



BÁO CÁO CƠ HỘI ĐẦU TƯ DIG (HOSE)

TỔNG CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Sở hữu quỹ đất giá trị rất lớn so với vốn hóa...

NGÀY 15 THÁNG 01, 2025

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Alpha

Tầng 1, 1A, 2-389 Đê La Thành, P. Thành Công, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội

 <https://www.apsc.vn>

 (024) 3933 4666

 support@apsc.vn



Bộ phận Phân tích & Tự doanh

Research & Proprietary trading



LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

TÍCH CỰC

Thông tin cổ phiếu

• Giá ngày 15/01/2024	18.25
• Vùng mua	18-19
• Giá mục tiêu	23
• Giá cắt lỗ	16
• Vốn hóa (tỷ đồng)	11,160
• SLCP lưu hành (cp)	609,851,995
• KLGD BQ 10 phiên	5,825,540
• Giá sổ sách	12.67
• EPS hiện tại	0.14
• P/E	135.14

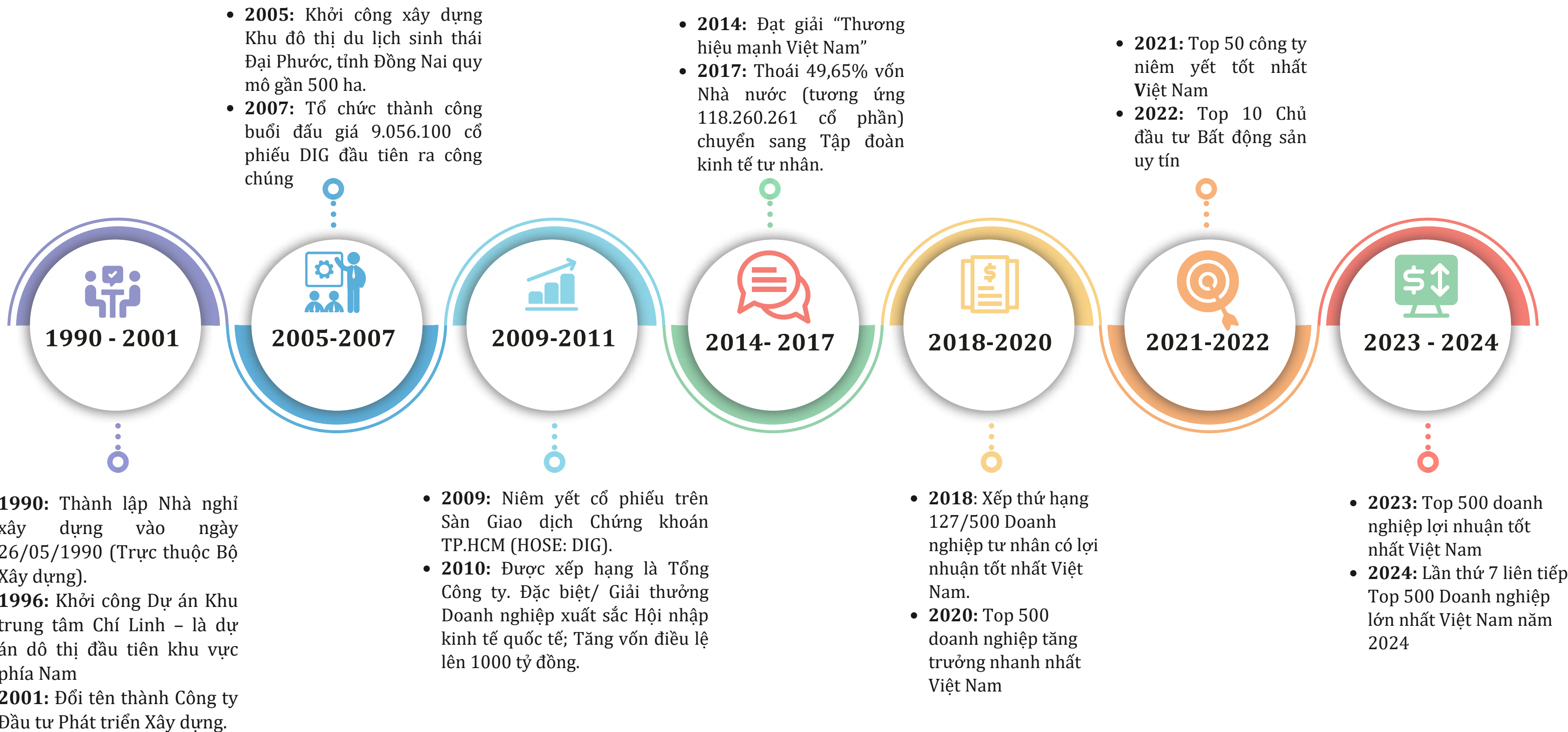
- **DIG sở hữu quỹ đất hơn 8.000 ha tại nhiều vị trí đặc địa trên toàn quốc**, DIC Corp hiện là đơn vị phát triển bất động sản có quỹ đất hàng đầu trong nhóm doanh nghiệp bất động sản vốn hoá vừa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tuy nhiên khả năng triển khai dự án của DIG còn khá yếu
- **Tổng giá trị các dự án của DIG ước tính 33.566 tỷ đồng**, nổi bật như: Dự án khu đô thị Long Tân quy mô 322 ha (Đồng Nai) với giá trị khoảng 9.015 tỷ đồng, Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên (Vĩnh Phúc) 464,5 ha đã bán 2488/3466 lô đất nhưng giá trị còn lại cũng khoảng 3.697 tỷ đồng...
- Công ty có chất lượng tài sản tốt phần lớn nằm ở các dự án bất động sản, trong khi **tỷ lệ nợ vay ở mức thấp so với trung bình ngành, không có rủi ro trái phiếu**.
- **Lợi nhuận ròng sụt giảm mạnh**. Luỹ kế 9 tháng đầu năm 2024, Tổng công ty ghi nhận doanh thu đạt 869 tỷ đồng (-46.54% yoy); lợi nhuận sau thuế đạt 15,1 tỷ đồng (-84% yoy). Nguyên nhân là Q1 và Q3/2024 công ty gần như không có doanh thu do hàng bán bị trả lại. Xét về bản chất sự sụt giảm này không phải là điều quá tiêu cực.
- **Khuyến nghị**. Trên quan điểm thận trọng, chúng tôi ước **định giá cổ phiếu DIG ở mức 27.200 - 35.600 đồng/cp**. So sánh mức định giá với thị giá hiện tại của cổ phiếu là 18.250 đồng/cp, chúng tôi đánh giá cổ phiếu DIG hấp dẫn để mua và nắm giữ. Ngoài ra đây cũng là một cổ phiếu có thanh khoản tốt nên phù hợp cả với các giao dịch trading ngắn hạn.

Diễn biến giá cổ phiếu



RỦI RO

- **Sở hữu danh mục công ty liên quan phức tạp**, thường xuyên phát sinh các giao dịch mua bán và vay nợ nội bộ khó kiểm soát.
- **Pha loãng cổ phiếu** có thể giúp tăng tỷ lệ kiểm soát lãnh đạo công ty.



- Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp -DIG) có tiền thân là công ty kinh doanh xây dựng và bất động sản thuộc quyền quản lý của Bộ xây dựng từ tháng 5/1990. Năm 2017 Bộ Xây dựng đã thoái toàn bộ cổ phần tại DIG và năm 2019 DIG chính thức niêm yết trên sàn HOSE. **Hiện công ty nằm trong Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.**
- **DIC Corp hiện là đơn vị phát triển bất động sản có quỹ đất hàng đầu trong nhóm doanh nghiệp bất động sản vốn hoá vừa niêm yết trên thị trường chứng khoán.** DIG sở hữu quỹ đất sạch rất rộng lớn với chi phí rẻ lên đến 8.000 ha ở các vị trí đắc địa trên nhiều tỉnh thành, đáng kể nhất là tại Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Vĩnh Phúc, Kiên Giang, Hậu Giang, Hà Nam,... tập trung tại các khu vực vệ tinh của các thành phố lớn.
- Công ty không chỉ dàn trải ở dự án mà ngay cả mô hình các công ty con và công ty liên kết cũng rất phức tạp. Danh mục dự án quá nhiều (tổng số lượng dự án được đầu tư trong 2024 lên tới hơn 10 dự án) dẫn tới đòi hỏi **nhu cầu vốn khá lớn là khó khăn chủ yếu của DIG.** Thêm vào đó thời gian triển khai đều khá dài dẫn tới rủi ro liên quan đến chu kỳ bất động sản.
- **Mặc dù sở hữu nhiều quỹ đất lớn có vị trí đắc địa, nhưng khả năng triển khai dự án của DIG còn khá yếu** trong các công tác đền bù và bán hàng dẫn tới việc tiến độ dự án đều bị kéo dài so với thời gian ước tính trước đó rất nhiều. Có thể kể đến như dự án Đại Phước (khởi công từ năm 2007), dự án Nam Vĩnh Yên (khởi công từ năm 2009), dự án Khu Đô Thị Long Tân(khởi công năm 2009) đến nay vẫn chưa hoàn thiện hay như dự án Khu Đô Thị Bắc Vũng Tàu cũng ‘mòn mỏi’ chờ gỡ vướng..



Nguồn: Báo cáo thường niên DIG

Sở hữu số lượng công ty liên quan lớn.

Tính tới cuối năm 2024 Tổng công ty đang có tới 10 công ty con và 5 công ty liên kết với tổng giá trị vốn điều lệ thực góp trên 4.859 tỷ đồng.

Đẩy mạnh thoái vốn.

Quá trình tái cấu trúc của tổng công ty được đẩy mạnh thông qua việc thoái vốn các công ty con và công ty liên kết không cốt lõi. Trong năm 2024, DIC Corp có kế hoạch hạ tỷ lệ sở hữu tại DIC Holdings (DC4) từ 35,59% xuống còn 7,79%. Ngoài ra, nghị quyết HĐQT thông qua về việc thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang; BQL DIC Him Lam Vũng Tàu cũng đã bị giải thể khi mới hoàn thành 4,2% chỉ tiêu năm.

Ngày 30/12/2024, DIG thông báo đã hoàn tất việc thoái toàn bộ vốn tại Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang, bằng việc chuyển nhượng hơn 1,7 triệu cổ phiếu với giá chuyển nhượng do Chủ tịch HĐQT quyết định. Tuy nhiên thông tin về giá chuyển nhượng không được công bố.

Ngày 30/9/2024, DIC Corp đã hoàn tất thoái một phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC, giảm tỷ lệ sở hữu từ 89,03% xuống còn 49%. DIC Anh Em hoạt động trong lĩnh vực sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu và khai thác khoáng sản.

Ngoài ra, từ ngày 26/12/2024 đến ngày 22/1/2025, DIC Corp đăng ký bán 16.225.474 cổ phiếu CTCP Xây dựng DIC Holdings (mã DC4 – sàn HOSE) để giảm sở hữu từ 20,73 triệu cổ phiếu (35,89% vốn điều lệ), xuống 4,5 triệu cổ phiếu (7,79% vốn điều lệ). DIC Corp (DIG) có thể lãi 87,9 tỷ đồng nếu thoái thành công hơn 16,2 triệu cổ phiếu DIC Holdings (DC4).

Danh sách các công ty liên quan của DIG cuối Q3/2024

Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu	Vốn điều lệ thực góp (tỷ đồng)
CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng 1	51.68%	45,04
CTCP Du lịch DIC	81.29%	1,161
CTCP Đầu tư Phát triển xây dựng số DIC 2	50.14%	75,56
CTCP đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	98.67%	60
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	100%	1,7
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	99.96%	1.133,54
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	99.96%	760
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu	64.39%	48
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam	63.53%	-
Công ty CP Phát triển E&S	42.31%	-

Danh sách công ty liên kết

Công ty CP Bất động sản DIC	42.68%	110,3
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	36%	8
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	43.35%	75,25
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	35.89%	520
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	49.00%	524,9

Danh sách các liên doanh

Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị Phú Mỹ	80%	240
---	-----	-----

Tổng giá trị 4.859 tỷ

Nguồn: DIG , APSC tổng hợp

Các giao dịch và khoản nợ của các công ty liên quan với DIG

1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	35.987.689.772
		Bán hàng hóa, dịch vụ	81.306.323
		Bán tài sản	2.657.888.640
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	2.789.837.273
		Bán hàng hóa, dịch vụ	6.638.050.914
		Bán tài sản	149.989.430.626
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Mua sản phẩm	45.674.257.500
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Lãi vay nội bộ	2.619.515.069
		Mua sản phẩm	612.195.991.004
		Bán hàng hóa, dịch vụ	218.186.923.750
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	27.907.192.854
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	1.718.200.064
		Bán hàng hóa, dịch vụ	454.761.923.851
		Lãi vay nội bộ	22.695.723.015
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	2.217.895.520

2- Thông tin về khoản nợ các bên liên quan chưa được thanh toán

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Phải thu khách hàng	2.948.396.702
		Người mua trả tiền trước	48.715.151.316
		Phải trả nhà cung cấp	25.774.266.888
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	30.058.787.233
		Phải trả nhà cung cấp	1.379.906.897
		Phải thu khác	770.838.052
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Phải trả khác	101.000.000.000
		Phải thu khách hàng	-
		Phải trả nhà cung cấp	53.500.101.633
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Phải trả khác	-
		Phải thu khách hàng	
		Cho vay	52.500.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Lãi vay nội bộ	31.737.417.144
		Phải thu khách hàng	
		Người mua trả tiền trước	799.833.623.061
		Phải trả nhà cung cấp	330.696.096.565

Nguồn: BCTC Q3/2024 của DIG

Cơ cấu tài sản của DIG

CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tỷ VNĐ)	Tại ngày 30/9/2024	Tại ngày 31/12/2023	Thay đổi
Tổng tài sản	18,154	16,828	7.9%
Tài sản ngắn hạn	16,514	13,978	18.1%
Tiền và tương đương tiền	1,479	2,307	-35.9%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	972	197	394%
Phải thu ngắn hạn	5,986	4,705	27.2%
Hàng tồn kho	7,865	6,551	20.1%
Tài sản ngắn hạn khác	213	218	-2.6%
Tài sản dài hạn	1,640	2,850	-42.5%
Phải thu dài hạn	80.1	1,381	-94.2%

Tài sản DIG nằm tại các dự án

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	8.135.574.973	8.302.967.842
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	2.133.754.682.587	1.320.804.599.020
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	230.043.220.979	189.765.365.192
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	932.506.985.004	320.306.504.000
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	2.024.485.661.675	1.956.601.160.549
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	988.009.839.977	937.161.739.369
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	822.753.554.540	613.162.706.905
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	51.232.656.187	46.836.724.910
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	142.659.253.141	358.269.706.145
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	215.171.748.718	212.963.356.176
Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng	62.320.748.875	61.978.026.684

