tập đoàn DIC luôn trình ĐHĐCĐ thông qua Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán.
A.6.5	Giấy ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ được cung cấp dễ dàng?	Tốt	Tập đoàn DIC luôn gửi Giấy ủy quyền bản cứng qua thư, bản mềm qua email theo danh sách cổ đông của VSDC, đồng thời đăng trên website của Tập đoàn DIC nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho cổ đông.
A.7 Phải ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân			
A.7.1	Thành viên HĐQT có được yêu cầu phải báo cáo giao dịch cổ phiếu công ty trong vòng 3 ngày làm việc?	Tốt	Tập đoàn DIC thực hiện tốt nguyên tắc này theo Thông tư 96/2020/TT-BTC và Điều lệ Tập đoàn DIC. Thông báo và báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu công ty của thành viên HĐQT được công bố thông tin đầy đủ và kịp thời trên website của Tập đoàn tại mục “Quan hệ Nhà đầu tư – Công bố thông tin” và trên trang thông tin điện tử của các cơ quan quản lý.
A.8 Giao dịch bên liên quan của thành viên HĐQT và cán bộ quản lý cấp cao			
A.8.1	Công ty có chính sách yêu cầu một tiểu ban bao gồm thành viên HĐQT độc lập rà soát GDBLQ trọng yếu/quan trọng để xác định liệu những giao dịch đó có phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông không?	Tốt	Tại Tập đoàn DIC, thành viên HĐQT độc lập là Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán. Ủy ban Kiểm toán có chức năng, nhiệm vụ rà soát GDBLQ, đảm bảo quản lý xung đột lợi ích một cách phù hợp và phục vụ lợi ích tốt nhất của công ty và cổ đông. Điều này được quy định tại Mục 5 Điều 3 Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC và Điều 13 Quy chế Kiểm toán nội bộ & hoạt động của Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC.
A.8.2	Công ty có chính sách yêu cầu thành viên HĐQT không tham gia họp HĐQT trong các cuộc họp về các hoạt động, giao dịch mà thành viên đó có xung đột lợi ích?	Tốt	Thành viên HĐQT không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Tập đoàn DIC. Thành viên HĐQT không được tính vào tỷ lệ thành viên tối thiểu có mặt để có thể tổ chức cuộc họp HĐQT về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết. Điều này được quy định tại Mục 11 Điều 31 Điều lệ Tập đoàn DIC.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
A.8.3	Công ty có chính sách về khoản vay cho thành viên HĐQT, trong đó quy định cấm hoạt động này hoặc đảm bảo rằng các khoản vay được thực hiện trên cơ sở giao dịch hợp lý theo lãi suất thị trường?	Tốt	Trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác, Tập đoàn DIC không được cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên HĐQT, TGD,... được quy định tại Mục 4, Điều 38 Điều lệ Tập đoàn DIC
A.9 Bảo vệ cổ đông thiểu số trước các hành vi lạm dụng			
A.9.1	Công ty có công bố về việc GDBLQ được thực hiện theo cách đảm bảo rằng những giao dịch đó là hợp lý và theo cơ chế thị trường?	Tốt	Tập đoàn DIC đảm bảo rằng các GDBLQ được thực hiện hợp lý và theo cơ chế thị trường, được trình bày trong Báo cáo quản trị và Báo cáo tài chính định kỳ.
A.9.2	Trong trường hợp cần có phê duyệt của cổ đông thông qua các giao dịch các bên liên quan, việc biểu quyết phê duyệt phải được biểu quyết bởi các cổ đông không liên quan lợi ích.	Tốt	Khi có phát sinh giao dịch với các bên liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của cổ đông, Tập đoàn DIC tiến hành tổ chức ĐHĐCĐ để lấy ý kiến biểu quyết của các cổ đông.
B Bền vững và năng lực chống chịu			
B.1	Việc công bố thông tin liên quan đến bền vững phải nhất quán, có thể so sánh và đáng tin cậy, đồng thời bao gồm thông tin quan trọng quá khứ và tương lai mà một nhà đầu tư hợp lý sẽ coi là quan trọng khi ra quyết định đầu tư hoặc biểu quyết.		
Thông tin trọng yếu liên quan đến bền vững phải được xác định rõ ràng			
B.1.1	Công ty có xác định/báo cáo các vấn đề ESG trọng yếu đối với chiến lược của công ty không?	Tốt	Tập đoàn DIC có xác định các vấn đề ESG trọng yếu đối với chiến lược của công ty, bao gồm việc báo cáo về tác động bên ngoài của công ty đối với xã hội và môi trường, cũng như tác động nội bộ đối với hiệu quả tài chính của công ty. Tập đoàn DIC cũng xác định mức độ trọng yếu của các yếu tố có thể thay đổi theo thời gian, cùng với sự phát triển của công nghệ mới, đổi mới sản phẩm và những thay đổi trong quy định pháp luật. Điều này được báo cáo trong Báo cáo thường niên và Báo cáo phát triển bền vững của Tập đoàn DIC.
B.1.2	Công ty có xác định biến đổi khí hậu là một vấn đề không?	Tốt	Tập đoàn DIC xác định biến đổi khí hậu là một vấn đề và rủi ro đối với hoạt động kinh doanh của công ty và có xây dựng biện pháp phòng ngừa/giảm thiểu rủi ro. Điều này được báo cáo trong Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững của Tập đoàn DIC.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
B.1.3	Công ty có áp dụng khuôn khổ hoặc tiêu chuẩn báo cáo được công nhận quốc tế về tính bền vững không (ví dụ: GRI, Báo cáo tích hợp, SASB, Tiêu chuẩn công bố tính bền vững IFRS)?	Tốt	Tập đoàn DIC thực hiện Báo cáo phát triển bền vững theo tiêu chuẩn GRI
Nếu một công ty công khai đặt mục tiêu hoặc chỉ tiêu liên quan đến bền vững, khuôn khổ công bố thông tin phải quy định về việc số liệu đáng tin cậy được công bố định kỳ theo hình thức dễ tiếp cận			
B.1.4	Công ty có công bố mục tiêu bền vững dưới dạng định lượng không?	Tốt	Tập đoàn DIC có công bố các mục tiêu bền vững dưới dạng số liệu để nhà đầu tư có thể đánh giá mức độ tin cậy và tiến độ hướng đến mục tiêu hoặc chỉ tiêu đã công bố. Các mục tiêu này được trình bày tại Báo cáo phát triển bền vững của Tập đoàn DIC.
B.1.5	Công ty có công bố tiến độ thực hiện các mục tiêu bền vững so với các mục tiêu đã đặt ra trước đó không?	Tốt	Tập đoàn DIC đặt mục tiêu bền vững trong giai đoạn 2025 – 2027 và công bố tiến độ thực hiện các mục tiêu bền vững trong Báo cáo phát triển bền vững từ năm 2025.
B.1.6	Công ty có xác nhận rằng Báo cáo phát triển bền vững của mình được HĐQT hoặc Ủy ban trực thuộc HĐQT xem xét và/hoặc phê duyệt không?	Tốt	Báo cáo phát triển bền vững của Tập đoàn DIC được HĐQT và Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững xem xét và phê duyệt.
B.2	Khuôn khổ quản trị công ty phải cho phép đối thoại giữa công ty, cổ đông, và các bên có quyền lợi liên quan để trao đổi quan điểm về các vấn đề bền vững		
B.2.1	Công ty có trao đổi và thu thập ý kiến phản hồi từ các bên liên quan nội bộ về các vấn đề bền vững trọng yếu đối với hoạt động kinh doanh của công ty không?	Tốt	Khi thực hiện đánh giá thông tin trọng yếu, Tập đoàn DIC luôn xem xét các vấn đề bền vững có ý nghĩa quan trọng đối với người lao động của công ty và các bên có quyền lợi liên quan khác.
B.2.2	Công ty có trao đổi và thu thập ý kiến phản hồi từ các bên liên quan bên ngoài về các vấn đề bền vững trọng yếu đối với hoạt động kinh doanh của công ty không?	Tốt	Hàng năm, Tập đoàn DIC đều tổ chức Hội nghị người lao động để trao đổi, ghi nhận ý kiến của người lao động về các vấn đề trọng yếu đối với hoạt động kinh doanh của công ty. Ngoài ra, Tập đoàn DIC luôn ghi nhận ý kiến phản hồi từ các bên liên quan bên ngoài (khách hàng, đối tác, cơ quan ban ngành,...) thông qua nhiều kênh liên hệ (đối thoại trực tiếp, trực tuyến, điện thoại, email, khảo sát,...)
B.3	Khuôn khổ quản trị công ty phải bảo đảm để HĐQT xem xét đầy đủ các rủi ro và cơ hội bền vững trọng yếu khi thực hiện các chức năng chính về rà soát, giám sát, và chỉ đạo thực hiện các thông lệ quản trị, công bố thông tin, chiến lược, quản lý rủi ro, và hệ thống kiểm soát nội bộ, bao gồm các rủi ro chuyển đổi và vật chất liên quan đến khí hậu		
HDQT nên đánh giá xem cơ cấu vốn của công ty có tương thích với các mục tiêu chiến lược và khẩu vị rủi ro liên quan hay không để bảo đảm công ty có năng lực chống chịu trong các tình huống khác nhau.			

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
B.3.1	Công ty có công bố HĐQT đánh giá hằng năm về cấu trúc vốn và nợ của công ty có tương thích với các mục tiêu chiến lược và khẩu vị rủi ro liên quan hay không?	Tốt	Tại ĐHĐCĐ thường niên, HĐQT Tập đoàn DIC luôn báo cáo ĐHĐCĐ về tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành ra công chúng và các kế hoạch vay vốn của công ty đảm bảo tương thích với các mục tiêu chiến lược và khẩu vị rủi ro của công ty.
B.4	Khuôn khổ quản trị công ty cần công nhận các quyền của các bên liên quan được xác lập theo pháp luật hoặc thông qua các thỏa thuận chung, đồng thời khuyến khích sự hợp tác tích cực giữa các doanh nghiệp và các bên liên quan trong việc tạo ra giá trị, việc làm và đảm bảo sự bền vững của doanh nghiệp với nền tảng tài chính vững chắc.		
Công ty có công bố chính sách và các thực hành về:			
B.4.1	Công bố chính sách và các thực hành nhằm bảo vệ quyền lợi khách hàng?	Tốt	Tập đoàn DIC luôn nỗ lực mang đến lợi ích tốt nhất cho khách hàng thông qua các dự án của công ty từ khâu xây dựng đến bán hàng. Tất cả nhằm đảm bảo quyền lợi cho cộng đồng khách hàng của Tập đoàn DIC. Các hoạt động này được công bố trên website của Tập đoàn DIC tại mục “Tin tức”, Báo cáo thường niên và Báo cáo phát triển bền vững.
B.4.2	Công bố chính sách và các thực hành, quy trình và thủ tục lựa chọn nhà cung cấp/nhà thầu?	Tốt	Quy định tại Quy chế lựa chọn nhà thầu được công bố trên website của Tập đoàn DIC tại mục “Đấu thầu”.
B.4.3	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty nhằm bảo đảm chuỗi giá trị của công ty thân thiện với môi trường hoặc phù hợp với việc thúc đẩy phát triển bền vững?	Tốt	Năm 2025, Tập đoàn DIC nỗ lực thực hiện nhiều hoạt động bảo vệ môi trường, đồng thời quản lý an toàn và môi trường trong quá trình thi công tại các dự án dựa trên các quy trình quản lý. Các hoạt động này được công bố trên website của Tập đoàn DIC tại mục “Tin tức”, Báo cáo thường niên và Báo cáo phát triển bền vững.
B.4.4	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả nỗ lực của công ty trong việc tương tác với cộng đồng nơi công ty hoạt động?	Tốt	Năm 2025, Tập đoàn DIC đã thực hiện nhiều hoạt động đóng góp cho không chỉ cộng đồng địa phương tại địa bàn hoạt động kinh doanh, triển khai dự án của Tập đoàn DIC mà còn các địa phương khác. Các hoạt động này được công bố trên website của Tập đoàn DIC tại mục “Tin tức”, Báo cáo thường niên và Báo cáo phát triển bền vững.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
B.4.5	Công bố chính sách và các thực hành phòng chống tham nhũng của công ty?	Tốt	Để phòng chống tham nhũng, Tập đoàn DIC đã và đang thực hiện các giải pháp như sau: • Đưa ra các quy định, chế tài phòng chống tham nhũng & hối lộ, nhằm cụ thể hóa các nguyên tắc minh bạch, nghiêm túc của Tập đoàn DIC. • Xây dựng quy trình làm việc có sự kiểm tra chéo lẫn nhau giữa các cá nhân và bộ phận để tăng cường kiểm tra, hạn chế lạm quyền và phát hiện sớm các rủi ro có thể xảy ra; • Đào tạo văn hóa doanh nghiệp cho toàn thể các CBNV-LĐ. Các hoạt động này được công bố trên website của Tập đoàn DIC tại mục “Tin tức”, Báo cáo thường niên và Báo cáo phát triển bền vững.
B.4.6	Công bố chính sách và các thực hành, mô tả cách thức bảo vệ quyền lợi của chủ nợ?	Tốt	Tập đoàn DIC đảm bảo thanh toán đúng hạn cho các trái chủ đối với các trái phiếu do Tập đoàn DIC phát hành. Trong năm 2024, Tập đoàn DIC đã tất toán thành công 2 lô trái phiếu cho Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM; thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho các ngân hàng theo đúng các điều khoản đã cam kết. Tập đoàn DIC cam kết luôn bảo đảm quyền lợi cho các chủ nợ theo đúng quy định của pháp luật.
B.4.7	Công ty có viết báo cáo/nội dung riêng mô tả các nỗ lực về các vấn đề về môi trường/kinh tế và xã hội?	Tốt	Tập đoàn DIC có Báo cáo phát triển bền vững trình bày các nỗ lực liên quan đến môi trường, kinh tế và các vấn đề xã hội. Ngoài ra, Phần V Báo cáo thường niên cũng có trình bày về các vấn đề này.
B.5	Khi lợi ích của các bên liên quan được pháp luật bảo vệ, các bên liên quan phải có cơ hội được khiếu nại hiệu quả khi quyền lợi của họ bị vi phạm.		
B.5.1	Công ty có cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty hay Báo cáo thường niên để các bên liên quan (ví dụ: khách hàng, nhà cung cấp, công chúng,...) có thể sử dụng để lên tiếng về lo ngại và/hoặc khiếu kiện về những vi phạm có thể xảy ra đối với quyền lợi của họ?	Tốt	Tập đoàn DIC cung cấp thông tin liên hệ trên website của công ty, Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững, Bản tin Nhà đầu tư,...
B.6	Các cơ chế nâng cao hiệu quả tham gia của người lao động cần được phép xây dựng		

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
B.6.1	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về sức khỏe, an toàn, và phúc lợi cho nhân viên?	Tốt	Tập đoàn DIC có thỏa ước lao động tập thể giữa công ty và người lao động, quy định rõ những chương trình, phúc lợi cho người lao động và người thân của người lao động gồm chính sách an toàn, sức khỏe và phúc lợi; chính sách đào tạo, khen thưởng,... đảm bảo mang đến môi trường làm việc tốt nhất cho tất cả NLĐ của công ty.
B.6.2	Công ty có công bố rõ ràng chính sách và thực hành, nỗ lực về các chương trình đào tạo và phát triển cho nhân viên?	Tốt	Hàng năm, Tập đoàn DIC đều tổ chức khám sức khỏe cho tất cả NLĐ, tổ chức tham quan nghỉ dưỡng trong và ngoài nước cho NLĐ.
B.6.3	Công ty có chính sách khen thưởng gắn với hiệu quả hoạt động của công ty trong dài hạn hơn là trong ngắn hạn?	Tốt	Bên cạnh đó, Tập đoàn DIC cũng tạo điều kiện cho NLĐ tham gia các chương trình đào tạo, phát triển, nâng cao năng lực chuyên môn thông qua các khóa tập huấn, đào tạo trực tuyến hoặc trực tiếp. Để động viên, ghi nhận những nỗ lực, đóng góp của NLĐ, Tập đoàn DIC đã phát động chương trình thi đua khen thưởng hàng năm và theo nhiệm kỳ 5 năm của HĐQT gắn với hoạt động của công ty cả trong ngắn hạn và dài hạn. Trong năm 2025, Tập đoàn DIC cũng tiếp tục nhận được giải thưởng “Môi trường làm việc tốt nhất Châu Á” do tạp chí HR Asia bình chọn. Các chương trình, phúc lợi khác dành cho người lao động và người thân của người lao động được công bố trên website của Tập đoàn DIC tại mục “Tin tức” và cũng được trình bày trong Báo cáo thường niên và Báo cáo phát triển bền vững.
B.7	Các bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả người lao động và tổ chức đại diện cho họ, phải được tự do truyền đạt những lo ngại của họ về những việc làm không hợp pháp hoặc không phù hợp đạo đức lên HĐQT và việc này không được ảnh hưởng tới quyền lợi của họ.		
B.7.1	Công ty có chính sách tố giác bao gồm quy trình khiếu nại dành cho nhân viên và các bên liên quan về hành vi không hợp pháp (kể cả tham nhũng) hoặc không phù hợp đạo đức và cung cấp thông tin liên hệ khiếu nại chi tiết được đề cập trên trang web công ty hoặc báo cáo thường niên?	Tốt	Tập đoàn DIC có quy trình khiếu nại, góp ý, tố cáo sai phạm dành cho nhân viên và các bên liên quan; cung cấp thông tin liên hệ trên trang web của công ty, Báo cáo thường niên và Báo cáo phát triển bền vững.
B.7.2	Công ty có chính sách hay thủ tục để bảo vệ nhân viên/cá nhân khỏi bị trả đũa vì đã tiết lộ hành vi không hợp pháp/không phù hợp đạo đức?	Tốt	Tập đoàn DIC cam kết bảo mật thông tin của nhân viên/cá nhân này không bị tiết lộ để tránh các hành vi trả đũa.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
C	Công bố thông tin và minh bạch		
C.1	Cấu trúc sở hữu minh bạch		
C.1.1	Thông tin về cổ đông có tiết lộ danh tính của các chủ sở hữu nắm giữ 5% cổ phần trở lên?	Tốt	Các cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% trở lên), thành viên HĐQT, thành viên Ban điều hành, những người có liên quan đến Tập đoàn DIC và người liên quan của người nội bộ đều được thực hiện công bố thông tin theo quy định, đồng thời công bố trong Báo cáo thường niên, Báo cáo tình hình quản trị định kỳ.
C.1.2	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của cổ đông lớn?	Tốt	
C.1.3	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của thành viên HĐQT?	Tốt	
C.1.4	Công ty có công bố việc sở hữu cổ phần trực tiếp và (được cho là) gián tiếp của ban điều hành?	Tốt	
C.1.5	Công ty có công bố chi tiết về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và doanh nghiệp/công ty có mục đích đặc biệt (SPE)/ (SPV)?	Tốt	Công bố trong Báo cáo tài chính, Báo cáo tình hình quản trị công ty định kỳ, Báo cáo thường niên
C.2	Chất lượng của báo cáo thường niên		
	Báo cáo thường niên của công ty có công bố những nội dung sau:		
C.2.1	Mục tiêu của công ty	Tốt	Công bố trong Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững
C.2.2	Chỉ số hiệu quả tài chính	Tốt	
C.2.3	Chỉ số hiệu quả phi tài chính	Tốt	
C.2.4	Chính sách cổ tức	Tốt	
C.2.5	Chi tiết tiểu sử (tối thiểu tuổi, trình độ đào tạo, chuyên môn, ngày đầu bổ nhiệm, kinh nghiệm phù hợp, và vị trí thành viên HĐQT nào khác đang nắm giữ tại các công ty niêm yết) của thành viên HĐQT	Tốt	
	Tuyên bố Khẳng định về Quản trị Công ty		
C.2.6	Báo cáo thường niên có công bố phát biểu, tuyên bố khẳng định sự tuân thủ đầy đủ của công ty với quy tắc quản trị công ty và trong trường hợp có tình trạng không tuân thủ, có xác định rõ và giải thích lý do cho mỗi vấn đề đó không?	Tốt	Công bố trong Báo cáo thường niên

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
C.3 Thù lao của các thành viên HĐQT và các giám đốc điều hành chủ chốt			
C.3.1	Cơ cấu thù lao cho thành viên HĐQT không điều hành có được công bố công khai?	Tốt	Tập đoàn DIC công bố chi tiết thù lao của từng thành viên HĐQT điều hành và không điều hành trong Báo cáo thường niên và báo cáo ĐHĐCĐ thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên; các báo cáo tài chính
C.3.2	Công ty có công khai chi tiết về thù lao của từng thành viên HĐQT không điều hành trong Báo cáo thường niên hoặc các tài liệu công bố thông tin khác không?	Tốt	
C.3.3	Công ty có công bố chính sách/thực hành về thù lao (phí, thù lao, các hình thức quyền lợi hiện vật hoặc các bổng lộc khác) (nghĩa là việc sử dụng các chính sách khích lệ và các chỉ tiêu hiệu quả ngắn và dài hạn) đối với thành viên HĐQT điều hành và TGD?	Tốt	
C.3.4	Công ty có công khai chi tiết về thù lao của từng thành viên HĐQT điều hành/TGD trong Báo cáo thường niên hoặc các tài liệu công bố thông tin khác không?	Tốt	
C.4 Công bố giao dịch các bên liên quan			
C.4.1	Công ty có công bố chính sách về rà soát và phê duyệt GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	Tốt	Tại Tập đoàn DIC, các GDBLQ đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành. Tập đoàn DIC có Ủy ban Kiểm toán có chức năng, nhiệm vụ rà soát GDBLQ. Điều này được quy định tại Mục 5 Điều 3 Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC và Điều 13 Quy chế Kiểm toán nội bộ & hoạt động của Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC.
C.4.2	Công ty có công bố tên của bên liên quan, mối quan hệ, bản chất và giá trị cho mỗi GDBLQ trọng yếu/quan trọng?	Tốt	Trong các Công bố thông tin bất thường về GDBLQ; các báo cáo tài chính.
C.5 Thành viên/uỷ viên HĐQT giao dịch cổ phiếu của công ty			
C.5.1	Công ty có công bố giao dịch cổ phiếu của công ty do người nội bộ của công ty thực hiện?	Tốt	Thực hiện công bố đầy đủ và kịp thời trên website và trang thông tin điện tử của các cơ quan quản lý theo đúng quy định của Thông tư 96/2020/TT-BTC
C.6 Kiểm toán độc lập và báo cáo kiểm toán			
Trường hợp cùng công ty kiểm toán cung cấp cả dịch vụ kiểm toán và phi kiểm toán			
C.6.1	Phí kiểm toán và phi kiểm toán có được công bố công khai?	Tốt	Công bố trong Báo cáo tài chính
C.6.2	Phí dịch vụ phi kiểm toán có cao hơn phí dịch vụ kiểm toán?	Tốt	Tập đoàn DIC chưa xảy ra trường hợp công ty kiểm toán cung cấp cả dịch vụ kiểm toán và phi kiểm toán
C.7 Phương tiện truyền thông			
Công ty có sử dụng những phương tiện truyền thông sau đây không?			
C.7.1	Báo cáo quý	Tốt	Công bố thông tin trên website và các phương tiện thông tin đại chúng đúng thời hạn

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
C.7.2	Trang thông tin điện tử của công ty	Tốt	Liên tục cập nhật các thông tin về hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, công bố thông tin đầy đủ theo quy định thông tư 96/2020/TT-BTC
C.7.3	Đánh giá của chuyên gia phân tích	Tốt	Tập đoàn DIC tổ chức trao đổi, cập nhật kết quả, hoạt động sản xuất kinh doanh cho nhà đầu tư, chuyên gia phân tích qua cuộc gặp gỡ trong năm, công bố các bản tin IR hàng quý. Các bài đánh giá của chuyên gia phân tích cũng được Tập đoàn DIC nghiên cứu.
C.7.4	Thông tin trên phương tiện truyền thông/hợp báo	Tốt	Tập đoàn DIC thường xuyên có các bài viết cập nhật hoạt động sản xuất kinh doanh, quảng bá hình ảnh doanh nghiệp trên các phương tiện truyền thông.
C.8 Nộp/công bố báo cáo thường niên/báo cáo tài chính đúng hạn			
C.8.1	Báo cáo tài chính năm đã kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	Tốt	Công bố đúng thời hạn theo quy định Thông tư 96/2020/TT-BTC.
C.8.2	Báo cáo thường niên có được công bố công khai trong vòng 120 ngày kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính?	Tốt	
C.8.3	Sự trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính năm có được thành viên HĐQT và/hoặc thành viên điều hành có thẩm quyền của công ty khẳng định?	Tốt	Báo cáo tài chính năm được xác nhận và thông qua bởi HĐQT và Ban Tổng Giám đốc; bên cạnh đó còn được đơn vị kiểm toán độc lập đánh giá định kỳ.
C.9 Trang thông tin điện tử của công ty			
Công ty có trang thông tin điện tử công bố thông tin cập nhật về:			
C.9.1	Báo cáo tài chính (quý gần nhất)	Tốt	Thông tin được cung cấp đầy đủ trên website của Tập đoàn DIC (www.dic.vn) – Mục Quan hệ nhà đầu tư
C.9.2	Tài liệu của chuyên gia phân tích và cơ quan truyền thông	Tốt	
C.9.3	Báo cáo thường niên có thể được tải về	Tốt	
C.9.4	Thông báo và tài liệu họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường	Tốt	
C.9.5	Biên bản họp ĐHCĐ và/hoặc ĐHCĐ bất thường	Tốt	
C.9.6	Điều lệ công ty	Tốt	
C.10 Quan hệ nhà đầu tư			
C.10.1	Công ty có công bố thông tin liên hệ (vd: số điện thoại, fax, và email) của cán bộ/bộ phận chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư?	Tốt	Thông tin liên hệ được đăng tải đầy đủ trên website, Bản tin IR, Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
D Trách nhiệm của HĐQT			
D.1 Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT			
Trách nhiệm của HĐQT và quy chế quản trị công ty được xác định rõ ràng			
D.1.1	Công ty có công bố quy chế quản trị công ty/ điều lệ hoạt động của HĐQT?	Tốt	Tập đoàn DIC công bố quy chế quản trị nội bộ/ điều lệ hoạt động trên website.
D.1.2	Các loại quyết định phải có phê duyệt của thành viên HĐQT có được công bố công khai?	Tốt	Các Quyết định/Nghị quyết của HĐQT đều được công bố theo quy định và được trình bày trong Báo cáo quản trị định kỳ, Báo cáo thường niên.
D.1.3	Vai trò và trách nhiệm của thành viên HĐQT có được quy định và công bố rõ ràng?	Tốt	Quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của HĐQT và được công bố trên website.
Tầm nhìn/sứ mệnh của công ty			
D.1.4	Công ty có công bố tầm nhìn và sứ mệnh được xem xét, cập nhật?	Tốt	Công bố trên website, Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững.
D.1.5	Thành viên HĐQT có đóng vai trò lãnh đạo trong quá trình xây dựng/theo dõi chiến lược của công ty ít nhất một năm?	Tốt	HĐQT Tập đoàn DIC hàng năm đều tiến hành rà soát, xây dựng chiến lược và được trình bày trong Báo cáo thường niên và Tài liệu ĐHCĐ.
D.1.6	Thành viên HĐQT có quy trình xem xét, giám sát, theo dõi việc thực hiện chiến lược của công ty?	Tốt	HĐQT Tập đoàn DIC luôn theo dõi và chỉ đạo sát sao việc xây dựng chiến lược và rà soát chiến lược tại các cuộc họp HĐQT.
D.2 Cơ cấu HĐQT			
Bộ quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử			
D.2.1	Chi tiết của Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử có được công bố công khai?	Tốt	Tất cả người lao động của Tập đoàn DIC đều được phát Sổ tay Văn hoá Tập đoàn DIC trong đó thể hiện quy tắc đạo đức và hành vi giao tiếp của người lao động tại Tập đoàn
D.2.2	Công ty có công bố về việc tất cả thành viên HĐQT, lãnh đạo cấp cao và nhân viên phải tuân thủ bộ quy tắc?	Tốt	Ban Lãnh đạo đặc biệt quan tâm và tạo mọi điều kiện để các thành viên trong Tập đoàn DIC cùng duy trì và phát triển văn hóa DIC ngày càng bền vững và giàu bản sắc hơn.
D.2.3	Công ty có công bố cách thực hiện và giám sát việc tuân thủ Bộ Quy tắc Đạo đức hoặc Ứng xử?	Tốt	Tập đoàn DIC đã truyền thông những tư tưởng tốt đẹp này đến với khách hàng, đối tác, cổ đông và cộng đồng.
Thành phần và cơ cấu của HĐQT			
D.2.4	Thành viên HĐQT độc lập có chiếm tối thiểu 50% số thành viên HĐQT?	Chưa đầy đủ	Hiện nay, Thành viên HĐQT độc lập chiếm 20% số thành viên HĐQT, đảm bảo tuân thủ quy định của Luật hiện hành.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
D.2.5	Công ty có giới hạn về nhiệm kỳ tối đa 9 năm hoặc ít hơn hoặc tối đa 2 nhiệm kỳ 5 năm đối với mỗi thành viên HĐQT độc lập?	Tốt	Được quy định tại Điều 27 Điều lệ Tập đoàn DIC, Điều 5 Quy chế hoạt động của HĐQT, Điều 3 Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC
D.2.6	Công ty có đặt ra giới hạn tối đa năm vị trí HĐQT mà một thành viên HĐQT độc lập/không điều hành có thể nắm giữ đồng thời tại những công ty khác không?	Tốt	
D.2.7	Công ty có thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài tập đoàn?	Tốt	Tập đoàn DIC không có thành viên HĐQT điều hành nào phục vụ tại hơn 2 HĐQT của các công ty niêm yết ngoài tập đoàn.
Ủy ban Đề cử			
D.2.8	Công ty có Ủy ban Đề cử không?	Tốt	Tập đoàn DIC có Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng có chức năng, nhiệm vụ liên quan đến việc đề cử/ứng cử thành viên HĐQT như: - Góp ý kiến đối với các đề xuất về việc bổ nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT và thành viên bộ máy quản lý; - Đề cử thành viên HĐQT sẽ được bầu lại tại mỗi kỳ ĐHCĐ thường niên; - Xây dựng trình tự và thủ tục đề cử/ứng cử thành viên HĐQT; - Đề ra các tiêu chí về phẩm chất và năng lực của thành viên HĐQT hoặc thành viên bộ máy quản lý.
D.2.9	Ủy ban Đề cử có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?	Chưa đầy đủ	Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng của Tập đoàn DIC có 1/3 số thành viên là thành viên HĐQT độc lập.
D.2.10	Chủ tịch của Ủy ban Đề cử có phải là thành viên HĐQT độc lập?	Chưa đáp ứng	
D.2.11	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/ điều lệ của Ủy ban Đề cử?	Tốt	Công bố trong Báo cáo thường niên
D.2.12	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Ủy ban Đề cử có được công bố công khai, nếu có, Ủy ban Đề cử có họp tối thiểu hai lần trong năm?	Tốt	
Ủy ban Thù lao/Lương thưởng			
D.2.13	Công ty có Ủy ban Thù lao không?	Tốt	Tập đoàn DIC có Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng
D.2.14	Ủy ban Thù lao có bao gồm đa số thành viên HĐQT độc lập?	Chưa đầy đủ	Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng của Tập đoàn DIC có 1/3 số thành viên là thành viên HĐQT độc lập.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
D.2.15	Chủ tịch của Ủy ban Thù lao có phải là thành viên HĐQT độc lập?	Chưa đáp ứng	Công bố trong Báo cáo thường niên
D.2.16	Công ty có công bố quy chế hoạt động/ cơ cấu quản trị/ điều lệ của Ủy ban Thù lao?	Tốt	
D.2.17	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Ủy ban Thù lao có được công bố công khai, nếu có, Ủy ban Thù lao có họp tối thiểu hai lần trong năm?	Tốt	
Ủy ban Kiểm toán			
D.2.18	Công ty có Ủy ban Kiểm toán không?	Tốt	Tập đoàn DIC có Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT
D.2.19	Ủy ban Kiểm toán có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT không điều hành với đa số thành viên/ủy viên HĐQT độc lập?	Tốt	Ủy ban Kiểm toán có 2 thành viên. 2 thành viên này đều là thành viên HĐQT không điều hành với 1/2 thành viên HĐQT độc lập.
D.2.20	Chủ tịch của Ủy ban Kiểm toán có phải là thành viên HĐQT độc lập?	Tốt	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán là thành viên HĐQT độc lập
D.2.21	Công ty có công bố quy chế hoạt động/cơ cấu quản trị/điều lệ của Ủy ban Kiểm toán?	Tốt	Được công bố trong Báo cáo thường niên, tài liệu ĐHĐCĐ thường niên, Báo cáo quản trị định kỳ.
D.2.22	Tối thiểu một thành viên HĐQT độc lập của Ủy ban Kiểm toán có chuyên môn về kế toán không (trình độ chuyên môn hoặc kinh nghiệm kế toán)?	Tốt	
D.2.23	Sự tham gia của thành viên trong các cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán có được công bố công khai, nếu có, Ủy ban Kiểm toán có họp tối thiểu bốn lần trong năm?	Tốt	
D.2.24	Ủy ban Kiểm toán có trách nhiệm chính trong việc đưa ra khuyến nghị về bổ nhiệm, và miễn nhiệm kiểm toán độc lập?	Tốt	Được quy định tại Mục 5 Điều 3 Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC
D.3 Quy trình HĐQT			
Họp và tham dự họp HĐQT			
D.3.1	Họp HĐQT có được lập kế hoạch trước khi bắt đầu năm tài chính?	Tốt	Được quy định tại Điều 31 Điều lệ Tập đoàn DIC và được công bố trong Báo cáo thường niên, Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên, Báo cáo quản trị định kỳ.
D.3.2	Thành viên HĐQT có họp tối thiểu sáu lần trong năm?	Tốt	
D.3.3	Mỗi thành viên HĐQT có tham dự tối thiểu 75% số cuộc họp HĐQT trong năm?	Tốt	
D.3.4	Công ty có yêu cầu về số đại biểu tham dự tối thiểu phải đạt 2/3 số thành viên HĐQT đối với các cuộc họp cần ra quyết định của HĐQT?	Tốt	
D.3.5	Thành viên HĐQT không điều hành của công ty có họp riêng tối thiểu một lần trong năm mà không có mặt các thành viên điều hành?	Tốt	
Tiếp cận thông tin			
D.3.6	Văn bản cho các cuộc họp HĐQT có được cung cấp cho HĐQT tối thiểu năm ngày làm việc trước khi diễn ra cuộc họp HĐQT?	Tốt	Thành viên HĐQT Tập đoàn DIC được tiếp cận với thông tin chính xác, phù hợp và kịp thời để hỗ trợ quá trình ra quyết định.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
D.3.7	Thư ký công ty có đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ HĐQT thực hiện trách nhiệm của mình?	Tốt	Thư ký công ty được phân công nhiệm vụ theo từng mảng công việc, hỗ trợ tích cực cho HĐQT trong quá trình làm việc.
D.3.8	Thư ký công ty có được đào tạo về pháp lý, kế toán hay thực hành công tác thư ký công ty và được cập nhật các vấn đề mới có liên quan các nội dung trên?	Tốt	Các thư ký có bằng cấp/chứng chỉ/được đào tạo về pháp lý, kế toán, công tác thư ký và luôn được cập nhật các diễn biến liên quan.
Bổ nhiệm và tái cử thành viên HĐQT			
D.3.9	Công ty có công bố các tiêu chí sử dụng để lựa chọn thành viên HĐQT mới?	Tốt	Được quy định tại Điều 26 Điều lệ Tập đoàn DIC, Điều 3 Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC, Điều 6 Quy chế hoạt động của HĐQT Tập đoàn DIC
D.3.10	Công ty có mô tả quy trình được áp dụng trong việc bổ nhiệm thành viên HĐQT mới?	Tốt	Được quy định tại Điều 8, 9, 10 Quy chế hoạt động của HĐQT Tập đoàn DIC và tài liệu ĐHĐCĐ
D.3.11	Tất cả các thành viên HĐQT có được bầu lại tối thiểu 3 năm, hoặc 5 năm đối với công ty niêm yết ở những quốc gia có pháp luật quy định nhiệm kỳ 5 năm một lần?	Tốt	Được quy định tại Điều 27 Điều lệ Tập đoàn DIC, Điều 3 Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC, Điều 5 Quy chế hoạt động của HĐQT Tập đoàn DIC
Các vấn đề thù lao			
D.3.12	Cổ đông hay HĐQT có thông qua thù lao của thành viên HĐQT điều hành và/hoặc lãnh đạo cấp cao?	Tốt	Thù lao của HĐQT được báo cáo và thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên
D.3.13	Công ty có các chính sách, tiêu chuẩn có thể đo lường để gắn mức thù lao chi trả dựa trên thành tích của các thành viên HĐQT điều hành hoặc Ban điều hành với lợi ích lâu dài của công ty, chẳng hạn như áp dụng điều khoản thu hồi, chính sách khoản thưởng hoãn lại (Clawback provision, deffered bonus)?	Tốt	Để động viên, ghi nhận những nỗ lực, đóng góp của các thành viên HĐQT và Ban điều hành, Tập đoàn DIC đã phát động chương trình thi đua khen thưởng hàng năm và theo nhiệm kỳ 5 năm của HĐQT gắn với hoạt động của công ty cả trong ngắn hạn và dài hạn.
Kiểm toán nội bộ			
D.3.14	Công ty có bộ phận kiểm toán nội bộ riêng biệt?	Tốt	Tập đoàn DIC có Ban Kiểm toán nội bộ trực thuộc Ủy ban Kiểm toán
D.3.15	Trưởng bộ phận kiểm toán nội bộ có được công bố, hoặc nếu được thuê ngoài, tên của công ty thuê ngoài có được công bố công khai?	Tốt	Được công bố trong tài liệu ĐHĐCĐ
D.3.16	Việc bổ nhiệm và miễn nhiệm kiểm toán nội bộ có phải được Ủy ban Kiểm toán thông qua?	Tốt	Được quy định tại Điều 3 Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC
Giám sát rủi ro			
D.3.17	Công ty có thiết lập quy trình kiểm soát nội bộ/ hệ thống quản lý rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của hệ thống mà công ty đang thực hiện?	Tốt	Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT có chức năng rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro. Tập đoàn DIC có thiết lập quy trình quản trị rủi ro và định kỳ xem xét tính hiệu quả của quy trình này. Sơ lược về quy trình quản trị rủi ro được trình bày tại Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
D.3.18	Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị công ty có công bố rằng thành viên HĐQT đã rà soát các chốt kiểm soát trọng yếu của công ty (bao gồm các chốt kiểm soát về hoạt động, tài chính và tuân thủ) và các hệ thống quản lý rủi ro?	Tốt	Được trình bày tại Báo cáo thường niên, Báo cáo quản trị, tài liệu ĐHĐCĐ
D.3.19	Công ty có công bố cách thức quản lý các rủi ro quan trọng (như tài chính, vận hành bao gồm công nghệ thông tin, môi trường, xã hội và kinh tế)?	Tốt	Được trình bày tại Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững
D.3.20	Báo cáo thường niên/Báo cáo quản trị công ty có trình bày tuyên bố của thành viên HĐQT hay Tiểu ban Kiểm toán về sự đầy đủ của các chốt kiểm soát nội bộ/hệ thống quản lý rủi ro của công ty?	Tốt	Được trình bày tại Báo cáo thường niên, Báo cáo quản trị, tài liệu ĐHĐCĐ
D.4	Nhân sự trong HĐQT		
	Chủ tịch HĐQT		
D.4.1	Hai người khác nhau đảm nhiệm vị trí chủ tịch HĐQT và TGD?	Tốt	Hiện nay, Chủ tịch HĐQT là Ông Nguyễn Hùng Cường và Tổng Giám đốc là Ông Nguyễn Quang Tín.
D.4.2	Chủ tịch có phải là thành viên HĐQT độc lập?	Chưa đáp ứng	
D.4.3	Có bất kỳ thành viên HĐQT là nguyên Tổng Giám đốc/Giám đốc điều hành của công ty trong 2 năm trước?	Tốt	Tập đoàn DIC không có thành viên HĐQT nào là nguyên Tổng Giám đốc của công ty trong 2 năm trước
D.4.4	Vai trò và trách nhiệm của chủ tịch có được công bố công khai?	Tốt	Công bố công khai trên website của Tập đoàn DIC tại Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Tập đoàn DIC, Quy chế hoạt động của HĐQT.
	Trưởng thành viên HĐQT độc lập		
D.4.5	Nếu chủ tịch không phải là thành viên HĐQT độc lập, HĐQT có bầu chọn Trưởng thành viên độc lập (Lead independent director) và vai trò của vị trí này có được xác định rõ ràng?	Tốt	HĐQT Tập đoàn DIC hiện nay chỉ có 01 thành viên HĐQT độc lập và vai trò của vị trí này được xác định rõ ràng trong phân công nhiệm vụ của các thành viên HĐQT.
	Kỹ năng và năng lực		
D.4.6	Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động?	Tốt	Tập đoàn DIC có 3 thành viên HĐQT không điều hành có kinh nghiệm làm việc trước đó trong lĩnh vực chính mà công ty đang hoạt động.
D.5	Hiệu quả HĐQT		
	Phát triển thành viên HĐQT		
D.5.1	Công ty có chương trình định hướng cho thành viên HĐQT mới?	Tốt	HĐQT có các buổi họp cho các thành viên HĐQT mới để đảm bảo các thành viên này hiểu toàn diện về mục đích, mô hình kinh doanh và chiến lược của công ty ngay sau khi được bổ nhiệm.
D.5.2	Công ty có chính sách khuyến khích thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục hay đào tạo chuyên môn?	Tốt	Tập đoàn DIC luôn tạo điều kiện, khuyến khích các thành viên HĐQT tham gia các chương trình đào tạo liên tục/đào tạo chuyên môn. Có 3/4 thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
	Bổ nhiệm và Hiệu quả của TGD/Ban điều hành		
D.5.3	Công ty có công bố cách thức thành viên HĐQT xây dựng quy hoạch kế nhiệm cho vị trí TGD/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt?	Chưa đáp ứng	
D.5.4	Thành viên HĐQT có thực hiện đánh giá hiệu quả hàng năm đối với TGD/Giám đốc Điều hành/Quản lý chủ chốt?	Tốt	Đánh giá của HĐQT về Ban Điều hành được trình bày tại Báo cáo quản trị, Báo cáo thường niên, tài liệu ĐHĐCĐ thường niên.
	Đánh giá HĐQT		
D.5.5	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	Chưa đầy đủ	Tập đoàn DIC có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với HĐQT.
	Đánh giá thành viên HĐQT		
D.5.6	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	Chưa đầy đủ	Tập đoàn DIC có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với từng thành viên HĐQT.
	Đánh giá Ủy ban		
D.5.7	Công ty có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các Ủy ban của HĐQT và công bố quy trình đánh giá cũng như các tiêu chí dùng trong đánh giá?	Chưa đầy đủ	Tập đoàn DIC có tiến hành đánh giá năng lực hằng năm đối với các Ủy ban của HĐQT.
	ĐIỂM THƯỞNG		
(B)A.	Quyền của cổ đông và đối xử công bằng với cổ đông		
(B)A.1	Quyền tham gia hiệu quả và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ, đồng thời cần được thông báo về các quy tắc, bao gồm cả thủ tục biểu quyết, điều chỉnh cuộc họp ĐHĐCĐ.		
(B)A.1.1	Công ty có cho phép sử dụng biểu quyết vắng mặt bằng phương thức điện tử có đảm bảo tại ĐHĐCĐ?	Tốt	Trong năm 2025, Tập đoàn DIC tổ chức ĐHĐCĐ trực tuyến và bỏ phiếu điện tử, đảm bảo cổ đông thực hiện quyền của mình. Nội dung này được quy định tại Điều 12 Điều lệ Tập đoàn DIC
(B)A.2	Thông báo ĐHĐCĐ		
(B)A.2.1	Công ty có ra thông báo về ĐHĐCĐ (có chương trình chi tiết và thông báo giải thích), như thông báo cho Sở Giao dịch, tối thiểu 28 ngày trước ngày họp?	Tốt	- Tập đoàn DIC công bố thông tin về việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên và ngày đăng ký cuối cùng (18/03/2025) để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2025 vào ngày 21/02/2025; - Ngày 27/03/2025, Tập đoàn DIC công bố thông tin thông qua tài liệu, thời gian chính thức họp ĐHĐCĐ thường niên 2025; - Ngày 18/04/2025, Tập đoàn DIC tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên 2025.
(B)B.	Bền vững và năng lực chống chịu		
(B)B.1	Bền vững và năng lực chống chịu		
(B)B.1.1	Công ty có công bố cách quản lý các rủi ro và cơ hội liên quan đến biến đổi khí hậu không?	Tốt	Được công bố trong Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
(B)B.1.2	Công ty có công bố rằng Báo cáo phát triển bền vững của công ty được đảm bảo bởi bên độc lập không?	Chưa đáp ứng	Báo cáo phát triển bền vững của Tập đoàn DIC được HĐQT và Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững xem xét và phê duyệt. (Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững có 1/3 thành viên là thành viên độc lập HĐQT)
(B)B.1.3	Công ty có công bố kênh tương tác với các bên liên quan và cách công ty phản hồi các mối quan tâm về ESG của các bên liên quan không?	Tốt	Được công bố trong Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững
(B)B.1.4	Công ty có đơn vị/bộ phận/ủy ban chuyên trách quản lý các vấn đề bền vững không?	Tốt	Tập đoàn DIC có Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững trực thuộc HĐQT chuyên trách quản lý các vấn đề về bền vững. Đồng thời, Phòng Quan hệ Nhà đầu tư trực thuộc Ban điều hành có chức năng, nhiệm vụ liên quan đến các vấn đề bền vững.
(B)B.1.5	Công ty có công bố vai trò giám sát của HĐQT đối với các rủi ro và cơ hội liên quan đến phát triển bền vững không?	Tốt	Được công bố trong Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững
(B)B.1.6	Công ty có công bố mối liên kết giữa thù lao của các giám đốc điều hành và lãnh đạo cấp cao với kết quả bền vững của năm trước không?	Tốt	Tập đoàn DIC đặt mục tiêu bền vững trong giai đoạn 2025 – 2027. Tập đoàn DIC sẽ thực hiện công bố mối liên kết giữa thù lao của các giám đốc điều hành và lãnh đạo cấp cao với kết quả bền vững của năm trước trong Báo cáo phát triển bền vững từ năm 2025.
(B)B.1.7	Hệ thống Tố cáo của công ty có được quản lý bởi các bên/tổ chức độc lập không?	Chưa đáp ứng	
(B)C Công bố thông tin và minh bạch			
(B)C.1 Chất lượng báo cáo thường niên			
(B)C.1.1	Báo cáo tài chính hàng năm được kiểm toán có được công bố công khai trong vòng 60 ngày kể từ khi kết thúc năm tài chính?	Chưa đầy đủ	Do tính chất là Tổng công ty có nhiều công ty con, Tập đoàn DIC cần chờ BCTC của các công ty con để hoàn tất BCTC hợp nhất. Tập đoàn DIC đã thực hiện công bố đúng thời hạn theo quy định hiện hành.
(B)D Trách nhiệm của HĐQT			
(B)D.1 Năng lực và sự Đa dạng của HĐQT			
(B)D.1.1	Công ty có tối thiểu một thành viên HĐQT độc lập là nữ?	Chưa đáp ứng	
(B)D.1.2	Công ty có công bố chính sách và các mục tiêu có thể đo lường để thực thi sự đa dạng của HĐQT và báo cáo tiến độ đạt được?	Chưa đáp ứng	Được công bố trong Báo cáo thường niên, Báo cáo phát triển bền vững
(B)D.2 Cấu trúc HĐQT			
(B)D.2.1	Ủy ban Đề cử có bao gồm toàn bộ thành viên HĐQT độc lập?	Chưa đáp ứng	