Nguồn: fireant, DIG, APSC tổng hợp

- **Tài sản phần lớn nằm ở khoản phải thu và tồn kho.** Tính đến cuối tháng 9/2024, tổng tài sản của công ty ở mức 18.154 tỷ đồng, giảm 7.9% so với số đầu năm, Tập trung phần lớn tại các khoản phải thu ngắn hạn đạt 5.986 tỷ đồng (chiếm 33% tổng tài sản, tăng 27% so với đầu năm) và hàng tồn kho 7.865 tỷ đồng (chiếm 42.33% và tăng 20% so với hồi đầu năm). **Xu hướng tăng của hàng tồn kho cho thấy việc đẩy mạnh tiến độ triển khai các dự án.**
 - Khoản phải thu phần lớn nằm chủ yếu tại phải thu khách hàng mua nhà theo tiến độ hợp đồng 642 tỷ đồng và đặc biệt là phải thu khác tới 4.007 tỷ đồng thực chất lại là các khoản tạm ứng công ty đã chi ra để đền bù giải phóng mặt bằng cho các dự án (cụ thể 861 tỷ đồng cho dự án Bắc Vũng Tàu và 2.554 tỷ đồng dự án Long Tân).
 - Hàng tồn kho của công ty nằm tại chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án bất động sản với 7.766 tỷ đồng. Trong đó khu đô thị sinh thái Đại Phước là 2.133 tỷ đồng, KĐT Nam Vĩnh Yên 2.024 tỷ đồng, khu du lịch Long Tân 822 tỷ đồng...
 - **Về mặt thanh khoản, tổng lượng tiền mặt quy đổi ở mức 2.450 tỷ đồng (chiếm 13,5% tổng tài sản).**
 - Tài sản dài hạn giảm 42.5% so với hồi đầu năm trong đó phải thu dài hạn giảm chủ yếu do không còn mục 1.298 tỷ đồng của Công ty đầu tư và phát triển Thiên Tân.
- > **Như vậy có thể thấy tài sản DIG có giá trị lớn nằm tại các dự án bất động sản với khả năng chuyển đổi tiền mặt cao.**

Tỷ lệ nợ vay/TTS các doanh nghiệp BĐS niêm yết

Mã CK	Vay nợ			Tổng tài sản (TTS)			Tỷ lệ nợ vay/TTS	
	30/06/2024	01/01/2024	+/- (%)	30/06/2024	01/01/2024	+/- (%)	30/06/2024	01/01/2024
VIC	222,428	213,253	4	722,259	667,656	8	31%	32%
VHM	70,538	56,684	24	494,461	444,631	11	14%	13%
NVL	59,215	57,712	3	240,179	241,486	(1)	25%	24%
BCM	21,274	19,716	8	55,029	53,424	3	39%	37%
KDH	7,740	6,346	22	28,401	26,481	7	27%	24%
NLG	6,532	6,107	7	29,731	28,611	4	22%	21%
VPI	6,219	5,358	16	11,791	12,531	(6)	53%	43%
HDG	5,152	5,426	(5)	14,052	14,438	(3)	37%	38%
DXG	5,088	5,289	(4)	28,951	28,786	1	18%	18%
KBC	4,900	3,659	34	40,904	33,434	22	12%	11%
SNZ	4,355	4,816	(10)	21,015	23,197	(9)	21%	21%
DIG	4,325	3,112	39	18,445	16,828	10	23%	18%
PDR	4,184	3,105	35	22,537	21,068	7	19%	15%
VRE	3,977	3,936	1	52,328	47,654	10	8%	8%
BCR	3,793	3,619	5	13,197	12,020	10	29%	30%
SSH	3,226	3,434	(6)	12,449	13,201	(6)	26%	26%
TAL	3,194	3,263	(2)	9,669	9,938	(3)	33%	33%
NBB	3,076	3,640	(16)	7,720	6,910	12	40%	53%
IDC	3,053	3,523	(13)	17,544	17,720	(1)	17%	20%
SIP	3,043	1,686	81	23,312	21,060	11	13%	8%

- Về quy mô nguồn vốn, tại thời điểm cuối Q3/2024, Tổng nợ phải trả của công ty ở mức 10.205 tỷ đồng, tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn ở mức 56.21%. Tổng nợ vay tài chính ngắn hạn và dài hạn của DIC đạt 3.678 tỷ đồng (tăng 18,2% so với đầu năm), **chiếm 20,2% tổng tài sản, con số này thấp hơn nhiều các doanh nghiệp khác và trung bình trong ngành bất động sản (ở mức 26,2%)**.
- DIC Corp cũng tăng đáng kể nợ vay dài hạn từ 961 tỷ đồng đầu năm lên 2.214 tỷ đồng thời điểm cuối Q3/2024. Nợ vay dài hạn tăng do phát hành 2 lô trái phiếu cho HDBank mệnh giá 1.600 tỷ đồng, kỳ hạn 3 năm, lãi 11,25% mỗi năm.
- Tính tới cuối tháng 10/2024, sau khi chi 461 tỷ đồng mua trái phiếu đáo hạn, **dư nợ trái phiếu của Tập đoàn DIC tính tới hiện tại còn 2.039 tỷ đồng**. Cụ thể: Doanh nghiệp hiện còn 1 lô trái phiếu đến hạn trả bao gồm với mệnh giá: 439 tỷ đồng đáo hạn vào ngày 26/11/2024. 2 lô Trái phiếu còn lại với tổng mệnh giá 1.600 tỷ đồng có điểm rơi đáo hạn vào 29/12/2026 và 25/03/2027. Phương án ban đầu DIG dự định dùng một phần từ số tiền phát hành thêm 3.000 tỷ để thanh toán khoản trái phiếu đáo hạn vào tháng 11, tuy nhiên kế hoạch này đã bị tạm dừng do diễn biến thị trường chứng khoán không thuận lợi. Nhiều khả năng công ty đã dùng khoản tiền mặt sẵn có để thanh toán cho lô trái phiếu đến hạn này. **Như vậy rủi ro thanh toán trái phiếu của DIG gần như không có.**

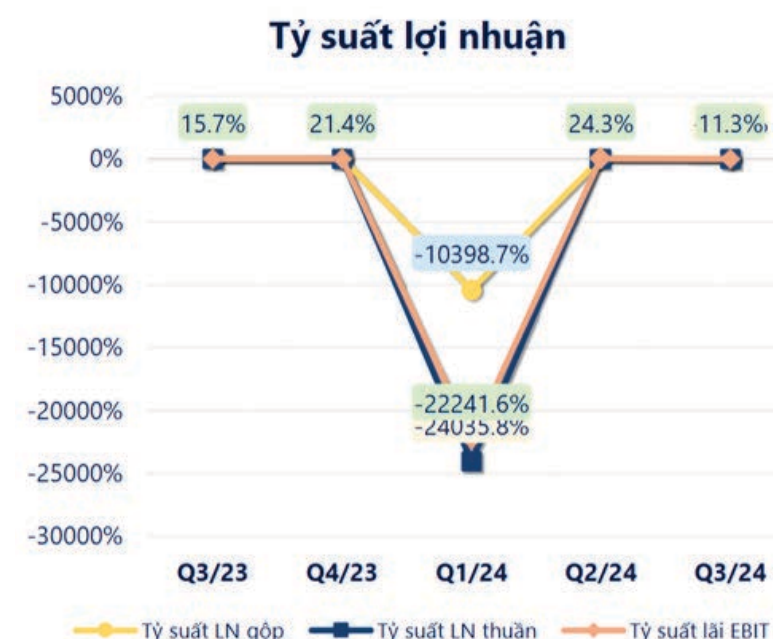
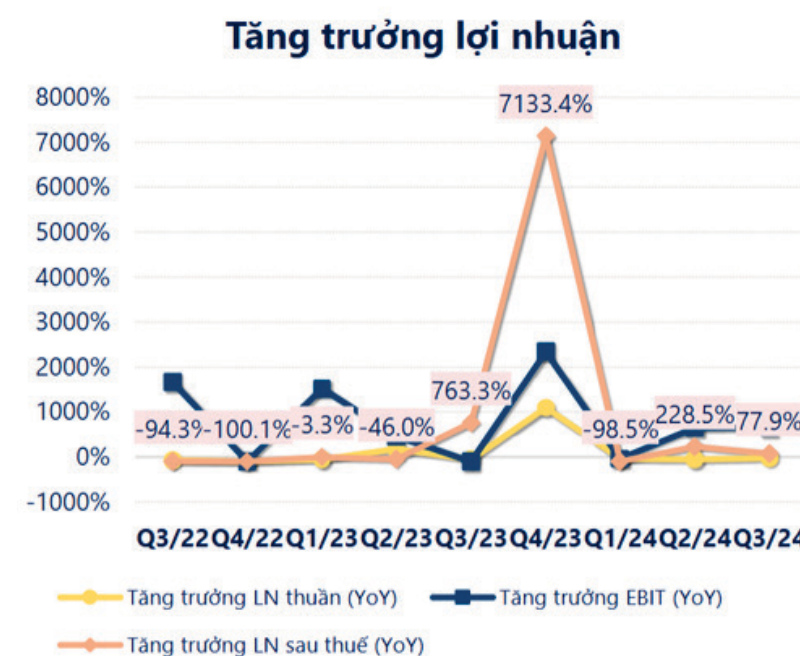
Nguồn: Vietstock, APSC tổng hợp