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
(B)D.2.2	Ủy ban Đề cử có thực hiện quy trình xây dựng tiêu chí chất lượng các thành viên HĐQT phù hợp với định hướng chiến lược của công ty?	Tốt	Tập đoàn DIC có Ủy ban Nhân sự và Lương thưởng có chức năng, nhiệm vụ liên quan đến việc đề cử/ứng cử thành viên HĐQT như: - Góp ý kiến đối với các đề xuất về việc bổ nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT và thành viên bộ máy quản lý; - Đề cử thành viên HĐQT sẽ được bầu lại tại mỗi kỳ ĐHCĐ thường niên; - Xây dựng trình tự và thủ tục đề cử/ứng cử thành viên HĐQT; - Đề ra các tiêu chí về phẩm chất và năng lực của thành viên HĐQT hoặc thành viên bộ máy quản lý.
(B)D.3 Bổ nhiệm và tái cử HĐQT			
(B)D.3.1	Công ty có sử dụng các công ty tìm kiếm hay nguồn ứng cử viên độc lập bên ngoài (như cơ sở dữ liệu thành viên HĐQT do các viện thành viên HĐQT hay hiệp hội cổ đông thiết lập) khi tìm kiếm ứng cử viên cho thành viên HĐQT?	Tốt	Tập đoàn DIC xác định ứng cử viên tiềm năng có thể đáp ứng được những yêu cầu mong muốn và đề xuất với cổ đông và/hoặc xem xét những ứng cử viên theo đề xuất của những cổ đông có quyền đề cử. Tập đoàn DIC cũng thực hiện các quy trình tìm kiếm mở rộng đến nhiều nền tảng khác nhau để đáp ứng các mục tiêu đa dạng HĐQT.
(B)D.4 Cơ cấu & Thành phần HĐQT			
(B)D.4.1	Công ty có số thành viên HĐQT độc lập không điều hành chiếm trên 50% số thành viên HĐQT với chủ tịch là thành viên độc lập?	Chưa đầy đủ	TV HĐQT không điều hành chiếm trên 50% số thành viên HĐQT nhưng chủ tịch HĐQT chưa là thành viên độc lập.
(B)D.5 Quản lý rủi ro			
(B)D.5.1	HĐQT có mô tả quy trình quản trị về vấn đề liên quan công nghệ thông tin như gián đoạn, an ninh mạng, khôi phục thảm họa, để đảm bảo rằng tất cả các rủi ro chính được xác định, quản lý và báo cáo cho HĐQT?	Tốt	Tập đoàn DIC xác định rủi ro liên quan đến công nghệ thông tin là một trong những vấn đề quan tâm, cần được kiểm soát và báo cáo HĐQT. Được đề cập và xây dựng biện pháp giảm rủi ro trong Báo cáo thường niên.
(B)D.6 Hiệu quả hoạt động của HĐQT			
(B)D.6.1	Công ty có Ủy ban quản lý rủi ro riêng biệt?	Tốt	Ủy ban Kiểm toán có chức năng quản lý rủi ro.
ĐIỂM PHẠT			
(P)A. Quyền của cổ đông và đối xử công bằng với cổ đông			
(P)A.1 Quyền cơ bản của cổ đông			
(P)A.1.1	Công ty không hoặc sơ suất không đối xử công bằng đối với việc mua lại cổ phần đối với tất cả các cổ đông?	Tốt	Trong năm 2025, Tập đoàn DIC chưa xảy ra trường hợp này.
(P)A.2 Cổ đông, bao gồm cả cổ đông tổ chức, phải được trao đổi với nhau về các vấn đề liên quan tới quyền cơ bản của cổ đông như nêu trong bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty này, trừ trường hợp ngoại lệ nhằm ngăn ngừa lạm dụng.			
(P)A.2.1	Có bằng chứng gì về rào cản đối với việc cổ đông không được trao đổi thông tin hoặc tham khảo ý kiến các cổ đông khác?	Tốt	Tập đoàn DIC chưa ghi nhận trường hợp rào cản nào.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
(P)A.3 Quyền tham gia hiệu quả và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ, đồng thời cần được thông báo về các quy tắc, bao gồm cả thủ tục biểu quyết, điều chỉnh cuộc họp ĐHĐCĐ.			
(P)A.3.1	Công ty có đưa nội dung bổ sung và không được thông báo trước trong chương trình nghị sự vào thông báo ĐHĐCĐ thường niên/bất thường?	Tốt	Các nội dung của ĐHĐCĐ thường niên/bất thường đều được thông báo trước đến cổ đông; trường hợp có nội dung bổ sung đều được công bố thông tin, thông báo và đăng tải đầy đủ trên website Tập đoàn.
(P)A.3.2	Chủ tịch HĐQT, chủ tịch Ủy ban kiểm toán và Tổng giám đốc/giám đốc có tham dự ĐHĐCĐ mới nhất?	Tốt	Các thành viên HĐQT, các tiểu ban trực thuộc HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đều tham gia đầy đủ ở các ĐHĐCĐ.
(P)A.4 Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai.			
Công ty không công bố sự tồn tại của:			
(P)A.4.1	Thỏa thuận cổ đông?	Tốt	Tập đoàn DIC không phát sinh trường hợp này.
(P)A.4.2	Giới hạn biểu quyết?	Tốt	Quy định rõ trong tờ trình thể lệ biểu quyết ĐHĐCĐ.
(P)A.4.3	Cổ phiếu nhiều quyền biểu quyết?	Tốt	Tập đoàn DIC không có cổ phiếu có nhiều quyền biểu quyết.
(P)A.5 Cơ cấu vốn và các thỏa ước cho phép một số cổ đông nắm giữ quyền kiểm soát không tương ứng với tỷ lệ cổ phần mà họ sở hữu phải được công bố công khai.			
(P)A.5.1	Cấu trúc sở hữu kim tự tháp và/hoặc cấu trúc sở hữu chéo có tồn tại không?	Tốt	Tập đoàn DIC công bố thông tin đầy đủ về cơ cấu của công ty trên website, Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên.
(P)A.6 Cần ngăn cấm giao dịch nội gián và lạm dụng mua bán tư lợi cá nhân.			
(P)A.6.1	Công ty có bị kết luận vi phạm nào về giao dịch nội gián liên quan đến thành viên HĐQT, Ban điều hành và nhân viên công ty trong ba năm qua?	Tốt	Tập đoàn DIC không ghi nhận trường hợp vi phạm nào.
(P)A.7 Bảo vệ cổ đông thiểu số trước hành vi lạm dụng			
(P)A.7.1	Có trường hợp nào không tuân thủ luật pháp, quy tắc và quy định liên quan đến GDBLQ đáng kể hoặc trọng yếu trong ba năm trước không?	Tốt	Tập đoàn DIC không ghi nhận trường hợp vi phạm nào.
(P)A.7.2	Có bất kỳ GDBLQ nào có thể được phân loại là hỗ trợ tài chính (nghĩa là không được thực hiện hợp lý trên cơ sở thị trường) cho các đơn vị không phải là công ty con?	Tốt	Tập đoàn DIC không ghi nhận trường hợp vi phạm nào.
(P)B.1 Quyền của các bên có quyền lợi liên quan được pháp luật quy định hoặc theo các thỏa thuận song phương phải được tôn trọng.			
(P)B.1.1	Có vi phạm luật pháp nào về các vấn đề lao động/việc làm/người tiêu dùng/phá sản/thương mại/cạnh tranh hay môi trường?	Tốt	Tập đoàn DIC không ghi nhận trường hợp vi phạm nào.
(P)B.2 Khi các bên có quyền lợi liên quan tham gia vào quá trình quản trị công ty, họ phải được tiếp cận với thông tin phù hợp, đầy đủ và đáng tin cậy một cách kịp thời và thường xuyên.			
(P)B.2.1	Công ty có phải chịu bất kỳ hình phạt nào của cơ quan quản lý vì đã không công bố thông tin trong khoảng thời gian được yêu cầu đối với các sự kiện trọng yếu?	Tốt	Tập đoàn DIC không ghi nhận trường hợp vi phạm nào.

STT	Tiêu chí	Đánh giá	Cơ sở đánh giá
(P)B.2.2	Có bất kỳ bằng chứng nào cho thấy công ty đang thực hiện hoạt động tẩy xanh (greenwashing) không?	Tốt	Tập đoàn DIC không phát sinh trường hợp này.
(P)C Công bố thông tin và minh bạch			
(P)C.1 Hình phạt của cơ quan quản lý liên quan đến báo cáo tài chính			
(P)C.1.1	Công ty có nhận được "ý kiến loại trừ" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	Tốt	Trong báo cáo kiểm toán độc lập đều ghi nhận ý kiến “chấp nhận toàn phần”.
(P)C.1.2	Công ty có nhận được "ý kiến bất lợi" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	Tốt	
(P)C.1.3	Công ty có nhận được "từ chối đưa ra ý kiến" trong báo cáo kiểm toán độc lập?	Tốt	
(P)C.1.4	Công ty có sửa đổi Báo cáo Tài chính trong năm vừa qua vì những lý do khác với lý do thay đổi trong chính sách kế toán?	Tốt	Không.
(P)D Trách nhiệm của HĐQT			
(P)D.1 Tuân thủ quy định, quy tắc và luật hiện hành về niêm yết			
(P)D.1.1	Có bằng chứng gì là công ty đã không tuân thủ quy tắc và quy định nào về niêm yết trong năm qua ngoài các quy định về công bố thông tin?	Tốt	Tập đoàn DIC không ghi nhận trường hợp vi phạm nào.
(P)D.1.2	Có trường hợp nào mà thành viên HĐQT không điều hành đã từ nhiệm và nêu ra bất kỳ lo ngại nào liên quan đến quản trị?	Tốt	Tập đoàn DIC không ghi nhận trường hợp nào.
(P)D.2 Cấu trúc HĐQT			
(P)D.2.1	Công ty có thành viên HĐQT độc lập nào đã phục vụ hơn 9 năm hay hai nhiệm kỳ 5 năm (chọn trường hợp nào cao hơn) với cùng chức trách?	Tốt	Tập đoàn DIC không có trường hợp này.
(P)D.2.2	Công ty đã không xác định rõ ai là thành viên HĐQT độc lập?	Tốt	Các thành viên HĐQT độc lập đều được công bố thông tin trên website và các tài liệu liên quan.
(P)D.2.3	Công ty có bất kỳ thành viên HĐQT độc lập nào giữ vài trò quản trị ở tổng cộng hơn 5 HĐQT của các công ty đại chúng?	Tốt	Tập đoàn DIC không ghi nhận trường hợp nào.
(P)D.3 Kiểm toán Độc lập			
(P)D.3.1	(Trong hai năm trước) Có thành viên HĐQT hay lãnh đạo điều hành cấp cao nào từng là nhân viên hoặc thành viên hợp danh của công ty kiểm toán độc lập hiện tại?	Tốt	Tập đoàn DIC không có trường hợp này.
(P)D.4 Thành phần và cơ cấu HĐQT			
(P)D.4.1	Chủ tịch HĐQT có phải là TGD của công ty trong 3 năm qua không?	Tốt	Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm vị trí TGD trong 3 năm qua.
(P)D.4.2	Các thành viên độc lập không điều hành có được nhận các quyền chọn mua cổ phiếu, cổ phiếu thưởng không?	Tốt	Trong năm 2025, Tập đoàn DIC phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Đối với cổ phiếu chưa phân phối hết, thành viên HĐQT độc lập được quyền đăng ký mua.

Kế hoạch, định hướng hoạt động của HĐQT năm 2026

Bước sang năm 2026, trên cơ sở đánh giá tình hình kinh tế, thị trường và kết quả hoạt động của Tập đoàn DIC, HĐQT xác định và tập trung vào các yếu tố, định hướng then chốt như sau:



Để đạt được mục tiêu, định hướng trên, HĐQT Tập đoàn DIC xác định các nhiệm vụ trong năm 2026 như sau:

- 01** Nâng cao công tác quản trị theo thông lệ tốt: Tăng cường vai trò giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành; hoàn thiện quy chế quản lý nội bộ; xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro hiệu quả, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành để tăng hiệu quả công tác quản trị điều hành.
- 02** Ứng dụng chuyển đổi số và công nghệ trong công tác quản trị và hoạt động sản xuất kinh doanh; áp dụng số hóa trong từng bộ phận và lĩnh vực.
- 03** Tăng cường giám sát đối với hoạt động của Ban điều hành trong việc thực hiện các chủ trương được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua.
- 04** Tập trung triển khai các dự án trọng điểm, đảm bảo công tác pháp lý và tiến độ đầu tư, thi công theo đúng kế hoạch; rà soát danh mục các dự án để có kế hoạch triển khai phù hợp.
- 05** Đa dạng hóa các kênh bán hàng; có chính sách bán hàng linh hoạt, phù hợp với từng diễn biến thị trường và từng dự án.
- 06** Tăng cường quản lý dòng tiền, đảm bảo cơ cấu tài chính an toàn, nâng cao hiệu quả công tác quản lý thu hồi công nợ, hàng tồn kho.
- 07** Tiếp tục lộ trình áp dụng chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế IFRS.
- 08** Tiếp tục áp dụng các tiêu chí phát triển bền vững trong hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn DIC, tiên phong thực hành ESG tại địa phương và lan tỏa đến các đơn vị thành viên trực thuộc.
- 09** Xây dựng văn hóa doanh nghiệp vững mạnh; phát huy tối đa năng lực của toàn bộ người lao động thông qua các chương trình đào tạo, tập huấn; chính sách đãi ngộ cạnh tranh.
- 10** Nâng cao trách nhiệm xã hội, an toàn lao động và bảo vệ môi trường, đảm bảo quyền lợi các bên có liên quan tại các địa phương nơi có các dự án đang triển khai.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về đánh giá các mặt hoạt động của Tập đoàn DIC trong năm 2025 và kế hoạch, định hướng của HĐQT trong năm 2026. Bước sang năm 2026, HĐQT cam kết tiếp tục nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp, tăng cường giám sát việc thực hiện chiến lược, tập trung vào các dự án có tính khả thi cao, đảm bảo an toàn tài chính và hướng tới phát triển bền vững. Tập đoàn DIC tin tưởng rằng, với sự đồng hành của cổ đông, đối tác và người lao động, Tập đoàn DIC sẽ từng bước vượt qua thách thức, ổn định hoạt động và tạo ra giá trị bền vững trong dài hạn.

HƯỚNG ĐẾN TƯƠNG LAI

CHƯƠNG 05

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	162
Tổng quan phát triển bền vững Tập đoàn DIC	165
Đóng góp của Tập đoàn DIC cho các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp quốc	166
Hoạt động của Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững	172
Lĩnh vực trọng yếu	174
Phát triển bền vững	176

Tổng quan phát triển bền vững Tập đoàn DIC



Phát triển bền vững là định hướng chiến lược xuyên suốt trong toàn bộ hoạt động của Tập đoàn DIC. Trong bối cảnh nền kinh tế năm 2025 tiếp tục chịu tác động từ biến động vĩ mô, xu hướng siết chặt tín dụng trong lĩnh vực bất động sản và yêu cầu ngày càng cao về minh bạch thông tin, quản trị rủi ro và trách nhiệm môi trường – xã hội, Tập đoàn DIC xác định việc tích hợp các yếu tố ESG vào chiến lược và mô hình quản trị là nền tảng quan trọng để duy trì tăng trưởng ổn định và nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn.

Theo đó, các tiêu chí phát triển bền vững được từng bước hoàn thiện và lồng ghép vào quá trình xây dựng chiến lược và triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và chất lượng quản trị trên nhiều khía cạnh hoạt động của Tập đoàn.

Bên cạnh đó, cũng từng bước nâng cao uy tín, củng cố niềm tin của các bên liên quan.

Việc công bố thông tin phát triển bền vững được thực hiện trên cơ sở tham chiếu các chuẩn mực quốc tế như Global Reporting Initiative (GRI) và định hướng theo các Mục tiêu Phát triển Bền vững của United Nations, đồng thời phù hợp với điều kiện thực tiễn và đặc thù ngành nghề của Tập đoàn. Thông qua việc đo lường, đánh giá và cải tiến liên tục, Tập đoàn DIC hướng tới tạo ra giá trị dài hạn cho cổ đông, khách hàng, người lao động và cộng đồng, đảm bảo sự cân bằng giữa hiệu quả kinh doanh và trách nhiệm đối với xã hội và môi trường.

Đóng góp của Tập đoàn DIC cho các mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp quốc

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, Tập đoàn DIC nhận thức rằng các dự án do Tập đoàn triển khai không chỉ tạo ra giá trị kinh tế mà còn tác động lâu dài đến môi trường tự nhiên và đời sống xã hội tại các địa phương. Vì vậy, Tập đoàn định hướng hoạt động kinh doanh bền vững và tham chiếu các Mục tiêu Phát triển Bền vững của Liên Hiệp quốc như một định hướng trong quá trình phát triển. Các mục tiêu Phát triển Bền vững trên được cụ thể hóa và lồng ghép vào hoạt động kinh doanh trên cơ sở phù hợp với quy mô và đặc thù của Tập đoàn, đảm bảo hài hòa giữa hiệu quả kinh tế với trách nhiệm xã hội và môi trường, góp phần vào sự phát triển bền vững chung.

Mục tiêu	Đóng góp và hành động của Tập đoàn DIC
----------	--



MỤC TIÊU 3

Bảo đảm cuộc sống khỏe mạnh và tăng cường phúc lợi cho mọi người ở mọi lứa tuổi

- Tổ chức các CLB Yoga, Bóng đá, Tennis, Pickleball cho người lao động luyện tập và giao lưu sau giờ làm việc;
- Tổ chức Hội thao truyền thống chào mừng Ngày thành lập Tập đoàn DIC cho toàn thể CBNV-NLĐ Tập đoàn DIC tham gia;
- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho toàn thể CBNV-NLĐ của Tập đoàn;
- Tổ chức giao lưu thể thao với công đoàn cơ sở, Trung đoàn Minh Đạm và các đơn vị khác trên địa bàn, ...
- Bố trí bộ phận y tế và bác sĩ đa khoa thường trực tại Tập đoàn.



MỤC TIÊU 7

Đảm bảo khả năng tiếp cận nguồn năng lượng bền vững, đáng tin cậy và có khả năng chi trả cho tất cả mọi người.

- Tòa nhà trụ sở Tập đoàn DIC đạt được chứng nhận Tòa nhà xanh (EDGE) của Tổ chức Ngân hàng Thế giới với các hành động:
- Áp dụng và bảo trì định kỳ hệ thống năng lượng mặt trời, giảm phụ thuộc vào năng lượng từ mạng lưới điện Quốc gia;
 - Sử dụng hiệu quả và tiết kiệm nguồn năng lượng, đưa các công nghệ tiết kiệm năng lượng vào công trình của Tập đoàn DIC như sử dụng hệ thống đèn LED có hiệu suất cao và cảm biến chuyển động để điều chỉnh ánh sáng trong các khu vực không hoạt động;



MỤC TIÊU 8

Đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững, toàn diện, liên tục; tạo việc làm đầy đủ, năng suất và việc làm tốt cho tất cả mọi người.

- Tập đoàn DIC nỗ lực duy trì đà tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trước thuế qua các năm ổn định;
- Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả để tạo việc làm ổn định cho người lao động;
- Ký hợp đồng lao động đầy đủ, thực hiện đúng quy định về BHXH, BHYT, BHTN;
- Không sử dụng lao động trái pháp luật, không phân biệt đối xử;
- Thực hiện đầy đủ quy định về an toàn vệ sinh lao động;
- Cải thiện điều kiện làm việc, giảm rủi ro tai nạn lao động;
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp tôn trọng, hợp tác.



MỤC TIÊU 9

Xây dựng cơ sở hạ tầng có khả năng chống chịu cao, thúc đẩy công nghiệp hóa bao trùm và bền vững, tăng cường đổi mới.

- Thiết kế, xây dựng công trình bảo đảm độ bền, an toàn, thích ứng với biến đổi khí hậu;
- Ứng dụng vật liệu mới, giải pháp kỹ thuật giúp công trình tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải;
- Bảo trì, nâng cấp hạ tầng định kỳ để kéo dài tuổi thọ sử dụng.



MỤC TIÊU 11

Phát triển đô thị, nông thôn bền vững, có khả năng chống chịu; đảm bảo môi trường sống và làm việc an toàn; phân bố hợp lý dân cư và lao động theo vùng.

- Đầu tư, xây dựng công trình bảo đảm an toàn, chất lượng, thân thiện môi trường;
- Bố trí không gian xanh, khu sinh hoạt chung, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;
- Áp dụng tiêu chuẩn xây dựng tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải;
- Thực hiện nghiêm quy định về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy;
- Xây dựng môi trường làm việc xanh – sạch – đẹp;
- Giảm thiểu tiếng ồn, bụi, chất thải ảnh hưởng đến người lao động và khu dân cư xung quanh.
- Ưu tiên sử dụng lao động tại địa phương có dự án của Tập đoàn.

Mục tiêu Đóng góp và hành động của Tập đoàn DIC



MỤC TIÊU 12

Đảm bảo sản xuất và tiêu dùng bền vững.

- Tiếp tục triển khai chương trình thu gom rác thải tái chế và pin cũ đổi quà chủ đề “DIC gieo mầm bền vững” nhằm thu gom và xử lý an toàn các loại rác thải có thể tái chế, kiểm soát số lượng rác thải tại Tập đoàn DIC, nâng cao nhận thức của người lao động về việc phân loại rác thải tại nguồn và hạn chế thải chất thải nguy hại (pin cũ) ra môi trường;
- Xử lý chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại đúng quy định môi trường;
- Ban hành Quy chế Lựa chọn nhà cung cấp tuân thủ quy định về môi trường và lao động;
- Ưu tiên nguyên liệu, sản phẩm có nguồn gốc rõ ràng;
- Khuyến khích NLD hạn chế sử dụng bao bì/chai/ly nhựa dùng một lần;
- Cam kết về việc không sử dụng các sản phẩm hoặc chế phẩm từ động vật hoang dã.
- Khuyến khích cán bộ nhân viên tiết kiệm điện, nước, văn phòng phẩm;
- Hạn chế in ấn không cần thiết, thúc đẩy làm việc số hóa;
- Tổ chức các chương trình truyền thông về lối sống xanh.



MỤC TIÊU 13

Ứng phó kịp thời, hiệu quả với biến đổi khí hậu và thiên tai.

- Văn phòng Tập đoàn DIC đạt chứng nhận công trình xanh theo tiêu chuẩn EDGE. Tiếp tục triển khai xây dựng công trình xanh theo tiêu chuẩn EDGE tại công trình khách sạn DIC Star thuộc dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh;
- Lắp đặt hệ thống pin năng lượng mặt trời nhằm giảm phát thải khí nhà kính;
- Sử dụng các nguyên vật liệu thiết bị thân thiện với môi trường như kính Low-E (kính 2 lớp hút chân không), gạch không nung, đèn LED (tiết kiệm điện), đèn cảm ứng chuyển động, đèn dimmer, vòi rửa lưu lượng thấp, thiết bị vệ sinh hai chế độ xả, tường panel (vật liệu không nung)...., sử dụng công nghệ inverter tiết kiệm điện,... góp phần làm giảm ảnh hưởng đến biến đổi khí hậu;
- nỗ lực ứng dụng công nghệ BIM trong thiết kế công trình có khả năng chống chịu thiên tai;
- Tăng cường hoạt động tuyên truyền về việc tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải, hạn chế rác thải nhựa, ...
- Lan tỏa nhận thức người lao động và các bên liên quan về việc chung tay bảo vệ môi trường thông qua các hành động: Trồng cây xanh tại nơi làm việc và cộng đồng; Tham gia các chương trình bảo vệ rừng, cải thiện môi trường...



MỤC TIÊU 15

Bảo vệ và phát triển rừng bền vững, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển dịch vụ hệ sinh thái, chống sa mạc hóa, ngăn chặn suy thoái và phục hồi tài nguyên đất.

- Các dự án Tập đoàn DIC đang triển khai đều tập trung chú trọng việc bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, tuyệt đối không chặt phá rừng;
- Bảo tồn lại các vị trí và loại cây quý, đặc hữu hiện có, xen trồng mới các loại cây phù hợp với khí hậu và cảnh quan từng khu vực;
- Quy hoạch, sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm và hiệu quả;
- Phục hồi mặt bằng, cải tạo cảnh quan sau thi công hoặc khai thác hạn chế gây xói mòn, thoái hóa đất;
- Đoàn viên thanh niên Tập đoàn DIC tham gia vào chuỗi hoạt động “Công trình xanh”;
- Dọn dẹp vệ sinh khu vực lòng hồ Phụng Hoàng;
- Thiết kế và trồng thêm cây xanh cho khu vực khuôn viên dự án Khu Trung tâm Chí Linh;

Mục tiêu Đóng góp và hành động của Tập đoàn DIC



MỤC TIÊU 17

Tăng cường phương thức thực hiện và thúc đẩy đối tác toàn cầu vì sự phát triển bền vững.

- Lựa chọn hợp tác với một số đơn vị thiết kế nước ngoài lớn để áp dụng thiết kế xanh, bền vững, tiên tiến trên thế giới, ứng dụng phù hợp vào các thiết kế dự án của Tập đoàn DIC;
- Thúc đẩy trao đổi với các đối tác nước ngoài có danh tiếng nhằm tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư tại một số dự án khu đô thị do Tập đoàn DIC làm chủ đầu tư.
- Tạo điều kiện cho các nhà đầu tư trong nước và quốc tế tìm hiểu, tham quan các dự án của Tập đoàn.

Bên cạnh việc áp dụng 9 mục tiêu phát triển bền vững đối với ngành bất động sản nói riêng, Tập đoàn DIC nỗ lực thực hiện tốt các mục tiêu còn lại của Liên Hiệp Quốc:



MỤC TIÊU 1&2

Chấm dứt mọi hình thức nghèo ở mọi nơi và Xóa đói, bảo đảm an ninh lương thực, cải thiện dinh dưỡng và thúc đẩy phát triển nông nghiệp bền vững.

- Tạo việc làm cho gần 2.000 lao động của toàn Tập đoàn, góp phần ổn định đời sống cho người lao động;
- Tập đoàn DIC thực hiện các hoạt động ý nghĩa nhằm san sẻ và nâng cao đời sống của CBNV-NLD và cộng đồng địa phương;
- Duy trì thực hiện Chương trình “Ngàn quà Tết – Kết yêu thương” tặng quà đoàn viên, NLD có hoàn cảnh khó khăn; người nghèo tại địa phương nhân dịp Tết Nguyên đán;
- Thực hiện chương trình “Tết Công đoàn” cho CBNV-NLD có hoàn cảnh khó khăn tại đơn vị DIC gạch men Anh Em tại Chu Lai - Quảng Nam;
- Hoàn thiện và bàn giao 35 căn nhà trong chuỗi hoạt động “Mái ấm DIC” cho CBNV-NLD của Tập đoàn và người dân có hoàn cảnh khó khăn tại địa phương;
- Tặng quà cho NLD khó khăn tại công trường nhân dịp kỷ niệm Tháng công nhân 2025;
- Đến thăm hỏi, tặng quà tại Trung tâm Điều dưỡng Thương binh và Người có công Long Đất (xã Long Hải, TP.HCM) nhân dịp kỷ niệm 78 năm Ngày Thương binh - Liệt sĩ;
- Phối hợp cùng Hội Phụ nữ Công an TP.HCM tổ chức chương trình “Kết nối nghĩa tình, lan tỏa yêu thương”, trao tặng quà cho cán bộ chiến sĩ, lực lượng an ninh cơ sở, phụ nữ, trẻ em trên địa bàn xã Hòa Hiệp.

Mục tiêu

Đóng góp và hành động của Tập đoàn DIC



MỤC TIÊU 4

Đảm bảo nền giáo dục có chất lượng, công bằng, toàn diện và thúc đẩy các cơ hội học tập suốt đời cho tất cả mọi người.

- Ban hành quy chế về công tác đào tạo, quy định cụ thể đối tượng, chính sách và cơ chế liên quan đến công tác đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn cho CBNV-NLĐ;
- Cử CBNV-LĐ tham gia các khóa bồi dưỡng nghiệp vụ, tập huấn chuyên môn, chương trình tập huấn về Chính sách pháp luật và Quan hệ lao động nhằm triển khai Luật thực hiện dân chủ ở cơ sở, các quy định của pháp luật hiện hành về Thỏa ước lao động tập thể;
- Phối hợp Đoàn xã Xuân Sơn trao quà tặng cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn tại Chương trình “Tiếp sức đến trường”;
- Tuyên dương, khen thưởng các học sinh, sinh viên là con của CBNV-NLĐ có thành tích tốt trong học tập;
- Phối hợp cùng Hội Phụ nữ Công an TP.HCM tặng 30 phần quà cho phụ nữ đồng bào dân tộc thiểu số có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn xã Hòa Hiệp;



MỤC TIÊU 5&10

Đạt được bình đẳng giới; tăng quyền và tạo cơ hội cho phụ nữ và trẻ em gái và Giảm bất bình đẳng trong xã hội.

- Tổ chức khám sức khỏe hàng năm với các nội dung khám chuyên khoa cho lao động nữ;
- Tuyên dương phụ nữ tiêu biểu “Giỏi việc nước – Đảm việc nhà”;
- Tổ chức hợp mặt chủ đề “Đi tìm chiếc lá – Cuộc hẹn với chính mình” cho đoàn viên nữ nhân dịp 8/3 và Chương trình tọa đàm chuyên đề cho phụ nữ chủ đề “Yêu thương bản thân, kết nối bản thân, phụ nữ thời kì 5.0 trở về kết nối với chính mình” nhân dịp 20/10;
- Tổ chức chương trình tuyên dương “Học sinh, sinh viên tiêu biểu xuất sắc” nhằm động viên con người lao động có thành tích học tập xuất sắc;
- Tổ chức chương trình Ngày hội thiếu nhi chào mừng Tháng hành động vì trẻ em, Ngày quốc tế Thiếu nhi 1/6 với các hoạt động vui chơi và Tọa đàm cùng chuyên gia tâm lý, chủ đề “Con nói, cha mẹ nói – Cả nhà chia sẻ, cả nhà hạnh phúc”;
- Tổ chức chương trình Trung thu cho con người lao động với nhiều hoạt động như: xem biểu diễn văn nghệ, múa lân, ảo thuật; tham gia các gian hàng trò chơi như: làm lồng đèn trung thu, làm bánh trung thu, tô tượng, bàn trà cổ trang, cây trứng ước,...
- Tuyển dụng không phân biệt giới tính, độ tuổi, vùng miền, hoàn cảnh;
- Tập đoàn DIC phối hợp cùng các đơn vị ban ngành địa phương và các đơn vị báo đã đến thăm, trao quà cho người dân bị ảnh hưởng trực tiếp bởi bão lũ tại xã Tuy An Đông, phường Tuy Hoà, phường Hoà Hiệp (Đắk Lắk).

Mục tiêu

Đóng góp và hành động của Tập đoàn DIC



MỤC TIÊU 6

Đảm bảo đầy đủ và quản lý bền vững tài nguyên nước và hệ thống vệ sinh cho tất cả mọi người.

- Sử dụng các bệ xí tiết kiệm nước, vòi rửa lưu lượng thấp tại các khối văn phòng làm việc;
- Các công trường đều có nhà vệ sinh lưu động cho mọi người
- Trước khi xây dựng công trình khai thác nước dưới đất, Tập đoàn DIC thực hiện thăm dò để đánh giá trữ lượng, chất lượng, khả năng khai thác và được cơ quan ban ngành cấp Giấy phép khai thác, sử dụng nguồn nước dưới đất;
- Nước thải trong hoạt động kinh doanh tại tòa nhà trụ sở được đưa qua bể lắng, sau đó dùng máy bơm đưa ra hệ thống thoát nước chung của thành phố Vũng Tàu (nay thuộc TP.HCM). Lượng nước thải ra môi trường đã được xử lý đúng quy định tương đương với lượng nước đầu vào (Tập đoàn DIC thực hiện đầy đủ phí thoát nước do cơ quan Nhà nước quy định);
- Tập đoàn DIC xây dựng và vận hành các trạm xử lý nước thải và thực hiện đúng theo quy định về Luật Bảo vệ Môi trường về quan trắc các chỉ số và báo cáo định kỳ.



MỤC TIÊU 14

Bảo tồn và sử dụng bền vững đại dương, biển và nguồn lợi biển để phát triển bền vững.

- Tập đoàn DIC chú trọng kiểm soát chất thải, xử lý nước thải và giảm thiểu rác thải nhựa trong hoạt động sản xuất kinh doanh; đồng thời tích cực tham gia các chương trình bảo vệ môi trường nước và môi trường biển. Qua đó góp phần bảo tồn và sử dụng bền vững tài nguyên biển, hướng tới phát triển bền vững và có trách nhiệm với cộng đồng;
- Luôn nạo vét lòng hồ, tạo môi trường xanh, sạch, đảm bảo mỹ quan; các bến du thuyền luôn đảm bảo không có rác thải, váng dầu, giảm mức độ gây ô nhiễm.



MỤC TIÊU 16

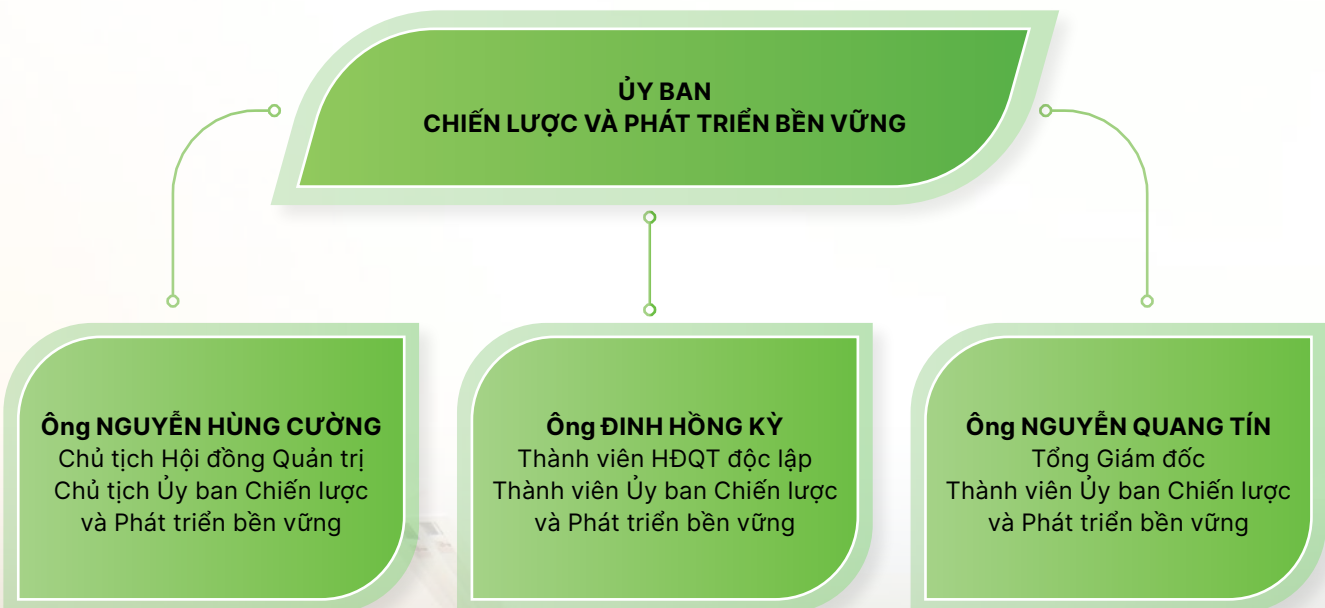
Thúc đẩy xã hội hòa bình, dân chủ, công bằng, bình đẳng, văn minh vì sự phát triển bền vững, tạo khả năng tiếp cận công lý cho tất cả mọi người; xây dựng các thể chế hiệu quả, có trách nhiệm giải trình và có sự tham gia ở các cấp

- Xây dựng quy chế công bố thông tin bình đẳng, minh bạch, nhanh chóng đến tất cả nhà đầu tư, khách hàng và cổ đông
- Xây dựng và ban hành bộ quy tắc ứng xử, đạo đức nghề nghiệp trong doanh nghiệp theo pháp luật;
- Tổ chức các buổi gặp gỡ chuyên gia phân tích, nhà đầu tư, buổi họp báo, buổi tham quan dự án cập nhật các bản tin nhà đầu tư định kỳ, ... nhằm giải đáp thắc, cung cấp thông tin đến nhà đầu tư, đối tác, khách hàng Tập đoàn DIC;
- Phát huy vai trò của tổ chức công đoàn và các đoàn thể;
- Tổ chức đối thoại định kỳ giữa người lao động và lãnh đạo;
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, lao động, bảo hiểm, môi trường;
- Không tham gia các hành vi gian lận, tham nhũng, cạnh tranh không lành mạnh.