Kết quả kinh doanh DIG

- Lợi nhuận ròng sụt giảm mạnh.** Báo cáo kết quả kinh doanh Q3/2024, Tổng công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 47 tỷ đồng (-79,9% yoy), lợi nhuận sau thuế đạt 11,2 tỷ đồng (-7,2% yoy). Xét về hoạt động kinh doanh cốt lõi, lợi nhuận gộp DIC Corp ghi nhận lãi 4,3 đồng giảm mạnh so 66,9 tỷ đồng cùng kỳ. Như vậy, trong Q3/2024, lợi nhuận gộp mà DIC Corp tạo ra không đủ trả chi phí tài chính, bán hàng và quản lý doanh nghiệp, DIC Corp thoát lỗ nhờ doanh thu tài chính tăng đột biến, chủ yếu do hạch toán lãi tiền gửi, cho vay ghi nhận 24,2 tỷ đồng so với cùng kỳ 9,7 tỷ đồng. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2024, Tổng công ty ghi nhận doanh thu đạt 869 tỷ đồng (-46.54% yoy); lợi nhuận sau thuế đạt 15,1 tỷ đồng (-84% yoy). **Như vậy, năm 2024 có thể là năm thứ 3 liên tiếp DIC Corp đặt mục tiêu lợi nhuận trên 1.000 tỷ đồng mà chưa đạt được.**
- Nguyên nhân là Q1 và Q3/2024 công ty gần như không có doanh thu do hàng bán bị trả lại.** Nhưng bất động sản là loại hàng hóa đặc biệt khi giá trị của hàng hóa không có sự sụt giảm, doanh nghiệp vẫn có thể tiếp tục bán lại số bất động sản bị trả lại này và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong tương lai. **Xét về bản chất sự sụt giảm này không phải là điều quá tiêu cực.**
- Tiến độ bán hàng cải thiện.** DIG ghi nhận tăng thêm 602 tỷ tiền người mua trả tiền trước trong 9T năm 2024 cho thấy việc bán hàng cải thiện hơn so sánh với mức 299 tỷ người mua trả tiền trước trong cả năm 2023. Lũy kế 9T/2024, DIG hiện có 2.365 tỷ tiền khách hàng đặt chỗ mua BĐS (+7.94% so với hồi đầu năm) từ đó giúp cho dòng tiền của doanh nghiệp dồi dào hơn.

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)	Q3/24	Q3/23	Thay đổi YoY	9T 2024	9T 2023	Thay đổi YoY
Doanh thu thuần	47.3	235	-79.9%	682	594	14.8%
Giá vốn hàng bán	42.9	168	-74.4%	569	454	25.4%
Lợi nhuận gộp	4.34	66.9	-93.5%	113	140	-19.4%
Doanh thu HĐTC	24.2	10.8	124%	59.0	210	-71.8%
Chi phí TC	11.5	11.6	-1.2%	15.8	102	-84.5%
Chi phí lãi vay	11.3	15.1	-25.3%	35.1	80.4	-56.3%
LN trong công ty LKLD	12.1	-0.36	3466%	16.6	2.06	708%
Chi phí bán hàng	8.80	9.03	-2.6%	35.7	28.1	27.0%
Chi phí QLDN	25.5	37.6	-32.2%	125	101	23.2%
LN thuần từ HĐKD	-5.12	19.1	-127%	12.8	121	-89.4%
Lợi nhuận khác	-0.82	2.65	-131%	2.82	20.0	-85.9%
LN trước thuế	-5.95	21.7	-127%	15.6	141	-88.9%
Lợi nhuận sau thuế	11.2	12.1	-7.2%	15.1	98.1	-84.6%
LNST của CĐ cty mẹ	7.08	17.0	-58.4%	15.8	106	-85.1%

Tăng trưởng và tỷ suất lợi nhuận DIG



- **Chủ tịch qua đời gây xáo trộn hoạt động điều hành.** Ông Nguyễn Thiện Tuấn từ trần vào ngày 10/8/2024 và quyền điều hành doanh nghiệp được chuyển giao cho con còn ít kinh nghiệm.
- **Pha loãng cổ phiếu.** Trước đó tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, cổ đông DIC Corp đã thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ từ mức 6.098 tỷ đồng hiện nay lên mức hơn 10.203 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 67,3%. **Kế hoạch này sẽ được thực hiện thông qua việc phát hành tổng cộng 410,4 triệu cổ phiếu thuộc 04 phương án.** Vào ngày 12/12/2024, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) đã cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 231/GCN-UBCK cho cổ đông hiện hữu cho DIG với tỷ lệ 1.000:327,94, tương ứng chào bán thêm 200 triệu cổ phiếu với giá 15.000 đồng/cổ phiếu. Cổ phiếu DIG đã phản ứng tiêu cực giao dịch ở gần mức giá sàn sau thông tin này, sau đó doanh nghiệp đã phải tạm dừng kế hoạch chào bán để đảm bảo lợi ích cổ đông và chờ thị trường thuận lợi hơn.
- **Rủi ro pháp lý và khiếu kiện.** Ngày 27/8, Thanh tra Chính phủ công bố kết luận thanh tra về việc cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại DIC Corp. Thanh tra Chính phủ đã kết luận rằng quá trình cổ phần hóa và thoái vốn tại DIC Corp có nhiều sai sót. Một trong những điểm đáng chú ý là việc CTCP Giám định và Thẩm định Việt Nam (VIVACO) và Bộ Xây dựng không xác định lại giá trị quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị du lịch và sinh thái Đại Phước. Thay vào đó, họ đã sử dụng chi phí đầu tư và giá trị quyền phát triển dự án để tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, vi phạm quy định pháp luật. Thực hiện ý kiến chỉ đạo Bộ Xây dựng tại Kế hoạch số 4559/KH-BXD, ngày 13/8/2024 về việc thực hiện Kết luận số 1288/KL-TTCP, Tập đoàn DIC đã xây dựng "Kế hoạch thực hiện Kết luận thanh tra số 1288/KL-TTCP ngày 20/6/2024 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành pháp luật trong cổ phần hoá và thoái vốn nhà nước tại Tập đoàn DIC" (Văn bản số 110/KH-DIC Group-HĐQT, ngày 28/8/2024). **Đến nay, Tập đoàn DIC đã hoàn thành thủ tục hành chính và nghĩa vụ tài chính liên quan tuy nhiên đây vẫn là một vấn đề nhạy cảm mang lại rủi ro lớn và có thể ảnh hưởng đến việc hoạt động liên tục của công ty.**