Hoạt động của Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững Tập đoàn DIC

Tập đoàn DIC xây dựng mô hình quản trị kinh doanh và phát triển bền vững theo hướng minh bạch - hiệu quả - bền vững, bảo đảm cân bằng lợi ích giữa cổ đông, người lao động, khách hàng, đối tác và cộng đồng. Cơ cấu quản trị được thiết lập phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và thông lệ quản trị tốt, trong đó Hội đồng quản trị giữ vai trò định hướng chiến lược, giám sát hoạt động điều hành và đảm bảo các mục tiêu phát triển bền vững được lồng ghép xuyên suốt trong chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn DIC thành lập Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững trực thuộc Hội đồng quản trị với chức năng tham mưu, xây dựng các kế hoạch chiến lược về đầu tư và phát triển bền vững cho Tập đoàn DIC. Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững thành lập với sự tham gia của các thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc trực tiếp điều hành.



Ngoài ra, Tập đoàn DIC bổ sung chức năng nhiệm vụ cho Ban Đầu tư tài chính & IR phối hợp cùng các bộ phận thực hiện các chỉ đạo về chương trình phát triển bền vững và triển khai làm cho ESG trở nên hữu hình tại Tập đoàn.

Trong kỳ báo cáo, Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng, triển khai và giám sát việc thực hiện các cam kết phát triển bền vững của Tập đoàn, đảm bảo lồng ghép hiệu quả các yếu tố môi trường - xã hội - quản trị vào hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp với kết quả chỉ đạo như sau:

- Phê duyệt khung và công bố Báo cáo phát triển bền vững đầu tiên của Tập đoàn độc lập với Báo cáo thường niên theo các tiêu chuẩn Quốc tế như tiêu chuẩn GRI (Global Reporting Initiative) và 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc (SDGs);
- Chỉ đạo, rà soát, xây dựng và ban hành các Quy chế/ Chính sách nội bộ liên quan đến phát triển bền vững nhằm đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với định hướng quản trị của Tập đoàn DIC cũng như các thông lệ và tiêu chuẩn quốc tế có liên quan: Cam kết quy tắc ứng xử về phòng chống buôn bán, tiêu thụ, sử dụng động vật hoang dã và các sản phẩm liên quan đến động vật hoang dã; Chính sách thu thập và bảo mật thông tin khách hàng, đối tác, cổ đông và các bên liên quan; đề xuất bổ sung các điều khoản liên quan đến ESG đối với các nhà cung cấp trong Quy chế đấu thầu;
- Chỉ đạo triển khai các hoạt động xã hội - cộng đồng tại các địa phương có dự án trải dài từ Bắc đến Nam trong năm 2025 như: ủng hộ các quỹ an sinh xã hội, quỹ vì người nghèo, ủng hộ đồng bào lũ lụt, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn,...
- Chỉ đạo tiếp tục triển khai chương trình "Thu gom rác tái chế và pin cũ để đổi quà" và lan tỏa tinh thần của Chương trình đến các Công ty con và Đơn vị liên kết nhằm nâng cao ý thức của người lao động về việc phân loại rác thải tại nguồn, hạn chế tác động tiêu cực từ rác thải nguy hại (pin cũ) đến môi trường, từng bước hình thành văn hóa doanh nghiệp xanh;
- Chỉ đạo xây dựng và hoàn thiện hồ sơ tham gia các chương trình đánh giá, xếp hạng uy tín trong lĩnh vực phát triển bền vững qua đó khẳng định cam kết, nâng cao hình ảnh và mức độ tin nhiệm của Tập đoàn DIC đối với các bên liên quan;
- Chỉ đạo nghiên cứu và áp dụng các phương pháp sử dụng hiệu quả các nguồn năng lượng trong hoạt động vận hành tại tòa nhà trụ sở Tập đoàn, hướng tới



tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí và từng bước giảm phát thải từ năng lượng không tái tạo;

- Chỉ đạo nghiên cứu và đề xuất các giải pháp tiết kiệm năng lượng ngay từ giai đoạn lập và triển khai đầu tư dự án, hướng tới tối ưu hiệu quả dài hạn, giảm tác động môi trường và nâng cao giá trị bền vững của các dự án bất động sản;
- Chỉ đạo và triển khai các chương trình đào tạo và các chương trình liên quan đến ESG như: tổ chức chương trình đào tạo ESG với chủ đề "Xu hướng ESG trong ngành bất động sản" và Workshop Upcycle - trang trí các sản phẩm được tái chế từ áo đồng phục cũ; chương trình "Văn phòng xanh",... với sự tham gia của các đơn vị thành viên nhằm nâng cao nhận thức, kiến thức của người lao động và năng lực triển khai các thực hành phát triển bền vững trong toàn hệ thống.
- Chỉ đạo nâng cao công tác quản trị tiềm ẩn với thông lệ tốt trên thị trường.
- Chỉ đạo tiếp tục rà soát, hoàn thiện quy chế và quy định nội bộ, tăng cường kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro đảm bảo hoạt động của Tập đoàn được thực hiện minh bạch, tuân thủ và hiệu quả.
- Thực hiện chiến lược tái cấu trúc bộ máy, rà soát, sắp xếp lại chức năng và nhiệm vụ các phòng ban theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả vận hành và tối ưu nguồn lực.
- Trên cơ sở rà soát, đánh giá lại hiệu quả của các khoản đầu tư tại các đơn vị thành viên, Tập đoàn DIC thực hiện cơ cấu, điều chỉnh tỷ lệ sở hữu hoặc thoái vốn đối với đơn vị hoạt động chưa đạt kỳ vọng nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và tập trung nguồn lực cho hoạt động kinh doanh chính, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của Tập đoàn DIC.

Lĩnh vực trọng yếu

Trong bối cảnh ngành bất động sản ngày càng chịu nhiều tác động từ yêu cầu phát triển bền vững và sự kỳ vọng của các bên liên quan, việc xác định và quản lý các lĩnh vực trọng yếu đóng vai trò quan trọng trong quá trình định hướng chiến lược hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC. Các lĩnh vực trọng yếu không chỉ phản ánh những vấn đề có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và hiệu quả tài chính, mà còn phản ánh các tác động với môi trường, xã hội và cộng đồng mà Tập đoàn DIC tạo ra trong quá trình phát triển. Trên cơ sở tham chiếu các chuẩn mực Quốc tế GRI Standards, Tập đoàn DIC đã tiến hành quy trình đánh giá toàn diện nhằm nhận diện những chủ đề trọng yếu, tham vấn ý kiến từ Lãnh đạo, người lao động và các bên liên quan, đồng thời phân tích mức độ ảnh hưởng để xây dựng chiến lược hành động phù hợp.

Trên cơ sở đó, quy trình xác định các lĩnh vực trọng yếu của Tập đoàn được cải tiến và thực hiện các bước như sau:

BƯỚC

01

XÁC ĐỊNH BỐI CẢNH VÀ PHẠM VI
Tập đoàn DIC phân tích bối cảnh bên ngoài (xu hướng thị trường, yêu cầu pháp lý hiện hành, kỳ vọng của các nhà đầu tư và xã hội) cùng với phân tích phạm vi nội bộ (chuỗi giá trị kinh doanh, phát triển và vận hành quản lý hoạt động) nhằm đảm bảo các chủ đề trọng yếu phản ánh chiến lược của Tập đoàn.

BƯỚC

02

NHẬN DIỆN VÀ XÁC ĐỊNH CÁC CHỦ ĐỀ LIÊN QUAN
Dựa trên kết quả phân tích bối cảnh và phạm vi, Tập đoàn DIC tiến hành lập danh sách các chủ đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong lĩnh vực bất động sản để làm đầu vào cho bước tham vấn và đánh giá dựa trên các tiêu chuẩn GRI.

BƯỚC

03

THAM VẤN CÁC BÊN LIÊN QUAN
Sau khi xác định được các chủ đề liên quan, Tập đoàn DIC tiếp tục thực hiện tham vấn với Lãnh đạo Tập đoàn, Người lao động cùng các bên liên quan khác nhằm thu thập dữ liệu về mức độ quan tâm và kỳ vọng đối với từng chủ đề đã được xác định.

BƯỚC

04

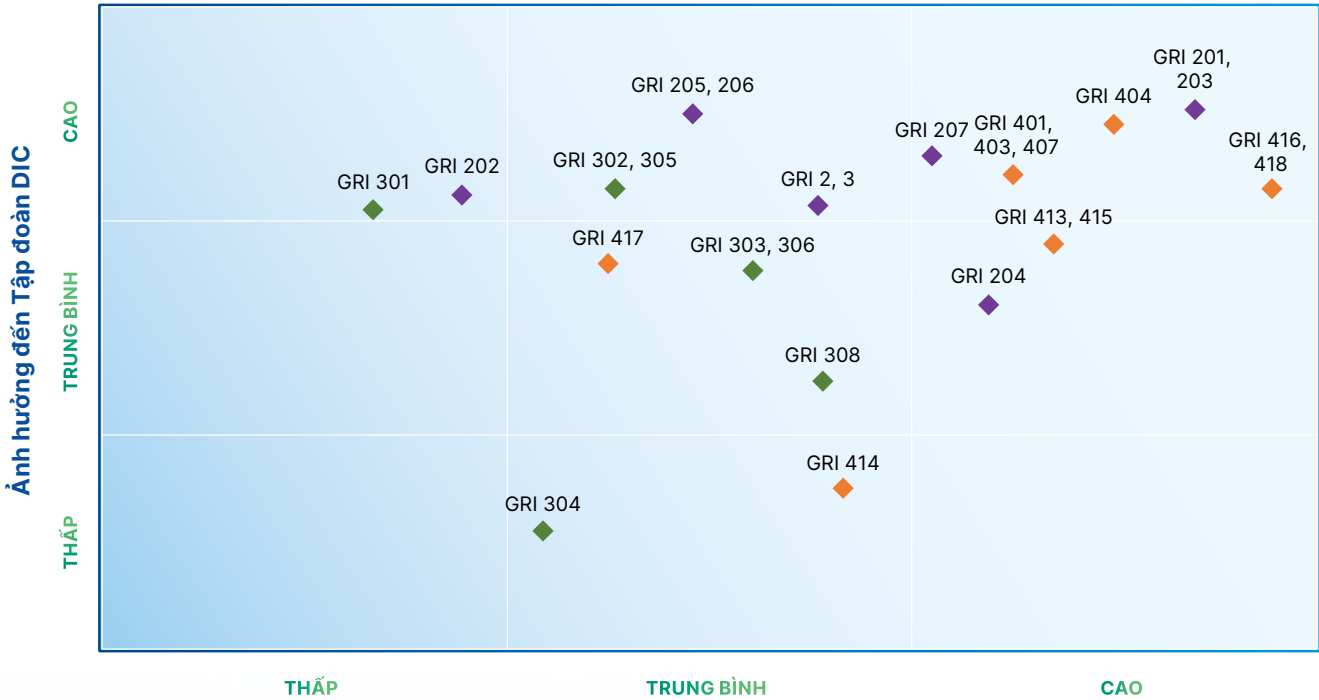
TỔNG HỢP, PHÂN TÍCH MỨC ĐỘ ẢNH HƯỞNG VÀ XÂY DỰNG MA TRẬN TRỌNG YẾU
Tổng hợp dữ liệu tham vấn và tiến hành phân tích theo tác động kép để đánh giá ảnh hưởng bên ngoài và bên trong, kết quả được thể hiện trên ma trận trọng yếu, từ đó xác định các chủ đề ưu tiên làm nền tảng cho chiến lược và kế hoạch hành động.

BƯỚC

05

PHÊ DUYỆT, TÍCH HỢP CHIẾN LƯỢC VÀ THEO DÕI LIÊN TỤC
Sau khi xác định, hoàn thiện ma trận, Tập đoàn DIC xây dựng các biện pháp cụ thể để quản lý và cải thiện. Đồng thời, tích hợp các chủ đề trọng yếu vào chiến lược hoạt động kinh doanh và thiết lập cơ chế giám sát định kỳ nhằm cập nhật và kế hoạch hành động phù hợp chiến lược phát triển của Tập đoàn, theo biến động thị trường, và kỳ vọng của các bên liên quan.

Ma trận trọng yếu Tập đoàn DIC



- Quản trị**

 - GRI 2, 3:** Minh bạch thông tin và quản trị có trách nhiệm
 - GRI 201, 203:** Hiệu quả phát triển kinh tế
 - GRI 202:** Sự hiện diện trên thị trường
 - GRI 204:** Mua sắm bền vững
 - GRI 205, 206:** Chống tham nhũng, chống cạnh tranh
 - GRI 207:** Tuân thủ và hoàn thành nghĩa vụ thuế
- Môi trường**

 - GRI 301:** Sử dụng nguyên vật liệu bền vững, nguyên vật liệu xanh
 - GRI 302, 305:** Ứng phó biến đổi khí hậu và giảm phát thải
 - GRI 303, 306:** Quản lý nguồn nước và chất thải
 - GRI 304:** Đa dạng sinh học
 - GRI 308:** Đánh giá tác động môi trường đối với nhà cung cấp
- Con người & xã hội**

 - GRI 401, 403, 407:** Đảm bảo việc làm, phúc lợi và an toàn cho NLD
 - GRI 404:** Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực
 - GRI 413, 415:** Chính sách và tác động đến cộng đồng địa phương
 - GRI 414:** Đánh giá tác động xã hội đối với các nhà cung cấp
 - GRI 416, 418:** An toàn, sức khỏe và bảo mật thông tin khách hàng
 - GRI 417:** Tuân thủ yêu cầu đối với thông tin quảng bá và nhãn hiệu



Trong năm 2025, Tập đoàn DIC mở rộng phạm vi tham vấn ý kiến từ các bên liên quan nhằm đảm bảo việc xác định các lĩnh vực trọng yếu được thực hiện một cách toàn diện và khách quan hơn.

Trên cơ sở tổng hợp và phân tích các ý kiến thu thập được, Tập đoàn tiến hành đánh giá mức độ ưu tiên của từng chủ đề để xây dựng ma trận lĩnh vực trọng yếu, qua đó xác định các vấn đề cần tập trung quản lý và công bố thông tin trong báo cáo phát triển bền vững.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển kinh tế

Phát triển kinh tế bền vững là nền tảng quan trọng để Tập đoàn DIC duy trì tăng trưởng ổn định và tạo ra giá trị lâu dài cho cổ đông, khách hàng và các bên liên quan.

Trong năm 2025, Tập đoàn DIC đã đạt được kết quả kinh doanh tích cực, cụ thể: Doanh thu và thu nhập khác Hợp nhất năm 2025: 4.756,27 tỷ đồng, vượt 35,9% kế hoạch năm. Lợi nhuận trước thuế Hợp nhất: 824,25 tỷ

đồng, vượt 14,8% kế hoạch năm. Tổng tài sản Hợp nhất: 18.959,6 tỷ đồng. Vốn điều lệ tăng từ 6.098,5 tỷ đồng lên 7.964,3 tỷ đồng.

Tập đoàn DIC hoạt động tại Việt Nam và không có trụ sở tại các quốc gia khác, do đó các báo cáo thuế của Tập đoàn DIC được thực hiện tại Việt Nam.

Bảng số thuế thu nhập doanh nghiệp (đã thực nộp trong kỳ 2021 – 2025)

Chỉ tiêu (BCTC hợp nhất)	ĐVT: Tỷ đồng				
	2021	2022	2023	2024	2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130,7	257,1	57,9	56,4	109,4

Quản lý tác động môi trường

Nhận thức rõ trách nhiệm đối với môi trường trong quá trình phát triển, Tập đoàn DIC luôn chú trọng quản lý và giảm thiểu các tác động môi trường phát sinh từ hoạt động đầu tư, xây dựng và vận hành dự án. Thông qua việc tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng, nước và tài nguyên, đồng thời triển khai các biện pháp quản lý chất thải phù hợp, Tập đoàn hướng tới mục tiêu giảm thiểu dấu chân môi trường, góp phần bảo vệ hệ sinh thái và thúc đẩy sự phát triển bền vững trong dài hạn.



Quản lý tiêu thụ năng lượng

Trong năm 2025, Tập đoàn đã duy trì triển khai các biện pháp tiết kiệm năng lượng như sau:

- Tại tòa nhà trụ sở, các khu vực văn phòng sử dụng 100% đèn LED tiết kiệm điện và các khu vực công cộng (hành lang, khu vực vệ sinh, khu vực thể thao...) được trang bị hệ thống đèn cảm biến chuyển động nhằm tiết kiệm và sử dụng hiệu quả điện năng;
- Thực hiện bảo trì định kỳ hệ thống điều hòa trung tâm nhằm duy trì hiệu suất và vận hành tối ưu, tránh tình trạng rò rỉ điện năng;
- Lắp đặt và vận hành hệ thống năng lượng mặt trời trên mái nhà trụ sở nhằm giảm phụ thuộc vào mạng lưới điện quốc gia, giảm phát thải;

- Sử dụng BIM làm công cụ giúp xây dựng giảm phát thải nhà kính thông qua tối ưu thiết kế, thi công, vận hành và tái sử dụng vật liệu. Khi kết hợp với các công nghệ xanh, IoT, năng lượng tái tạo, BIM sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc hiện thực hóa công trình xanh và phát triển bền vững;
- Tận dụng ánh sáng tự nhiên bằng cách kéo rèm che lên cao vào buổi sáng, tắt bớt bóng đèn khu vệ sinh, khu công cộng;
- Mở hệ thống lạnh sau 7h30 để tận dụng khí trời mát mẻ vào buổi sáng, tắt hệ thống lạnh trước khi hết giờ làm việc 10 phút;
- Triển khai xây dựng công trình theo tiêu chuẩn xanh EDGE.

Tình hình tiêu thụ các loại năng lượng tại trụ sở Tập đoàn DIC:

Loại năng lượng tiêu thụ	ĐVT	2023	2024	2025
Điện từ mạng lưới điện Quốc gia	Kwh	346.600	371.780	342.418
Xăng	Lít	61.865	64.416	64.046
Dầu	Lít	4.667	6.520	3.346

Sản lượng các loại năng lượng tiêu thụ trong năm 2025 tại tòa nhà trụ sở Tập đoàn ghi nhận xu hướng giảm so với năm trước, phản ánh hiệu quả của các biện pháp tiết kiệm năng lượng mà Tập đoàn DIC đã và đang triển khai trong quá trình vận hành. Kết quả này cho thấy những nỗ lực của Tập đoàn trong việc tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động đồng thời giảm thiểu tác động đến môi trường.

Bên cạnh việc triển khai các biện pháp tiết kiệm năng lượng trong quá trình vận hành, Tập đoàn DIC còn đầu

tư lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời trên mái nhà tại tòa nhà trụ sở. Hệ thống này góp phần bổ sung nguồn năng lượng sạch phục vụ nhu cầu sử dụng điện trong hoạt động kinh doanh hàng ngày, qua đó giảm sự phụ thuộc vào các nguồn năng lượng không tái tạo. Việc ứng dụng năng lượng tái tạo không chỉ giúp tối ưu chi phí vận hành trong dài hạn mà còn thể hiện cam kết của Tập đoàn trong việc sử dụng năng lượng hiệu quả, giảm phát thải và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.



Sản lượng điện được cung cấp từ hệ thống năng lượng mặt trời	ĐVT	2023	2024	2025
	Kwh	62.009	61.197	46.001

Năm 2025 ghi nhận lượng mưa lớn và ngày mưa kéo dài bất thường, do đó sản lượng điện được hệ thống năng lượng mặt trời cung cấp giảm đáng kể so với năm 2024 (giảm 25%)

Từ đó, Tập đoàn DIC thống kê được lượng phát thải khí nhà kính tại tòa nhà trụ sở hàng năm và lượng phát thải được bù đắp thông qua sử dụng hệ thống năng lượng mặt trời:

	ĐVT	2023	2024	2025
Khối lượng CO ₂ phát thải (từ nguồn năng lượng không tái tạo)	tCO ₂	396,1	424,4	395,0
Khối lượng CO ₂ bù đắp (từ nguồn năng lượng tái tạo)	tCO ₂	62,7	61,0	45,68

Quản lý nguồn nước

Nước là nguồn tài nguyên thiết yếu đối với hoạt động vận hành của Tập đoàn. Nhận thức được tầm quan trọng của việc sử dụng nước một cách hiệu quả và có trách nhiệm, Tập đoàn DIC chú trọng triển khai các biện pháp quản lý và kiểm soát việc sử dụng nước tại các văn phòng.

Thông qua việc theo dõi sản lượng nước tiêu thụ, nâng cao ý thức tiết kiệm trong cán bộ nhân viên và áp dụng các giải pháp sử dụng nước hợp lý, Tập đoàn DIC hướng tới mục tiêu tối ưu hóa nguồn tài nguyên này, đồng thời góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường và thúc đẩy phát triển bền vững.

Lượng nước tiêu thụ tại trụ sở Tập đoàn DIC	ĐVT	2023	2024	2025
	m ³	2.854	2.772	2.659

Bên cạnh đó, Tập đoàn DIC cũng đầu tư xây dựng và vận hành trạm cấp nước phục vụ nhu cầu sử dụng tại dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai phục vụ sinh hoạt, xây dựng công trình, tưới cây và rửa đường trong phạm vi dự án. Hoạt động khai thác và sử dụng nước ngầm được thực hiện trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, bao

gồm việc xin cấp giấy phép khai thác nước ngầm từ cơ quan có thẩm quyền và thực hiện báo cáo tình hình khai thác định kỳ hằng năm. Việc tuân thủ nghiêm túc các quy định này giúp Tập đoàn quản lý hiệu quả nguồn tài nguyên nước, đồng thời đảm bảo hoạt động khai thác diễn ra minh bạch, có kiểm soát và hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường.

Lượng nước ngầm được khai thác	ĐVT	2023	2024	2025
	m ³	205.931	237.462	326.887

Quản lý chất thải và nước thải

Quản lý chất thải và nước thải là một trong những nội dung quan trọng trong công tác bảo vệ môi trường của Tập đoàn DIC. Trong quá trình hoạt động kinh doanh tại tòa nhà trụ sở và vận hành các công trình, Tập đoàn chú trọng triển khai các biện pháp thu gom, phân loại và xử lý chất thải phù hợp, đồng thời kiểm soát chặt chẽ việc xả thải nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Thông qua việc áp dụng các giải pháp quản lý hiệu quả và nâng cao ý thức của cán bộ nhân viên, Tập đoàn hướng tới mục tiêu giảm thiểu lượng chất thải phát sinh, hạn chế tác động đến môi trường và góp phần thúc đẩy phát triển bền vững.

Trong năm 2025, Tập đoàn DIC duy trì thực hiện các hoạt động quản lý chất thải:

- Thực hiện đầy đủ các loại thuế, phí theo quy định liên quan đến môi trường;
- Tiếp tục thực hiện hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý các loại chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại theo đúng quy định;
- Khuyến khích sử dụng tài liệu điện tử thay cho in ấn không cần thiết, cài đặt chế độ in hai mặt mặc định nhằm giảm tiêu thụ giấy;

- Tiếp tục triển khai chương trình Thu gom rác tái chế và pin cũ để đổi quà với chủ đề “DIC - gieo mầm bền vững” nhằm tạo thói quen phân rác thải tại nguồn đối với toàn thể NLD tại trụ sở Tập đoàn và lan tỏa tinh thần của chương trình đến Công ty con/Đơn vị thành viên. Phần quà là các vật phẩm được làm từ nguyên liệu tái chế như ly, sổ tay, túi xách;
- Toàn bộ giấy đã qua sử dụng được phân loại và chuyển cho đơn vị tái chế, không thải ra môi trường;
- Tổ chức đào tạo ESG với chủ đề “Phát triển bền vững trong ngành bất động sản” và chương trình Workshop tạo ra các sản phẩm mới từ việc tái chế áo thun đồng phục cũ nhằm đưa khái niệm “tái chế” đến gần hơn với NLD;
- Ban hành Thông báo khuyến khích CBNV-NLD hạn chế sử dụng chai nhựa/ly nhựa/ống hút dùng 1 lần, sử dụng bình/ly nước cá nhân; bên cạnh đó, Tập đoàn DIC đã bố trí các trụ nước uống nóng/lạnh tại các vị trí chung, thuận tiện cho CBNV-NLD;
- Theo dõi định kỳ khối lượng chất thải nhằm phục vụ công tác quản lý và lập báo cáo.

Cùng với đó, các hoạt động nhằm quản lý nguồn nước thải cũng được Tập đoàn DIC chú trọng. Tập đoàn đã đầu tư xây dựng 05 trạm xử lý nước thải tại các dự án: Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước và Khu Dân cư Hiệp Phước (Đồng Nai); Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên (Phú Thọ); 02 trạm tại Khu Dân cư thương mại Vị Thanh (Cần Thơ). Các trạm này có chức năng: thu gom nước thải sinh hoạt phát sinh trong khu dự án; xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi xả thải; quan trắc, kiểm soát chất lượng nước đầu ra và thực hiện báo cáo môi trường định kỳ theo yêu cầu của cơ quan quản lý.



* 02 Trạm xử lý nước thải tại Khu Dân cư thương mại Vị Thanh (Cần Thơ) và 01 Trạm xử lý nước thải tại Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên hiện chưa có nước thải vào trạm, do chưa có dân cư vào ở.

Tập đoàn DIC nhận thức rằng nước là tài nguyên hữu hạn và có tính liên kết cộng đồng cao. Việc sử dụng nước tại trụ sở và khai thác nước ngầm tại dự án được thực hiện trên cơ sở tuân thủ pháp luật, kiểm soát lưu lượng và giám sát chất lượng nước thải đầu ra. Trong thời gian tới, Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục nâng cao hiệu quả sử dụng nước, tăng cường theo dõi định lượng và tối ưu vận hành các trạm xử lý nhằm giảm thiểu tác động môi trường và đảm bảo phát triển bền vững.



Phát triển con người và gắn kết xã hội

Phát triển nguồn nhân lực và tăng cường gắn kết với cộng đồng là một trong những định hướng quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn DIC. Tập đoàn luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo điều kiện để người lao động phát huy năng lực, đồng thời triển khai các hoạt động gắn kết nội bộ và đóng góp cho cộng đồng xã hội. Thông qua các chương trình đào tạo, chăm lo đời sống người lao động và các hoạt động hướng đến cộng đồng, Tập đoàn mong muốn tạo ra giá trị tích cực không chỉ cho đội ngũ nhân sự mà còn cho xã hội nói chung.

* Đối với CBNV-NLĐ tại Tập đoàn DIC:

Với các dự án và hoạt động trải dài từ Bắc vào Nam, Tập đoàn DIC ưu tiên tuyển dụng người lao động tại địa phương nhằm tạo thêm cơ hội việc làm và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội tại các khu vực nơi Tập đoàn triển khai dự án. Việc sử dụng nguồn nhân lực địa phương không chỉ giúp Tập đoàn xây dựng đội ngũ lao động ổn định, am hiểu đặc điểm địa bàn mà còn tăng cường sự gắn kết giữa doanh nghiệp với cộng đồng, qua đó tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững và lâu dài.

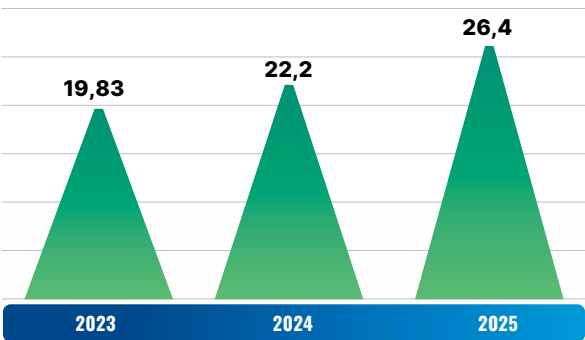
Tập đoàn DIC chú trọng xây dựng chính sách tiền lương và phúc lợi phù hợp nhằm đảm bảo thu nhập ổn định cho CBNV-NLĐ, góp phần nâng cao đời sống và tăng cường sự gắn bó lâu dài với Tập đoàn.

Thu nhập bình quân của người lao động tăng qua các năm phản ánh hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC cũng như sự quan tâm trong việc cải thiện chế độ đãi ngộ, góp phần nâng cao đời sống và tạo động lực làm việc cho người lao động.

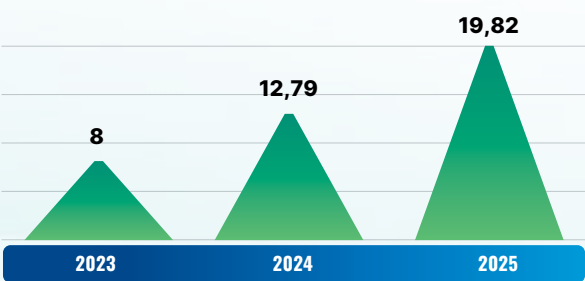
Bên cạnh việc đảm bảo thu nhập ổn định cho người lao động, Tập đoàn DIC cũng đặc biệt chú trọng đến công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Thông qua các chương trình đào tạo chuyên môn, bồi dưỡng kỹ năng và cập nhật kiến thức nghiệp vụ, Tập đoàn tạo điều kiện để người lao động nâng cao năng lực và thích ứng với yêu cầu công việc ngày càng cao. Hoạt động đào tạo không chỉ góp phần phát triển đội ngũ nhân sự có trình độ, chuyên môn vững vàng mà còn tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Tập đoàn trong dài hạn. Trong năm 2025, Tập đoàn DIC tổ chức 17 khóa đào tạo với tổng cộng 5.690 giờ, 804 lượt tham gia và trung bình 19,82 giờ/người/năm.

Số giờ đào tạo trung bình trên mỗi người lao động tăng từ 12,79 giờ lên 19,82 giờ cho thấy Tập đoàn DIC ngày càng chú trọng đầu tư cho công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Việc gia tăng thời lượng đào tạo góp phần nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp cho CBNV-NLĐ, đồng thời hỗ trợ xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực, đáp ứng tốt hơn yêu cầu trong quá trình hoạt động và phát triển của Tập đoàn.

Thu nhập bình quân tại Công ty mẹ
(triệu đồng/lao động/tháng)



Tình hình đào tạo tại Công ty mẹ
(giờ/người/năm)



Ngoài ra, Tập đoàn cũng luôn quan tâm đến đội ngũ cán bộ hưu trí đã từng gắn bó và đóng góp trong suốt quá trình hình thành và phát triển. Hằng năm, Tập đoàn DIC hỗ trợ kinh phí tổ chức các buổi họp mặt, tham quan nghỉ dưỡng và gửi tặng quà nhân dịp Tết Nguyên đán nhằm tri ân những đóng góp của các cán bộ hưu trí. Những hoạt động này không chỉ thể hiện sự trân trọng của Tập đoàn đối với các thế hệ đi trước mà còn góp phần duy trì sự gắn kết và truyền thống tốt đẹp trong tổ chức.

* Đối với cộng đồng địa phương:

Đối với cộng đồng địa phương, Tập đoàn DIC luôn chú trọng triển khai các hoạt động hỗ trợ và đóng góp thiết thực tại những khu vực nơi Tập đoàn có dự án và hoạt động kinh doanh. Thông qua các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ người có hoàn cảnh khó khăn và các hoạt động cộng đồng khác, Tập đoàn mong muốn góp phần cải thiện đời sống của người dân địa phương, đồng thời xây dựng mối quan hệ gắn kết, hài hòa giữa doanh nghiệp và cộng đồng. Trong năm 2025, Tập đoàn DIC đã đồng hành cùng cộng đồng địa phương thông qua các hoạt động:

- Ủng hộ Quỹ vì An sinh xã hội xã Nhơn Trạch (Đồng Nai); Quỹ Đền ơn đáp nghĩa xã Đại Phước (Đồng Nai); Quỹ vì Người nghèo phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu (thành phố Hồ Chí Minh)
- Tặng Quà tết cho lực lượng tham gia bảo vệ An ninh trật tự phường Vị Thanh, thành phố Cần Thơ;
- Ủng hộ xã Nhơn Trạch, xã Đại Phước (tỉnh Đồng Nai); phường Vĩnh Yên, phường Vĩnh Phúc (tỉnh Phú Thọ) nhân dịp Tết Nguyên Đán 2025;
- Hỗ trợ các trẻ em bị chất độc màu da cam xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An;
- Hỗ trợ chi phí tổ chức các hoạt động chào mừng ngày 02/9 của phường Tam Thắng, TP.HCM;
- Hỗ trợ Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đồng Nai bắn pháo hoa;
- Tổ chức thăm hỏi và hỗ trợ đồng bào chịu ảnh hưởng/thiệt hại trực tiếp bão lũ tại các xã, phường thuộc tỉnh Đắk Lắk;
- Chuỗi chương trình “Ngàn quà Tết - Kết yêu thương” và chương trình “Chợ Tết Công đoàn” cho các gia đình NLĐ có hoàn cảnh khó khăn nhân dịp Tết Nguyên đán 2025;



- Hoàn thành xây dựng và bàn giao các căn nhà tình nghĩa trong chuỗi Chương trình “DIC - Dựng xây mái ấm”;
- Tổ chức thăm hỏi và tặng quà tại Trung tâm Điều dưỡng Thương binh và Người có công Long Đất (xã Long Hải, TP.HCM) nhân dịp kỷ niệm ngày Thương binh liệt sĩ 27/07;
- Phối hợp với Đoàn xã Xuân Sơn trao tặng các phần quà cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn tại xã Xuân Sơn (TP. HCM) thông qua Chương trình “Tiếp sức đến trường”;
- Phối hợp cùng Hội Phụ nữ Công an TP.HCM tổ chức chương trình “Kết nối nghĩa tình, lan tỏa yêu thương”, trao tặng quà cho cán bộ chiến sĩ, lực lượng an ninh cơ sở, phụ nữ, trẻ em trên địa bàn xã Hòa Hiệp (TP.HCM);
- Phối hợp cùng Hội Chữ thập đỏ Thành phố Vũng Tàu tổ chức Chương trình hiến máu tình nguyện với chủ đề “Hiến máu - Hành trình gắn kết trái tim”;
- Phối hợp cùng lực lượng cảnh sát PCCC & CNCH tỉnh BR-VT (nay là TP.HCM) tổ chức buổi thực tập phương án chữa cháy & cứu nạn cứu hộ năm 2025 tại cụm chung cư thuộc dự án Khu Trung tâm Chí Linh.

Tổng kinh phí hỗ trợ đối với cộng đồng địa phương của Tập đoàn DIC năm 2025
2.295.300.565 đồng

GHI DẤU HÀNH TRÌNH

CHƯƠNG 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH	182
Báo cáo kiểm toán độc lập	186
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	188
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	192
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	194
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	196

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn DIC”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn DIC và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là 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, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật... Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập
Ông Bùi Văn Sự	Thành viên (Từ ngày 18 tháng 04 năm 2025 đến ngày 17 tháng 06 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tập đoàn DIC.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt

báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2025 của Tập đoàn

được trình bày từ trang 188 đến trang 249 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

Số: /BCKT-TC/2025/AASCS

Báo Cáo Kiểm Toán Độc Lập

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (“Tập đoàn DIC”) và các công ty con (“Tập đoàn”) được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 188 đến trang 249, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn DIC theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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 2025, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc



Võ Thị Mỹ Hương

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

Kiểm toán viên

Lê Thị Tuyết

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 04-2023-142-1

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.636.364.783.345	15.985.757.394.009
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.279.178.467.269	785.165.517.804
1. Tiền	111		1.065.261.941.464	391.704.493.380
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.213.916.525.805	393.461.024.424
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		251.000.000.000	895.900.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	251.000.000.000	895.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.194.391.169.014	5.943.738.452.685
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.723.354.410.831	1.188.156.659.391
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	32.235.318.190	29.390.434.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	163.100.000.000	187.564.637.167
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	4.295.769.655.493	4.548.370.292.505
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(20.068.215.500)	(9.743.570.847)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	6.627.355.351.266	8.154.605.622.433
1. Hàng tồn kho	141		6.629.788.856.850	8.157.039.128.017
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		284.439.795.796	206.347.801.087
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	181.225.726.104	169.357.579.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		72.889.639.416	11.927.548.066
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	30.324.430.276	25.062.673.714
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.323.273.976.511	2.553.566.187.167
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		165.674.440.999	949.950.067.335
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	85.600.000.000	171.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	80.074.440.999	778.750.067.335
II. Tài sản cố định	220		1.282.232.267.084	842.135.290.652

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.196.022.283.504	755.842.341.280
- Nguyên giá	222		1.645.043.356.197	1.159.827.214.822
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(449.021.072.693)	(403.984.873.542)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	550.014.629	-
- Nguyên giá	225		586.094.074	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(36.079.445)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.13	85.659.968.951	86.292.949.372
- Nguyên giá	228		89.835.419.884	89.775.726.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.175.450.933)	(3.482.776.843)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	151.211.632.289	158.666.666.367
- Nguyên giá	231		207.034.722.790	208.549.462.773
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(55.823.090.501)	(49.882.796.406)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		127.222.131.557	96.644.639.512
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	127.222.131.557	96.644.639.512
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	335.669.479.757	328.716.541.891
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		324.390.194.025	296.437.256.159
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.344.249.112	2.344.249.112
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(64.963.380)	(64.963.380)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		261.264.024.825	177.452.981.410
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	123.326.411.304	36.470.053.146
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.23, VI.11	25.938.439.840	28.270.503.849
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	111.999.173.681	112.712.424.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		18.959.638.759.856	18.539.323.581.176

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.934.021.747.589	10.498.013.036.060
I. Nợ ngắn hạn	310		7.824.348.151.318	7.961.859.074.539
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	528.873.742.156	510.566.784.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	3.035.371.991.666	2.426.153.517.149
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.18	457.597.616.126	97.348.986.765
4. Phải trả người lao động	314		47.091.925.009	34.102.128.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	293.780.514.994	346.731.546.456
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	47.434.790.726	56.562.684.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	2.083.680.848.541	2.864.859.159.683
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.24	1.323.041.055.739	1.572.638.801.780
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	165.621.723	3.707.743.661
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.310.044.638	49.187.721.104
II. Nợ dài hạn	330		1.109.673.596.271	2.536.153.961.521
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	107.694.335.396	181.411.119.784
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	34.686.562.534	51.836.344.172
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.24	914.451.250.670	2.276.905.408.614
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23, VI.11	52.583.859.190	23.230.853.263
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	257.588.481	2.770.235.688
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.025.617.012.267	8.041.310.545.116
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	10.025.617.012.267	8.041.310.545.116
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.345.901.798.421	1.046.337.538.421

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		16.546.120.000	14.895.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		84.946.910.142	84.750.836.222
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		561.812.943.400	551.444.233.984
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		169.300.479.065	436.908.307.434
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		392.512.464.335	114.535.926.550
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		52.097.330.304	245.362.876.489
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		18.959.638.759.856	18.539.323.581.176

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.789.105.206.000	1.531.489.886.037
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	71.437.967.173	230.490.942.709
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	4.717.667.238.827	1.300.998.943.328
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	3.601.415.457.075	1.002.803.572.463
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.116.251.781.752	298.195.370.865
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	65.972.872.839	117.144.956.019
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	100.718.815.894	28.480.620.434
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		97.242.285.512	47.361.629.699
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	11.447.968.971	(436.068.748)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	65.503.843.189	43.616.009.912
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	206.032.413.963	180.302.907.673
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		821.417.550.516	162.504.720.117
12. Thu nhập khác	31	VI.9	38.602.868.802	20.871.285.186
13. Chi phí khác	32	VI.10	35.770.298.067	25.287.593.359
14. Lợi nhuận khác	40		2.832.570.735	(4.416.308.173)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		824.250.121.251	158.088.411.944
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	186.158.243.727	76.029.395.092
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	31.685.069.936	(19.845.281.860)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		606.406.807.588	101.904.298.712
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		646.459.231.632	114.535.926.550
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(40.052.424.044)	(12.631.627.838)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	988	155

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	824.250.121.251	158.088.411.944
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	72.606.729.668	68.327.580.348
- Các khoản dự phòng	03	4.104.253.785	(30.819.349.881)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(2.666.544)	(7.778.912)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(81.424.653.117)	(116.715.476.840)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	97.242.285.512	47.361.629.699
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	916.776.070.555	126.235.016.358
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.866.500.855)	(591.350.590.610)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.527.250.271.167	(844.304.986.311)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	92.481.560.788	896.844.494.509
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(98.724.504.955)	(2.970.373.496)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(95.926.061.917)	(36.917.249.242)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(114.591.216.537)	(63.792.280.373)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(57.592.183.297)	(13.708.486.379)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.167.807.434.949	(529.964.455.544)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(590.377.025.287)	(60.772.066.649)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	19.114.327.950	23.391.426.870
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(300.598.000.000)	(1.360.528.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.076.562.637.167	514.306.552.899
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(150.043.635.000)	(1.154.549.483.390)

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	103.641.843.615	186.964.211.640
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	13.556.380.203	129.184.055.407
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	171.856.528.648	(1.722.003.455.638)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	1.799.564.260.000	17.971.718.747
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.179.071.205.542	2.935.272.715.983
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.822.245.217.584)	(2.223.419.701.791)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(160.631.669)	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.883.296.965)	(4.826.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	154.346.319.324	729.819.905.989
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	2.494.010.282.921	(1.522.148.005.193)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	785.165.517.804	2.307.305.744.085
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	2.666.544	7.778.912
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3.279.178.467.269	785.165.517.804

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Vốn điều lệ của Tập đoàn DIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 7.964.311.910.000 đồng.