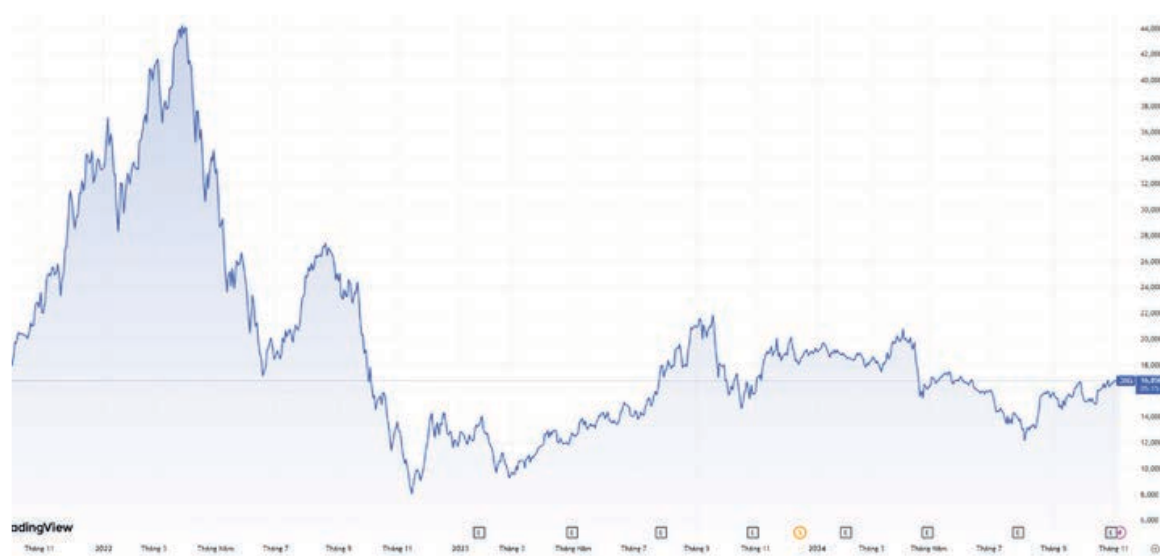
- DIG chào sàn HOSE trong phiên giao dịch ngày 19/08/2009, với giá chào sàn 55.000 đồng/cổ phiếu.
- **DIG là một trong những mã cổ phiếu cực kỳ được chú ý trong giai đoạn 2020 - 2022, khi giá cổ phiếu tăng hàng chục lần rồi lại giảm sâu.** Cổ phiếu này lên đỉnh lịch sử tại vùng giá 102.600 đồng (10-01-2022), tăng giá 480% từ đáy. Nhưng trong xu hướng sụt giảm mạnh của TTCK tiếp theo đó, DIG liên tục xuyên thủng các mức giá quan trọng. Cụ thể, phiên giao dịch ngày 16-11-2022, DIG giảm xuống chỉ còn 9.400 đồng/CP. Đáy của DIG sau đó, được xác lập. Cổ phiếu có nhịp rớt giá ~90% từ đỉnh lịch sử.
- **Tình trạng giá cổ phiếu.** Tình trạng giá cổ phiếu DIG hiện đang giao dịch trong vùng đáy tương tự các cổ phiếu bất động sản khác trong bối cảnh chung của ngành gặp nhiều khó khăn. So với hồi đầu năm 2024, cổ phiếu DIG đã mất ~37% giá trị.
- **Kể từ khi niêm yết DIG đã trải qua nhiều biến động về giá, cổ phiếu có giá cao nhất là 102.600 đồng và giá thấp nhất là 2.850 đồng, diễn biến có phần tương đồng với cổ phiếu cùng ngành bất động sản**

Diễn biến giá cổ phiếu DIG



Diễn biến giá cổ phiếu trong ngành Bất động sản

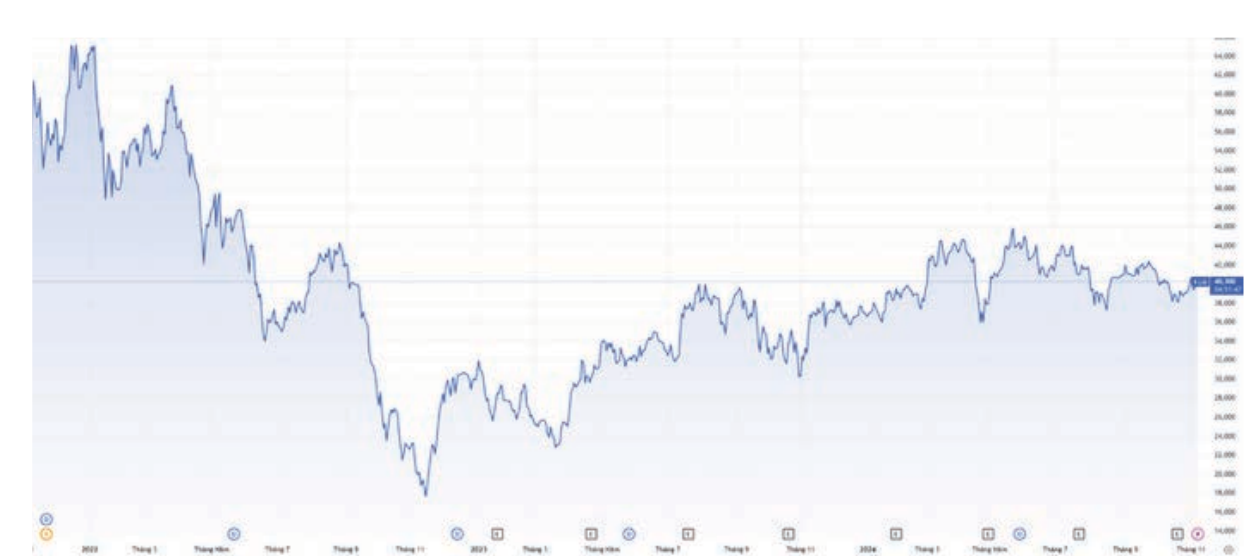
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH - 1D - HOSE



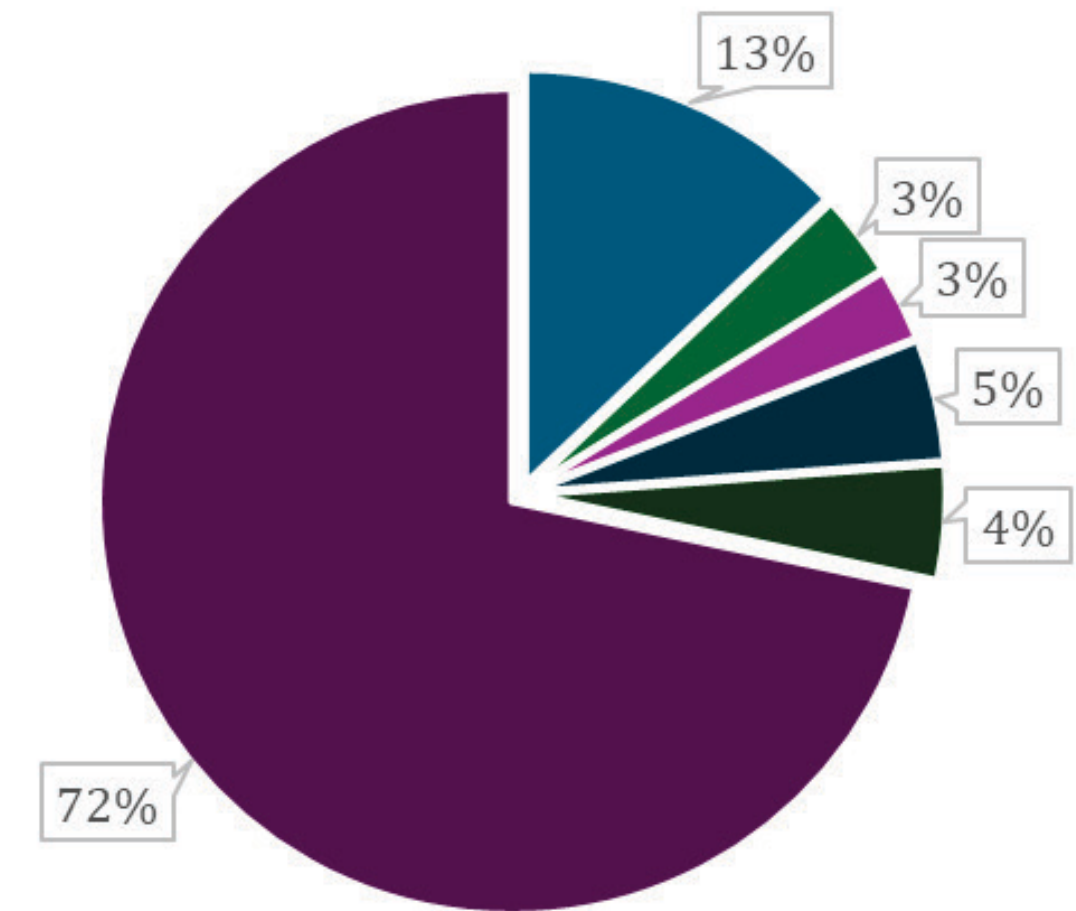
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES - 1D - HOSE



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG - 1D - HOSE



Cơ cấu cổ đông



- Nguyễn Hùng Cường (Chủ tịch HĐQT)
- Lê Thị Hà Thành
- Nguyễn Thị Thanh Huyền (Phó Chủ tịch HĐQT)
- CTCP Kinh doanh Địa ốc Him Lam
- CTCP Đầu tư phát triển Thiên Tân
- Khác

Nguồn: APSC tổng hợp

• **Thông tin cổ phần:**

Công ty có Vốn điều lệ **6,098,519,950,000 đồng.**

KLCP đang niêm yết : **609,851,995 cp.**

- **Cơ cấu cổ đông cá nhân.** Cổ đông lớn nhất là ông Nguyễn Hùng Cường nắm giữ trực tiếp 13,56% vốn điều lệ DIG sau khi nhận thừa kế từ Ông Nguyễn Thiện Tuấn - Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đột ngột qua đời ở tuổi 68; cùng mẹ là bà Lê Thị Hà Thành nắm 3,4%; em gái Nguyễn Thị Thanh Huyền nắm giữ 2,98%. CTCP Kinh doanh Địa ốc Him Lam là cá nhân tổ chức nắm giữ 4.99%; CTCP Đầu tư phát triển Thiên Tân nắm 4.7%; Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội nắm 4.11%. **Như vậy nhóm cổ đông liên quan đến ông Nguyễn Hùng Cường đang nắm giữ trên 20%.**

- Những năm gần đây DIG Corp thường xuyên thất bại trong lần đầu triệu tập cuộc họp đại hội đồng cổ đông thường niên, sau đợt sốt cổ phiếu cuối năm 2021, một loạt cổ đông lớn/lãnh đạo doanh nghiệp bán ra, **dẫn tới tỷ lệ cổ phiếu trôi nổi bên ngoài tăng cao.** Cụ thể như ĐHĐCĐ năm 2024 của DIG phải kéo dài thêm 3 tiếng so với kế hoạch mới đủ số lượng cổ đông tối thiểu theo quy định để tiến hành. Phiên họp của DIG có 2.101 cổ đông tham dự, đại diện cho 50,24% số cổ phần biểu quyết. Một nội dung quan trọng được thông qua tại đại hội lần này là tăng vốn qua 4 phương án phát hành cổ phiếu.

- **Theo Điều lệ thay đổi lần thứ 15 thay đổi 02/05/2024, quy định:** HĐQT công ty có 5 thành viên. Cổ đông hoặc Nhóm cổ đông nắm giữ 30% - 40% được đề cử tối đa 2 thành viên HĐQT. từ 40%-50% được đề cử tối đa 3 thành viên.

Khoản mục	GT số sách	Tỷ lệ chuyển đổi	GT đánh giá
Tiền mặt	2,481	100%	2,481
Hàng tồn kho	7,865		-
Phải thu	6,065		33,566
Tài sản cố định	905	60%	5 43
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	39	100%	39
Đầu tư vào công ty con	382	80%	3 06
Tổng cộng			3 6,934
Nợ phải trả			1 0,204
Tài sản ròng ước tính (tỷ đồng)			2 6,730
Số lượng cổ phần			609,851,995
Giá trị ròng của cổ phần			35,629

ĐỊNH GIÁ

- Trên quan điểm thận trọng, chúng tôi ước định giá **cổ phiếu DIG năm 2024 khoảng 27.200 đồng/cp** theo phương pháp P/E, P/B và P/S và **35.600 đồng/cp** theo phương pháp tài sản ròng (đánh giá lại hàng tồn kho, phải thu...theo tài sản ròng thực tế tại các dự án bất động sản)

KHUYẾN NGHỊ

- So sánh mức định giá với thị giá hiện tại của cổ phiếu là 18.250 đồng/cp, **chúng tôi đánh giá cổ phiếu DIG hấp dẫn để mua và nắm giữ**. Ngoài ra đây cũng là một cổ phiếu có thanh khoản tốt nên phù hợp cả với các giao dịch trading ngắn hạn

Chỉ số	2019	2020	2021	2022	2023	TB	2024F	Định giá 2024
Doanh thu thuần	2,139,478,787	2,503,768,922	2,585,736,269	1,930,222,594	1,039,100,785	2,039,661,471	2,948,694	
LNST cổ đông Cty mẹ	390,989,645	711,237,906	986,154,281	144,128,259	118,727,080	470,247,434	82,587	
EPS	1,240	2,260	1,970	240	190	1,180	135	
Giá trị sổ sách (BVPS)	12,730	15,210	15,350	12,780	12,940	13,802	13,937	
P/E	7	8	40	61	137	50.60	200.64	
P/B	0.69	1.16	5.16	1.12	2.07	2.04	1.95	12,826
P/S	1.29	2.22	15.32	4.52	15.7	7.81	5.619	24,251
SL cổ phiếu							609,851,995	44,435
Tổng hợp								27,171

CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

- Dự án Đại Phước vướng mắc thanh tra cùng ma trận chuyển nhượng
- Khu đô thị Nam Vĩnh Yên chưa đạt như kỳ vọng
- Khu đô thị Vị Thanh chờ chuyển nhượng
- Khu đô thị Long Tân “bất động” 14 năm
- Khu Đô Thị Bắc Vũng Tàu ‘mòn mỏi’ chờ gỡ vướng
- Dic SOLAR CITY tập trung hoàn thành thủ tục pháp lý
- Khu Đô thị Lam Hạ - Lantana City: Tiềm năng và Phát triển
- Dự án khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu vẫn dang dở
- Chuyển nhượng Khu dịch vụ thương mại Cap Saint Jacques - Giai đoạn 1
- Khu Dân Cư Hiệp Phước đang dần hoàn thành



STT	Dự án	Vị trí	Diện tích	Chi phí SXKD + Đền bù	Tình trạng	Giá trị còn lại ước định
1	Sinh thái Đại Phước	Đồng Nai	464,5 Ha	2133	Đã chuyển nhượng 400 ha/464 ha cho chủ đầu tư mới, còn lại 64,5 ha. Giá đất thương mại 25-55 triệu đồng/m ²	3,200
2	Đô Thị mới Nam Vĩnh Yên	Đồng Nai	464,5 Ha	2.024	Đã bán: 2488/3466 lô đất (tương đương 72% tổng số lô đất). Giá đất thương mại 27.6-48 triệu đồng/m ² .	3,697
3	Dân cư thương mại Vị Thanh/ DIC Victoria City	Hậu Giang	83.46 Ha	988	Đang bán phân khu 1 GD1 đã chuyển nhượng 399/2.661 lô đất (tương đương 15%). Giá đất thương mại: 12 triệu/m ² .	2,714
4	Khu Đô Thị Long Tân	Đồng Nai	332 Ha	822 + 2554	Chưa có sản phẩm nào được bán hoặc bàn giao. Giá đất thương mại 15-20 triệu/m ² .	9,015
5	KĐT Bắc Vũng Tàu/ DIC Solar City	Vũng Tàu	90.5 Ha	932 + 861	Do vướng mắc pháp lý nên hiện tại chưa có sản phẩm nào được mở bán hoặc bàn giao cho khách hàng. Giá trị đất thương mại: 30 triệu/m ²	3,907
6	KĐT Chí Linh	Bà Rịa Vũng Tàu	99.33 Ha	8.1	Đã bồi thường GPMB được 724.458,57 m ² (chiếm khoảng 72%) trên tổng diện tích dự án và đã bán 68 ha. Giá trị đất thương mại: 20-60 triệu/m ²	1,550
7	KĐT Lam Hạ	Hà Nam	13.65 Ha	215.1	Chuẩn bị pháp lý. Giá đất thương mại: 50-75 triệu/m ² . Đã bán giai đoạn 1, Đang triển khai GD2 1065,3 tỷ đồng và GD3 1805,8 tỷ đồng. Giá đất thương mại: 40 triệu/m ² .	2,563
8	Khu phức hợp CSJ	Vũng Tàu	11.311 m ²	142.6	Đang bán 229 /1172 lô đất. Giá đất thương mại khoảng 15 triệu/m ²	861
9	KDC Hiệp Phước	Đồng Nai	21 Ha	51.2		1,057
Tổng giá trị (tỷ đồng)						28,564