Vốn thực góp của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7.964.311.910.000 đồng.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.787 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.745 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn là 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, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật...

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày cuối năm, Tập đoàn có 6 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp. Số lượng Công ty con được hợp nhất tại ngày cuối năm là 8 công ty. Thông tin về công ty con được hợp nhất như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1	Công ty CP Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	99,36	81,29	99,36	81,29
2	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Núi Thành, TP.Đà Nẵng	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49	49	49	49
3	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	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	51,68

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
4	Công ty CP Đầu tư Phát triển-Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14	50,14	50,14
5	Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	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	98,67
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100	100	100
7	Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	81,71	66,85	82,24	82,24
8	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	53,68	43,92	65,7	54,03
9	Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	-	65,08	-	80,06
10	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	99,96	-	99,96
11	Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	99,99	-	99,99

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày cuối năm, Tập đoàn có 4 công ty liên kết trực tiếp. Số lượng Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4 công ty. Thông tin về công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1	Công ty CP DICERA Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường Tam Thăng, TP.HCM	Xây lắp	25,33	35,89	25,33	35,89
2	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Tam Thăng, TP.HCM	Bất động sản	42,68	42,68	42,68	42,68
3	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thăng, TP.HCM	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00	36,00
4	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35	43,35

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn DIC bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị ghi sổ được xác định như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ trên báo cáo hợp nhất của công ty mẹ tối hậu;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất kể từ thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tập đoàn đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:

Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tập đoàn đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Tập đoàn phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Tập đoàn được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã dự đoán từ khi đầu tư.

5. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Tập đoàn và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý/ nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.
 - Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Nguyên tắc ghi nhận phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Tập đoàn trích khấu hao tài sản cố định vào chi phí sản xuất kinh doanh đối với tài sản cố định có liên quan đến sản xuất kinh doanh. Riêng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tập đoàn có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

- Nhà cửa vật kiến trúc 50 năm
- Quyền sử dụng đất 50 năm

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, bất động sản đầu tư không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ.

Phân loại các khoản phải vay khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

14. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay, bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Chi phí lãi vay và phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong kỳ này là 199.049.701.891 đồng (năm trước là 334.022.503.471 đồng).

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu.

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn: nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

19. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Tập đoàn bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

20. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tập đoàn gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý Tập đoàn; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

24. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

26. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác

27. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	4.659.252.006	3.412.756.137
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.060.602.689.458	388.291.737.243
Các khoản tương đương tiền (i)	2.213.916.525.805	393.461.024.424
Cộng	3.279.178.467.269	785.165.517.804

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày đầu năm từ 1,6%/năm đến 4,2%/năm).

2. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	251.000.000.000	251.000.000.000	895.900.000.000	895.900.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	251.000.000.000	251.000.000.000	895.900.000.000	895.900.000.000
Dài hạn	9.000.000.000	9.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Trái phiếu (ii)	9.000.000.000	9.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	260.000.000.000	260.000.000.000	925.900.000.000	925.900.000.000

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,95%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày đầu năm từ 3,4%/năm đến 6%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 5,88%/năm đến 6,68%/năm.

b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ %	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ %	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty CP DICERA Holdings	25,33	205.303.662.103	35,89	185.758.119.153
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36	47.233.838.615	36	46.834.604.975
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	71.852.693.307	42,68	63.844.532.031
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	43,35	-	43,35	-
Cộng		324.390.194.025		296.437.256.159

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau :

	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty CP DICERA Holdings	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cộng
Giá gốc khoản đầu tư					
Vào ngày đầu năm	19.938.000.000	30.582.504.000	171.602.184.500	225.400.000.000	447.522.688.500
Tăng trong năm	-	-	103.627.370.000	-	103.627.370.000
Thanh lý trong năm	-	-	(71.561.173.273)	-	(71.561.173.273)
Vào ngày cuối năm	19.938.000.000	30.582.504.000	203.668.381.227	225.400.000.000	479.588.885.227
Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư					
Vào ngày đầu năm	43.906.532.031	16.252.100.975	14.155.934.653	(225.400.000.000)	(151.085.432.341)
Lợi nhuận (lỗ) được chia	8.008.161.276	1.753.727.140	1.686.080.555	-	11.447.968.971
Cổ tức	-	(1.354.493.500)	(10.362.737.000)	-	(11.717.230.500)
Giảm trong năm			(3.843.997.332)	-	(3.843.997.332)
Vào ngày cuối năm	51.914.693.307	16.651.334.615	1.635.280.876	(225.400.000.000)	(155.198.691.202)
Giá trị còn lại					
Vào ngày đầu năm	63.844.532.031	46.834.604.975	185.758.119.153	-	296.437.256.159
Vào ngày cuối năm	71.852.693.307	47.233.838.615	205.303.662.103	-	324.390.194.025

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Vina Đại Phước	0,1	1.610.000.000	-	0,1	1.610.000.000	-
Khác		734.249.112	(64.963.380)		734.249.112	(64.963.380)
Cộng		2.344.249.112	(64.963.380)		2.344.249.112	(64.963.380)

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Khu du lịch sinh thái Đại Phước	765.263.220.094	2.445.956.364
Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	399.661.923.851	401.461.923.851
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	154.078.902.089	268.357.901.964
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	173.488.003.007	190.650.046.394
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.636.978.041	22.850.980.041
Công ty CP Green Mark Construction	39.942.857.624	73.156.638.946
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	68.897.875.824	25.663.436.805
Các khách hàng khác (ii)	99.384.650.301	203.569.775.026
Cộng	1.723.354.410.831	1.188.156.659.391
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	405.959.287.297	407.878.493.297

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại Thuyết minh V.24.

(ii) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có phải thu khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.7 thì không có khoản phải thu khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	-	3.847.638.707
Trả trước cho người bán khác (i)	32.235.318.190	25.542.795.762
Cộng	32.235.318.190	29.390.434.469

(i) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản trả trước cho người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	163.100.000.000	187.564.637.167
Ông Lê Phong Hiếu	20.000.000.000	20.000.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	143.100.000.000	167.564.637.167
Dài hạn	85.600.000.000	171.200.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	85.600.000.000	171.200.000.000
Cộng	248.700.000.000	358.764.637.167

Đây là khoản cho vay với lãi suất 6%/năm đến 12,5%/năm. Khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	4.295.769.655.493	4.548.370.292.505
Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	3.782.464.376.032	3.712.509.405.922
Dự án Long Tân	2.636.394.302.400	2.656.873.402.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	951.275.984.915	861.382.084.278
Dự án Chí Linh	140.014.270.244	140.014.270.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	47.429.649.000
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự án Hậu Giang	540.169.473	-
Tạm ứng cho nhân viên	104.927.503.420	82.440.413.747
Ký quỹ, ký cược	80.231.718.185	456.694.951.479
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	28.106.421.899	12.521.774.519
Chi hộ	55.820.000.000	56.630.052.035
Phải thu khác	244.219.635.957	227.573.694.803
Dài hạn	80.074.440.999	778.750.067.335
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Ký quỹ, ký cược tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	698.735.626.336
Ký quỹ, ký cược khác	74.441.000	14.441.000
Cộng	4.375.844.096.492	5.327.120.359.840
Trong đó:		
Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.318.978.072.917	1.935.240.727.146

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.7 thì không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ông Lê Phong Hiếu	20.000.000.000	(10.000.000.000)	-	-
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt	2.128.460.264	(2.128.460.264)	2.128.460.264	(2.128.460.264)
Đối tượng khác	8.116.472.967	(7.939.755.236)	8.048.833.087	(7.615.110.583)
Cộng	30.244.933.231	(20.068.215.500)	10.177.293.351	(9.743.570.847)

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	6.370.546.818.260	-	7.882.376.012.567	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	124.068.936.088	-	98.045.109.502	-
Thành phẩm bất động sản	44.857.005.572	-	79.874.080.522	-
Nguyên liệu, vật liệu	58.401.056.389	(2.433.505.584)	61.078.042.115	(2.433.505.584)
Công cụ, dụng cụ	9.237.742.440	-	9.853.318.122	-
Thành phẩm	21.775.392.288	-	24.634.204.400	-
Hàng hoá	901.905.813	-	1.178.360.789	-
Cộng	6.629.788.856.850	(2.433.505.584)	8.157.039.128.017	(2.433.505.584)

(*) Bất động sản đang xây dựng bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.129.730.558.614	2.043.250.406.609
Dự án chung cư A2-1 Vũng Tàu Center Point (i)	1.503.483.707.735	1.041.524.132.662
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	1.060.513.059.138	1.039.978.529.413
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)	1.049.545.476.568	871.732.745.907
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	260.369.089.789	242.655.411.101
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques - Giai đoạn 2 (i)	261.645.235.377	148.566.620.900
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	44.139.371.161	2.143.362.011.412
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	37.277.814.041	47.606.726.039
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, TP. Phú Lý, Hà Nam	-	233.651.723.504
Các dự án khác	23.842.505.837	70.047.705.020
Cộng	6.370.546.818.260	7.882.376.012.567

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.24.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Chi phí trả trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	181.225.726.104	169.357.579.307
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	177.184.568.321	163.122.006.050
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	2.567.104.300	5.170.761.281
Chi phí trả trước khác	1.474.053.483	1.064.811.976
Dài hạn	123.326.411.304	242.655.411.101
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	53.667.423.938	148.566.620.900
Tiền sử dụng đất chờ phân bổ	65.559.228.031	2.143.362.011.412
Chi phí sửa chữa	59.427.083	47.606.726.039
Chi phí trả trước khác	4.040.332.252	233.651.723.504
Cộng	304.552.137.408	205.827.632.453

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Mua trong năm	454.551.405.325	13.646.684.613	1.096.880.187	468.418.989	5.826.167.400	475.589.556.514
Đầu tư XDCB hoàn thành	614.870.257	-	-	-	-	614.870.257
Tăng do phân loại lại	11.694.011.263	-	-	-	-	11.694.011.263
Thanh lý, nhượng bán	-	(282.978.835)	(2.181.244.545)	(218.073.279)	-	(2.682.296.659)
Số dư cuối năm	1.173.906.901.033	344.538.265.197	76.902.851.014	20.673.411.569	29.021.927.384	1.645.043.356.197
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Khấu hao trong năm	21.639.266.330	16.863.493.982	5.856.365.772	2.422.488.529	2.868.524.097	49.650.138.710
Thanh lý, nhượng bán	-	(282.978.835)	(1.951.624.650)	(218.073.279)	-	(2.452.676.764)
Giảm do phân loại lại	(2.161.262.795)	-	-	-	-	(2.161.262.795)
Số dư cuối năm	120.015.679.745	250.801.336.914	51.630.496.665	11.875.857.087	14.697.702.282	449.021.072.693
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
Tại ngày cuối năm	1.053.891.221.288	93.736.928.283	25.272.354.349	8.797.554.482	14.324.225.102	1.196.022.283.504

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 73.995.317.123 đồng (tại ngày đầu năm là 68.611.479.647 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày cuối năm đã được thế chấp cho các khoản vay được trình bày tại Thuyết minh V.24.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Phương tiện vận tải	
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	-
Thuê tài chính trong năm	586.094.074
Số dư cuối năm	586.094.074
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	-
Khấu hao trong năm	36.079.445
Số dư cuối năm	36.079.445
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	550.014.629

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 434.889.397 đồng (tại ngày đầu năm là 434.889.397 đồng).

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Quyền sử đất và hạ tầng cho thuê	
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	208.549.462.773
Đầu tư XDCB hoàn thành	10.179.271.280
Giảm do phân loại lại	(11.694.011.263)
Số dư cuối năm	207.034.722.790
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	49.882.796.406
Khấu hao trong năm	3.779.031.300
Tăng do phân loại lại	2.161.262.795
Số dư cuối năm	55.823.090.501
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	158.666.666.367
Tại ngày cuối năm	151.211.632.289

Bất động sản đầu tư cho thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai với nguyên giá là 144.455.832.878 đồng, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054. Ngoài ra, còn có một số bất động sản khác đang cho thuê.

Doanh thu và giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày tại thuyết minh VI.1 và VI.4.

13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	86.974.148.811	2.801.577.404	89.775.726.215
Mua trong năm	59.693.669	-	59.693.669
Số dư cuối năm	87.033.842.480	2.801.577.404	89.835.419.884
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.172.952.101	1.309.824.742	3.482.776.843
Khấu hao trong năm	463.523.878	229.150.212	692.674.090
Số dư cuối năm	2.636.475.979	1.538.974.954	4.175.450.933
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	84.801.196.710	1.491.752.662	86.292.949.372
Tại ngày cuối năm	84.397.366.501	1.262.602.450	85.659.968.951

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.204.857.801 đồng (tại ngày đầu năm là 434.889.397 đồng).

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Khác	79.831.036.929	49.253.544.884
Cộng	127.222.131.557	96.644.639.512

15. Lợi thế thương mại

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số dư đầu năm	112.712.424.415	127.234.572.465
Điều chỉnh tăng trong năm do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	17.735.555.389	3.430.659.158
Phân bổ trong năm	(18.448.806.123)	(17.952.807.208)
Số dư cuối năm	111.999.173.681	112.712.424.415

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả người bán khác (i)	248.157.334.570	251.860.416.747
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	280.716.407.586	258.706.367.592
Cộng	528.873.742.156	510.566.784.339

(i) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.361.483.792.899	1.224.531.014.134
Khách hàng Dự án chung cư A2-1 Vũng Tàu Center Point	1.309.216.660.435	843.390.510.337
Khách hàng Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh, Hậu Giang	186.630.459.490	129.288.849.766
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	54.100.278.152	57.792.277.689
Khách hàng Dự án du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	28.048.549.156	49.315.242.992
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	19.887.545.410	31.334.403.113
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	15.876.448.226	35.299.528.472
Khách hàng các dự án khác	60.128.257.898	55.201.690.646
Cộng	3.035.371.991.666	2.426.153.517.149
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	451.894.874.770	770.069.340.631

18. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế phải nộp	97.348.986.765	605.183.836.905	244.935.207.544	457.597.616.126
Thuế giá trị gia tăng	18.975.138.215	347.378.978.322	99.263.515.634	267.090.600.903
Thuế tiêu thụ đặc biệt	44.029.092	299.351.539	321.113.672	22.266.959
Thuế xuất, nhập khẩu	-	7.304.585	7.304.585	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.264.814.086	186.158.243.727	109.443.130.058	119.979.927.755
Thuế thu nhập cá nhân	487.658.788	10.931.320.950	7.654.740.724	3.764.239.014
Thuế tài nguyên	10.156.601	203.395.978	198.186.222	15.366.357
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.083.570.300	3.091.745.156	9.757.124.420	24.418.191.036
Các loại thuế khác	2.976.620.549	57.012.099.512	17.681.695.959	42.307.024.102
Các khoản phải nộp khác	506.999.134	101.397.136	608.396.270	-
Thuế phải thu	25.062.673.714	1.206.565.386	6.468.321.948	30.324.430.276
Thuế giá trị gia tăng	122.134.503	1.188.626.773	1.069.431.697	2.939.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	24.831.921.898	17.938.613	5.148.086.479	29.962.069.764
Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	250.803.772	250.814.549
Các loại thuế khác	108.606.536	-	-	108.606.536

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí các dự án	274.822.119.153	296.344.603.692
Chi phí lãi vay phải trả	7.757.229.056	32.991.361.062
Chi phí phải trả khác	11.201.166.785	17.395.581.702
Cộng	293.780.514.994	346.731.546.456

20. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	47.434.790.726	56.562.684.930
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	44.060.554.734	53.188.448.938
Dài hạn	107.694.335.396	181.411.119.784
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	107.694.335.396	111.068.571.388
Doanh thu khác	-	70.342.548.396
Cộng	155.129.126.122	237.973.804.714

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

21. Phải trả khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	2.083.680.848.541	2.864.859.159.683
Nhận đặt cọc của Công ty TNHH Nhà Long Phước để chuyển nhượng dự án	1.346.447.875.000	-
Nhận đặt cọc của các khách hàng khác để chuyển nhượng dự án	174.344.902.500	516.831.802.500
Nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần TNT Phú Hòa để chuyển nhượng dự án	-	1.848.795.200.000
Nhận ký quỹ, ký cược	218.066.241.589	192.788.593.923
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	40.702.543.903	32.308.365.792
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	48.878.506.194	19.990.483.579
Phải trả ông Phan Văn Bình	17.425.635.609	16.425.635.609
Dài hạn	34.686.562.534	51.836.344.172
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	1.119.952.234	19.596.218.672
Nhận ký quỹ, ký cược	33.566.610.300	32.240.125.500
Cộng	2.118.367.411.075	2.916.695.503.855
Trong đó:		
Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	123.926.933.855	109.430.007.576

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

(ii) Đây là khoản tiền hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản phải trả khác nào quá hạn thanh toán.