Nguồn: APSC tổng hợp

DIG Đại Phước Đồng Nai



• Tên Dự án: Đại Phước

Vị trí: Cù lao Ông Cồn, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Diện tích dự án: 464,5 Ha. Tổng mức đầu tư 7.506 tỷ đồng. Khởi công vào năm 2007. Tỷ lệ đất ở: 24,25% (80.51 Ha), đất thương mại: 7,31% (24.26 Ha). Hiện trạng: Chia làm 10 phân khu. Đến nay dự án cũng đã chuyển nhượng cho 6 nhà đầu tư cấp 2 với diện tích khoảng 400 ha. Tiến độ: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở HTTTL tại Phân khu 1, 2, 3. Dự án đang thực hiện điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Còn lại 64,5 ha. Giá đất thương mại 25 - 55triệu/m2.

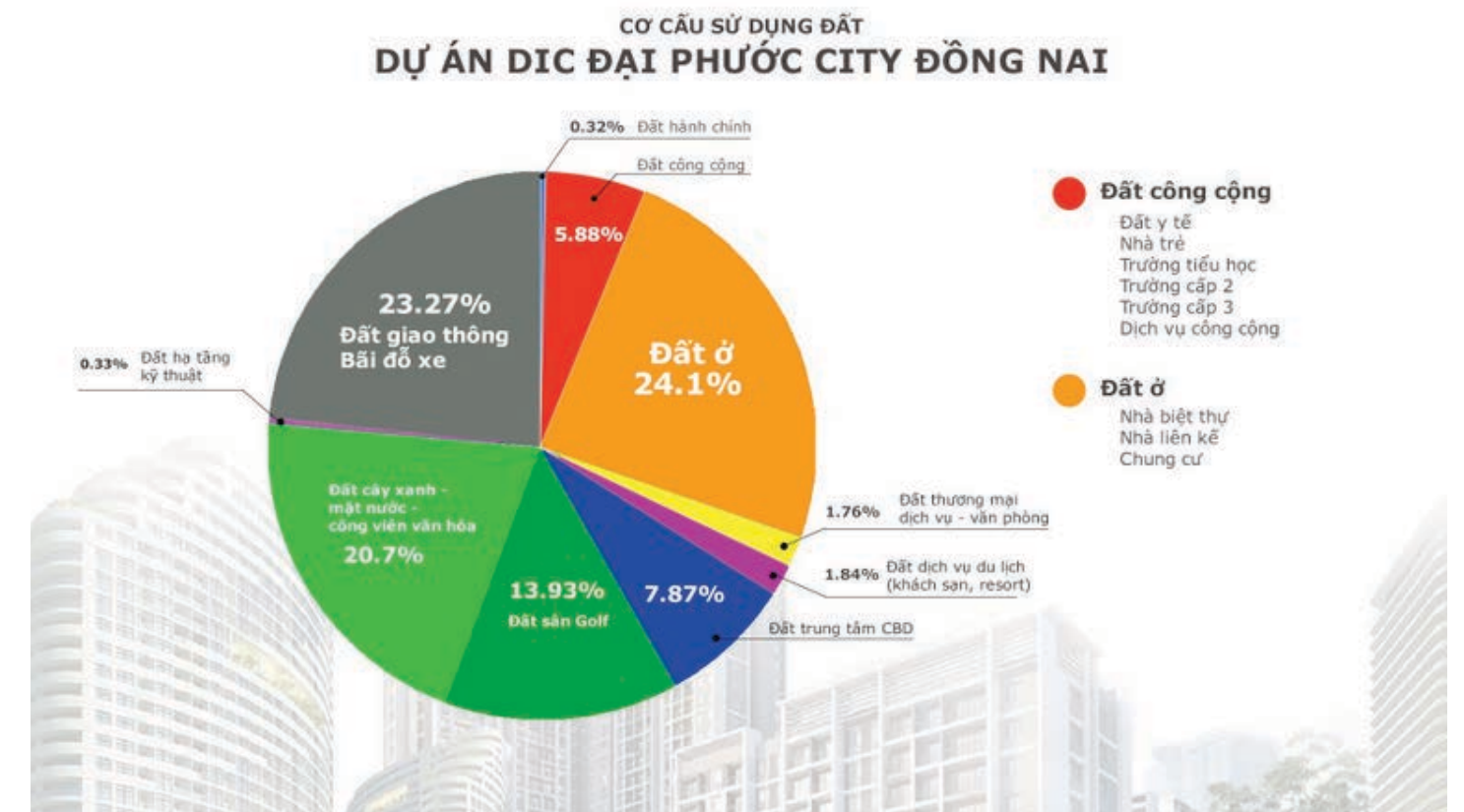
Chi phí xây dựng dở dang cho dự án tới Q3/2024 là 2.133 tỷ đồng.

Giá trị còn lại ước tính: 3.200 tỷ đồng

• Dự án Đại Phước hiện đang gặp vướng mắc

Thanh tra Chính phủ đã phát hiện một số vấn đề liên quan đến việc chấp hành pháp luật trong cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại Công ty Đầu tư phát triển xây dựng (nay là Tổng công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng - DIC Group). Theo đó, dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại tỉnh Đồng Nai được phê duyệt mức giá đất là 75.000 đồng/m². DIC Group đã nộp khoảng 45,8 tỷ đồng vào ngân sách nhà nước để được giao hơn 456,1 ha đất triển khai dự án này. Theo kết luận thanh tra 1288/KL-TTCP, DIC Group được UBND tỉnh Đồng Nai giao hơn 456,1ha đất để làm dự án vào tháng 11-2004. Trong đó giao đất có thu tiền sử dụng đất hơn 238,8ha và giao gần 217,3ha đất không thu tiền sử dụng đất. Phần đất giao có thu tiền sử dụng đất gồm đất có thời hạn sử dụng lâu dài để xây biệt thự khoảng 86,4ha, Phần đất giao không thu tiền sử dụng đất gần 206,4ha được quy hoạch để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ ÁN DIC ĐẠI PHƯỚC CITY ĐỒNG NAI



- **Dự án Khu đô thị Đại Phước đã trải qua nhiều lần chuyển nhượng và thay đổi chủ đầu tư, tạo nên một "ma trận" phức tạp trong quá trình phát triển.**

Liên danh DIC Corp và VinaCapital: Ban đầu, DIC Corp và VinaCapital hợp tác thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm để triển khai phân khu 8 của dự án.

Mua lại bởi Nam Long: Năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG) thông qua công ty con là Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước đã mua lại toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm với giá trị chuyển nhượng 1.149 tỷ đồng.