22. Dự phòng phải trả

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	165.621.723	3.707.743.661
Dự phòng bảo hành công trình	165.621.723	3.707.743.661
Dài hạn	257.588.481	2.770.235.688
Dự phòng bảo hành công trình	257.588.481	2.770.235.688
Cộng	423.210.204	6.477.979.349

23. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.938.439.840	28.270.503.849
Lợi nhuận chưa thực hiện	25.938.439.840	28.270.503.849
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	52.583.859.190	23.230.853.263
Dự phòng đầu tư tài chính	52.583.859.190	23.230.853.263

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

24. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối năm VND
Vay ngắn hạn	1.572.638.801.780	1.621.312.057.584	1.870.909.803.625	1.323.041.055.739
Vay ngân hàng (Thuyết minh 24.1)	620.887.327.488	710.480.424.625	852.200.731.376	479.167.020.737
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24.2)	937.912.674.292	241.604.062.242	956.630.736.530	222.886.000.004
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 24.3)	-	600.000.000.000	-	600.000.000.000
Vay bên khác	13.838.800.000	69.119.535.719	62.078.335.719	20.880.000.000
Nợ thuê tài chính	-	108.034.998	-	108.034.998
Vay dài hạn	2.276.905.408.614	402.663.718.679	1.765.117.876.623	914.451.250.670
Vay ngân hàng (Thuyết minh 24.2)	702.549.560.212	403.872.518.679	396.459.149.682	709.962.929.209
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 24.3)	1.562.532.648.402	(2.500.000.000)	1.366.837.260.274	193.195.388.128
Vay bên khác	11.823.200.000	671.200.000	1.552.800.000	10.941.600.000
Nợ thuê tài chính	-	620.000.000	268.666.667	351.333.333
Cộng	3.849.544.210.394	2.023.975.776.263	3.636.027.680.248	2.237.492.306.409

24.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
	62.862.291.514	8,0-8,5%	05 thửa đất Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh, Hậu Giang.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	152.577.107.346	7%-10%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37; thửa đất số 239, tờ bản đồ số 37 tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Rạch Dừa, Tp HCM; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, Tp HCM; Máy ép cọc thủy lực Sunward ZYJ 860; ô tô Camry ASV70L 2.5-2020; Ô tô bán tải Toyota Hilux GUN135L-DTTSXU; Vận thăng Elimak SC45/30 FC II; Cầu tháp QTP6515-10T-022. Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được mở tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu có giá trị 10 tỷ đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	83.362.518.727	6,4%- 9%	Quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất diện tích 131,1 m ² tại thửa số 370, tờ bản đồ số 40 tại khu vực 2, phường IV, Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất diện tích 100 m ² tại thửa số 371, tờ bản đồ số 40 tại khu vực 2, phường IV, Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 431, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 511m ² ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 512m ² ; Máy móc thiết bị theo hợp đồng định giá tài sản đảm bảo số 01/2024/600371/BBĐG ngày 26/07/2024; Quyền đòi nợ thi công xây dựng và san nền ký với Tập đoàn DIC theo hợp đồng thế chấp số 01/2023/60037/HĐBĐ và số 02/2023/60037/HĐBĐ.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	90.000.000.000	7,5%	12.996,8 m ² đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 378.342.151.000 đồng.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

24.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	31.651.858.912	8%-9,2%	Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Văn phòng làm việc hợp đồng thi công số 06A/2024/CM/HĐTC ngày 12/07/2024; nhà lưu trú- Khu dịch vụ Hậu cần sau Cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 05/2024/CM/HĐTC ngày 12/07/2024; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng kết cấu Bê tông cốt thép và kiến trúc nhà kho số 02- Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 02/2024/CM/HĐTC ngày 01/03/2024; Hợp đồng Thi công Xây dựng Tường chắn đất 04/2024/CM/HĐTC ngày 01/04/2024 - Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành; - Quyền sử dụng đất số: DH 207405; thửa đất số 339; tờ bản đồ số 125 tại xã Hồ Tràm, Tp HCM và Tài sản đảm bảo bất động sản bên thứ 3 của bà Vũ Thị Ngoãn.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Chu Lai	33.000.000.000	7,5%	- Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Núi Thành	11.000.000.000	7,5%	- Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - chi nhánh Vũng Tàu	14.713.244.238	8,0%	- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 1 tỷ đồng
Cộng	479.167.020.737		

24.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	76.000.000.000	24.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 m². - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	70.270.671.528	3.824.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	7,9%	- 913 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1. - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KDTM Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1, Phân khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KDTM Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1, Phân khu 2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

24.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	17.000.000.000	-	Đến tháng 12 năm 2029	7,5%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 949046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/07/2019. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 38 tại phường 8, TP.Vũng Tàu, diện tích 336,8 m².
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	262.500.000.000	175.000.000.000	Đến ngày 17 tháng 06 năm 2027	11,7%	- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Chung cư A2-1 Chí Linh; - Quyền sử dụng 9.282 m² đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Rạch Dừa, TP.HCM.
	480.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2039	10,5%	- Toàn bộ các khoản lợi ích, quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ, quyền được bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam thu được từ việc khai thác và sử dụng 25.221,8 m² đất thương mại dịch vụ sử dụng đến ngày 11/09/2057, đất thuê trả tiền hàng năm tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu. Quyền sở hữu Công trình xây dựng tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất số 04/HĐTCTXD. DICPN-DICDL ngày 10/12/2024.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa	26.814.757.700	-	Đến ngày 17 tháng 09 năm 2035	7,8%	- Quyền tài sản từ Dự án Cap Saint Jacques. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Hợp đồng thuê đất Dự án Cap Saint Jacques.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	263.499.985	62.000.004	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2030	10%	- Xe ô tô Mitsubishi 92A-280.63
Cộng	932.848.929.213	222.886.000.004			

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

24.3. Chi tiết trái phiếu và chi phí phát hành như sau:

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	Phân loại thành trái phiếu đến hạn trả VND	Số cuối năm VND
Ngắn hạn - Trái phiếu thường đến hạn trả	-	-	-	600.000.000.000	600.000.000.000
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326001 (i)	-	-	-	600.000.000.000	600.000.000.000
Dài hạn - Trái phiếu thường	1.562.532.648.402	(2.500.000.000)	(766.837.260.274)	(600.000.000.000)	193.195.388.128
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326001 (i)	600.000.000.000	-	-	(600.000.000.000)	-
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326002 (i)	1.000.000.000.000	-	(800.000.000.000)	-	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(37.467.351.598)	(2.500.000.000)	33.162.739.726	-	(6.804.611.872)
Cộng	1.562.532.648.402	(2.500.000.000)	(766.837.260.274)	-	793.195.388.128

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:

1. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326001: Tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2026:
- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

- Số tiền 600.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai) theo đúng mục đích phát hành.
2. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2024, đáo hạn vào ngày 25 tháng 03 năm 2027. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 120/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2025 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 27 tháng 11 năm 2025, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 800.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 31 tháng 12 năm 2025 là 200.000.000.000 đồng.
- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

- Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai) theo đúng mục đích phát hành là 154.747.469.000 đồng.

- Số tiền còn lại 45.252.531.000 đồng chưa sử dụng hết, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (i)	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.687.037.740	405.249.380.081	243.805.067.311	7.893.557.882.035
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	114.535.926.550	(12.631.627.838)	101.904.298.712
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.359.048.152)	(76.177.024)	(9.435.225.176)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	41.017.975.505	14.265.614.040	55.283.589.545
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	245.362.876.489	8.041.310.545.116
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000	-	-	-	(365.791.960.000)	-	-
Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (ii)	1.500.000.000.000	299.564.260.000	-	-	-	-	1.799.564.260.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	646.459.231.632	(40.052.424.044)	606.406.807.588
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	196.073.920	(196.073.920)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.504.710.999)	(1.209.795.832)	(15.714.506.831)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	1.651.010.000	-	(1.651.010.000)	-	-
Công ty con chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.072.623.429)	(1.072.623.429)
Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(244.097.136.113)	(176.994.878.887)	(421.092.015.000)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	(9.849.631.184)	26.064.176.007	16.214.544.823
Số dư cuối năm nay	7.964.311.910.000	1.345.901.798.421	16.546.120.000	84.946.910.142	561.812.943.400	52.097.330.304	10.025.617.012.267

- (i) Theo phương án phát hành chứng khoán riêng lẻ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2021/NQ/ĐHCĐ ngày 28/01/2021: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để huy động vốn nhằm mục đích Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) (Tăng vốn điều lệ từ 4.248.909.620.000 đồng lên 4.998.909.620.000 đồng:
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
 - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng.
 - Giá chào bán: 20.000 đồng (Chào bán cổ phiếu cho cổ đông riêng lẻ).
 - Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 75.000.000 cổ phiếu.
 - Tổng số lượng vốn huy động đã thu được: 1.500.000.000.000 đồng.
 - Chi phí phát hành: 143.000.000 đồng.
 - Tổng thu ròng từ đợt phát hành: 1.499.857.000.000 đồng.
 - Ngày bắt đầu chào bán 16/09/2021, ngày kết thúc chào bán 07/10/2021.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được như sau:

Mục đích sử dụng vốn			
Theo phương án phát hành	Số tiền (VND)	Theo phương án điều chỉnh	Số tiền (VND)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng, TP.HCM)	1.499.857.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng, TP.HCM)	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
Cộng	1.499.857.000.000		1.499.857.000.000

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2025 (VND)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2025 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng, TP.HCM)	749.957.000.000	712.119.113.442	37.837.886.558
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	-
Cộng	1.499.857.000.000	1.462.019.113.442	37.837.886.558

(ii) Theo phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025 của Tập đoàn DIC. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 107/NQ-DIC Group-HĐQT “Nghị quyết 107” ngày 08 tháng 07 năm 2025 thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 110/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 07 tháng 08 năm 2025 thông qua điều chỉnh nội dung của Nghị quyết 107. (Tăng vốn điều lệ từ 6.464.311.910.000 đồng lên 7.964.311.910.000 đồng).

Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để huy động vốn nhằm mục đích:

- Đầu tư dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4) số tiền: 600.000.000.000 đồng;
- Đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh số tiền: 600.000.000.000 đồng;
- Thanh toán mua lại trái phiếu số tiền: 600.000.000.000 đồng.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng

- Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phân phối: 150.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 1.800.000.000.000 đồng.
- Chi phí chào bán: 435.740.000 đồng.
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 1.799.564.260.000 đồng.
- Ngày kết thúc chào bán: ngày 12 tháng 12 năm 2025.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2025 (VND)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2025 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)
Đầu tư dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4)	600.000.000.000	22.175.778.100	577.824.221.900
Đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh	600.000.000.000	43.982.467.841	556.017.532.159
Thanh toán mua lại trái phiếu	599.564.260.000	599.564.260.000	-
Cộng	1.799.564.260.000	665.722.505.941	1.133.841.754.059

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong năm	1.865.791.960.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
Cổ tức đã chia	365.791.960.000	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

c) Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	796.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	796.431.191	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	796.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	796.431.191	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	796.431.191	609.851.995

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	84.946.910.142	84.750.836.222

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại	USD	3.132,40	2.673,65

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.304.104.720.674	640.429.383.426
Doanh thu hoạt động xây dựng	137.646.413.515	625.973.922.379
Doanh thu bán thành phẩm	169.830.380.744	120.685.273.763
Doanh thu cung cấp dịch vụ	171.616.660.085	141.027.070.477
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	4.736.834.782	3.374.235.992
Doanh thu bán hàng hóa	1.170.196.200	-
Cộng	4.789.105.206.000	1.531.489.886.037

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chiết khấu thương mại	2.670.604.982	330.647.223
Giảm giá hàng bán	459.713.602	1.428.840.447
Hàng bán bị trả lại	68.307.648.589	228.731.455.039
Cộng	71.437.967.173	230.490.942.709

3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	4.235.797.072.085	411.697.928.387
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	137.646.413.515	625.973.922.379
Doanh thu thuần bán thành phẩm	166.700.062.160	119.701.745.689
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	171.616.660.085	140.251.110.881
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	4.736.834.782	3.374.235.992
Doanh thu thuần bán hàng hóa	1.170.196.200	-
Cộng	4.717.667.238.827	1.300.998.943.328
Trong đó:		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	4.415.082.377	344.952.105.698

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.140.977.639.728	229.301.015.190
Giá vốn hoạt động xây dựng	91.449.424.385	483.051.682.373
Giá vốn thành phẩm	208.289.599.933	162.852.152.867
Giá vốn cung cấp dịch vụ	155.618.523.368	124.709.605.381
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	4.049.218.519	2.889.116.652
Giá vốn bán hàng hóa	1.031.051.142	-
Cộng	3.601.415.457.075	1.002.803.572.463

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.066.381.993	62.737.706.336
Lãi bán các khoản đầu tư	36.737.669.153	53.250.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	30.973.633	163.200.823
Cổ tức, lợi nhuận được chia	82.620.910	21.530.830
Giải thể công ty con	15.236.275	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	970.393.391
Doanh thu hoạt động tài chính khác	39.990.875	2.124.639
Cộng	65.972.872.839	117.144.956.019

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	97.242.285.512	47.361.629.699
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(20.000.000.000)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	72.789.752	-
Chi phí tài chính khác	3.403.740.630	1.118.990.735
Cộng	100.718.815.894	28.480.620.434

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	41.924.672.499	23.005.958.980
Chi phí cho nhân viên	12.610.144.200	10.396.508.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	916.973.755	868.665.755
Chi phí khác	10.052.052.735	9.344.876.467
Cộng	65.503.843.189	43.616.009.912

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	92.381.794.886	89.004.144.427
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	18.448.806.123	17.952.807.208
Chi phí giao tế	29.408.251.141	29.467.177.774
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu	10.579.299.851	(13.661.623.452)
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.005.079.289	12.132.852.917
Chi phí bằng tiền khác	43.209.182.673	45.407.548.799
Cộng	206.032.413.963	180.302.907.673

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	21.087.851.728	14.522.904.076
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	5.597.139.983	3.121.746.635
Hoàn trích bảo hành công trình	5.199.989.276	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	198.442.060	1.142.308.422
Lãi từ được giảm khoản nợ phải trả	46.580.858	89.339.779
Thu nhập khác	6.472.864.897	1.994.986.274
Cộng	38.602.868.802	20.871.285.186

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nộp bổ sung theo kết luận thanh tra	-	13.134.792.363
Các khoản phạt	4.935.820.290	8.385.331.670
Chi phí khác	30.834.477.777	3.767.469.326
Cộng	35.770.298.067	25.287.593.359

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế.

Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	824.250.121.251	158.088.411.944
Thuế tính ở thuế suất 20%	164.850.024.250	31.617.682.389
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	3.689.761.225	3.590.561.442
Chi phí không được khấu trừ	31.468.729.473	17.472.978.966
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	24.710.605.764	13.108.375.227
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	(2.289.593.794)	87.213.750
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(5.396.524.182)	(9.863.194.984)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(99.209.510)	65.389.473
Thu nhập chuyển nhượng vốn công ty liên kết	768.799.466	-
Thuế nộp bổ sung các năm trước	143.768.226	90.751.593
Khác	(3.047.255)	14.355.376
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	217.843.313.663	56.184.113.232
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	186.158.243.727	76.029.395.092
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	31.685.069.936	(19.845.281.860)
	217.843.313.663	56.184.113.232

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để căn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.270.503.849	12.781.346.371
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(23.230.853.263)	(27.586.977.645)
Số dư đầu năm	5.039.650.586	(14.805.631.274)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(31.784.279.446)	19.910.671.333
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm	99.209.510	(65.389.473)
Số dư cuối năm	(26.645.419.350)	5.039.650.586
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.938.439.840	28.270.503.849
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(52.583.859.190)	(23.230.853.263)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	646.459.231.632	114.535.926.550
Các khoản điều chỉnh	-	(14.504.710.999)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	646.459.231.632	100.031.215.551
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	654.239.410	646.431.191
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	988	155

Ghi chú: Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do trong năm nay Tập đoàn có tăng vốn góp của chủ sở hữu bằng chia cổ tức bằng cổ phiếu và trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	3.140.977.639.728	229.301.015.190
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	209.320.651.075	162.852.152.867
Giá vốn dịch vụ cung cấp	251.117.166.272	610.650.404.406
Chi phí nhân công	104.991.939.086	99.400.653.137
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	72.606.729.668	68.327.580.348
Chi phí dự phòng	10.579.299.851	(13.661.623.452)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.841.646.254	23.874.624.735
Chi phí khác	40.516.642.293	45.977.682.817
Cộng	3.872.951.714.227	1.226.722.490.048

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000	-
Tăng chi phí xây dựng cơ bản từ việc nhận chuyển nhượng Bất động sản và thanh toán bằng cần trừ với khoản công nợ phải thu	31.607.797.157	-
Mua tài sản bằng nợ thuê tài chính	620.000.000	-
Tăng tài sản cố định từ bất động sản dở dang	-	120.333.421.755
Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	59.000.000.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo kế ước thông thường	1.179.071.205.542	1.640.872.915.983
Phát hành trái phiếu thường	-	1.294.399.800.000
Cộng	1.179.071.205.542	2.935.272.715.983

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(2.022.245.217.584)	(1.323.419.701.791)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(800.000.000.000)	(900.000.000.000)
Cộng	(2.822.245.217.584)	(2.223.419.701.791)

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc.

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

		Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị		3.595.900.000	4.960.500.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch	1.950.000.000	1.987.500.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch (đã từ trần ngày 10/8/2024)	-	1.098.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	1.300.000.000	1.500.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	130.000.000	150.000.000
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	195.000.000	225.000.000
Ông Bùi Văn Sự	Thành viên (Từ ngày 18/04/2025 đến 17/06/2025)	20.900.000	-
Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán		-	-
Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch		-
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên		-
Tổng Giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		1.930.816.129	1.861.745.579
Những người quản lý khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		6.658.529.363	6.419.878.337

2.2. Giao dịch với các bên liên quan là cá nhân

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án	148.273.799.500	500.560.000.000
	Hoàn ứng đền bù giải phóng mặt bằng dự án	116.260.670.000	1.987.500.000

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP DICERA Holdings	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Vina Đại Phước	Cùng tập đoàn

Trong năm, Tập đoàn có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu		4.415.082.377	344.952.105.698
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	130.000.000	342.022.817.271
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	4.008.845.904	2.483.685.900
Công ty CP DICERA Holdings	Cung cấp dịch vụ	203.119.638	365.022.140
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	18.865.993	25.077.425
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cung cấp dịch vụ	54.250.842	55.502.962
Các hoạt động khác			
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	57.212.363.667	28.516.455.736
	Chi phí dịch vụ	309.393.000	25.017.545.862
	Cổ tức cổ phiếu	9.420.840.000	-
Công ty CP DICERA Holdings	Chi phí xây dựng	441.591.395.205	721.189.211.485
	Cổ tức cổ phiếu	24.588.210.000	18.841.340.000
	Cổ tức bằng tiền	10.362.737.000	-
	Nhận trước tiền bất động sản	510.517.769.779	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	2.603.855.133	2.528.112.834
	Lãi cho vay	17.571.779.154	34.226.563.974
	Cho vay	-	82.000.000.000
	Thu gốc vay	110.064.637.167	36.350.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	1.354.493.500	2.167.189.600
	Mua hàng hóa, dịch vụ	42.250.659.196	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Cổ tức bằng tiền	25.875.000	22.500.000

2.4. Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	405.959.287.297	407.878.493.297
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	399.661.923.851	401.461.923.851
Công ty CP Bất động sản D.I.C	6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP DICERA Holdings	89.894.000	214.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	16.000.000	11.100.000
Phải thu về cho vay	228.700.000.000	338.764.637.167
Ngắn hạn	143.100.000.000	167.564.637.167
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	143.100.000.000	167.564.637.167
Dài hạn	85.600.000.000	171.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	85.600.000.000	171.200.000.000
Phải thu khác	1.318.978.072.917	1.935.240.727.146
Phải thu ngắn hạn khác	1.318.978.072.917	1.236.505.100.810
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	959.513.129.500	904.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	359.464.943.417	332.485.100.810
Công ty CP Vina Đại Phước	-	20.000.000
Phải thu dài hạn khác	-	698.735.626.336
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	698.735.626.336
Phải trả người bán ngắn hạn	280.888.132.873	258.706.367.592
Công ty CP DICERA Holdings	255.924.067.549	243.252.056.228
Công ty CP Bất động sản D.I.C	4.188.136.613	5.158.274.329
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	20.764.618.991	9.236.756.695
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	11.309.720	1.059.280.340
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	451.894.874.770	770.069.340.631
Công ty CP DICERA Holdings	448.970.556.768	767.145.022.629
Công ty CP Bất động sản D.I.C	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác	123.926.933.855	109.430.007.576
Công ty CP Bất động sản D.I.C	58.683.726.158	44.641.217.600
Công ty CP DICERA Holdings	65.243.207.697	64.788.789.976

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Báo cáo bộ phận

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh bất động sản; xây dựng; và cung cấp dịch vụ tư vấn, xây dựng công trình và các dịch vụ khác:

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Năm nay	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	4.241.841.104.559	168.462.731.663	498.937.353.932	(191.573.951.327)	4.717.667.238.827
Chi phí bộ phận	(3.159.905.117.132)	(156.931.231.186)	(477.341.972.608)	192.762.863.851	(3.601.415.457.075)
Kết quả kinh doanh	1.081.935.987.427	11.531.500.477	21.595.381.324	1.188.912.524	1.116.251.781.752
Chi phí không phân bổ					(271.536.257.152)
Thu nhập tài chính					65.972.872.839
Chi phí tài chính					(100.718.815.894)
Lỗ trong công ty liên kết					11.447.968.971
Thu nhập khác					38.602.868.802
Chí phí khác					(35.770.298.067)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(186.158.243.727)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(31.685.069.936)
Lợi nhuận sau thuế					606.406.807.588
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(40.052.424.044)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					646.459.231.632
Vào ngày cuối năm					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	13.007.289.960.913	49.583.969.761	782.432.651.413	(307.452.899.509)	13.531.853.682.578
Tài sản không phân bổ					5.427.785.077.278
Tổng tài sản					18.959.638.759.856
Công nợ bộ phận	7.384.688.470.600	505.347.603.218	710.556.749.173	(266.092.567.816)	8.334.500.255.175
Công nợ không phân bổ					599.521.492.414
Tổng công nợ					8.934.021.747.589

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Năm nay	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	559.700.760.470	140.422.748.108	929.971.947.792	(329.096.513.042)	1.300.998.943.328
Chi phí bộ phận	(375.034.982.365)	(129.783.434.827)	(745.452.253.659)	247.467.098.388	(1.002.803.572.463)
Kết quả kinh doanh	184.665.778.105	10.639.313.281	184.519.694.133	(81.629.414.654)	298.195.370.865
Chi phí không phân bổ					(223.918.917.585)
Thu nhập tài chính					117.144.956.019
Chi phí tài chính					(28.480.620.434)
Lãi trong công ty liên kết					(436.068.748)
Thu nhập khác					20.871.285.186
Chí phí khác					(25.287.593.359)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(76.029.395.092)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					19.845.281.860
Lợi nhuận sau thuế					101.904.298.712
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(12.631.627.838)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					114.535.926.550
Vào ngày đầu năm					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	14.396.931.679.304	50.548.349.963	714.768.079.939	(273.631.043.745)	14.888.617.065.461
Tài sản không phân bổ					3.650.706.515.715
Tổng tài sản					18.539.323.581.176
Công nợ bộ phận	9.313.577.709.872	530.889.895.618	598.600.256.819	(207.238.839.574)	10.235.829.022.735
Công nợ không phân bổ					262.184.013.325
Tổng công nợ					10.498.013.036.060

4. Số liệu so sánh

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

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2026





TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

A. 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

T. 0254 3859 248 | **F.** 0254 3560 712

E. info@dic.vn | **W.** www.dic.vn