Chuyển nhượng cho Nishi Nippon Railroad: Gần đây, Nam Long đã chuyển nhượng 25% vốn tại dự án Đại Phước cho đối tác Nhật Bản, Nishi Nippon Railroad, với giá trị 662 tỷ đồng. Thương vụ này ước tính mang lại lợi nhuận sau thuế khoảng 200 tỷ đồng cho Nam Long trong quý 2/2024

Tham gia của Tập đoàn Him Lam: Năm 2020, DIC Corp thành lập Công ty TNHH Đại Phước Thiên An và Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh để triển khai dự án trên diện tích 31ha và 14,4ha đất tại các phân khu 1, 2, 3 và 7.1. Sau đó, DIC Corp chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Đại Phước Thiên An cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long, thu về 2.231 tỷ đồng tiền cọc. Chủ tịch Tân Long, ông Nguyễn Ngọc Thủy, là lãnh đạo cấp cao của Him Lam, và ông Thủy cùng bà Đỗ Thị Cẩm Tú, một cổ đông khác của Tân Long, cũng sở hữu cổ phần tại Him Lam Land.

DIC Corp cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước trước năm 2027, theo điều chỉnh tiến độ đã được phê duyệt. Công ty sẽ tiếp tục tập trung vào công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng và phối hợp chặt chẽ với các đối tác để đảm bảo tiến độ và chất lượng dự án.

DIG Đại Phước Đồng Nai

• Tên Dự án: DIC Nam Vĩnh Yên

Vị trí: Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Diện tích dự án: 191 Ha. Tổng mức đầu tư: 23.256 tỷ đồng. Khởi công vào năm 2009. Tỷ lệ đất ở: 44.81% (85.59 Ha). Đất thương mại: 10.87% (24.26 Ha). Lũy kế diện tích bồi thường GPMB: 163,23 ha. Hiện trạng: DIC Corp cho biết đã chuyển nhượng thành công khoảng 70% các sản phẩm bất động sản thuộc Giai đoạn 1 của dự án này. Tính tới 07/2024, đã bán 2488/3466 lô đất (tương đương 72% tổng số lô đất). Các sản phẩm tại dự án bao gồm: nhà liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập. Giá đất thương mại 27.6-48 triệu đồng/m2

Chi phí xây dựng dở dang cho dự án hiện đang là 2.024 tỷ đồng.

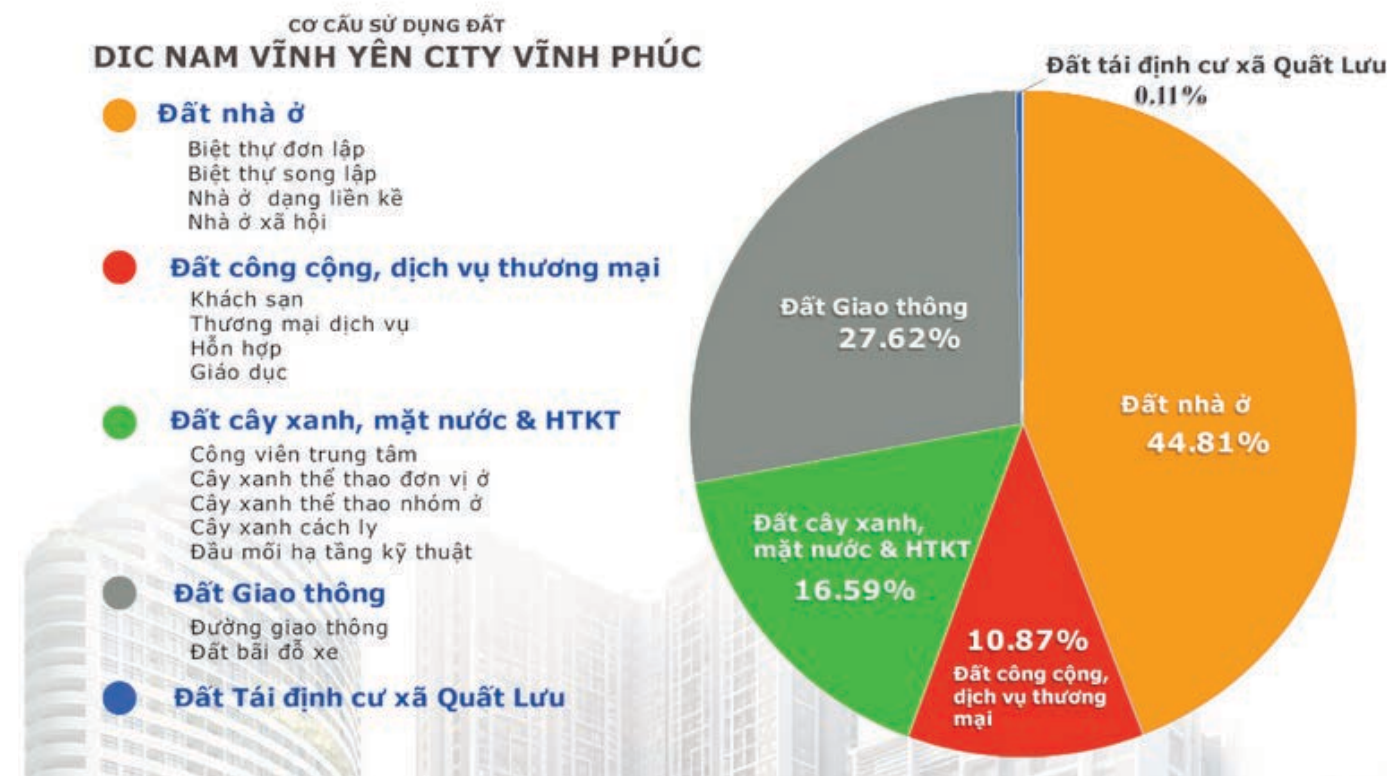
Giá trị còn lại ước tính: 3.697 tỷ đồng.

Tiến độ: Về tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, phân khu 1 đã hoàn thành 100%, phân khu 2 đạt 90% và phân khu 3 đạt khoảng 65%. 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. Hiện tại, công trình Nhà ở xã hội E4-29 đang hoàn thiện hồ sơ thiết kế cơ sở và bản vẽ thi công.

• Sau 15 năm triển khai, đến nay tiến độ và hiệu quả của dự án chưa được như kỳ vọng. Nhiều hạng mục còn dang dở, chưa hoàn thành.

Theo dự kiến ban đầu, Dự án được thực hiện trong 3 giai đoạn, theo đó đến năm 2013 hoàn thành giai đoạn I với diện tích 191 ha. Giai đoạn II thực hiện từ năm 2014 đến 2017 với diện tích khoảng 100 đến 120 ha. Giai đoạn III thực hiện từ năm 2017 đến 2023 với diện tích 150 đến 170 ha và là Khu Trung tâm của dự án. Tuy nhiên, tới nay sau 15 năm triển khai, dự án vẫn còn nhiều diện tích đất rộng lớn trong dự án đang đầu tư xây dựng dở dang hoặc xây dựng xong phần hệ thống hạ tầng giao thông nhưng bỏ trống...

>> TCCT Ban lãnh đạo DIC Corp cho biết đang đàm phán và triển khai các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên City cho các đối tác.



Diện mạo Khu đô thị 23.000 tỷ DIC Nam Vĩnh Yên sau 15 năm triển khai



• **Tên dự án: Khu đô thị DIC Victory City Hậu Giang**

Vị trí: Phường 4, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Diện tích: 83,46 ha. Tỷ lệ Đất ở: 42.86% (35.77ha). Đất thương mại: 4.27% (3.56 ha). Tổng vốn đầu tư: 5.649 tỷ đồng. Khởi công năm 2019. Lũy kế diện tích đã bồi thường GPMB: 75,68 ha. Hiện trạng: đã chuyển nhượng 399/2.661 lô đất (tương đương 15%), dự kiến tiếp tục chuyển nhượng các sản phẩm còn lại. DIC Corp cho biết 599 sản phẩm đất nền tại Phân khu 2 của dự án này đã đủ điều kiện mở bán. Giá đất thương mại: 12 triệu/m2.

Chi phí xây dựng dở dang cho dự án hiện đang là 988 tỷ đồng

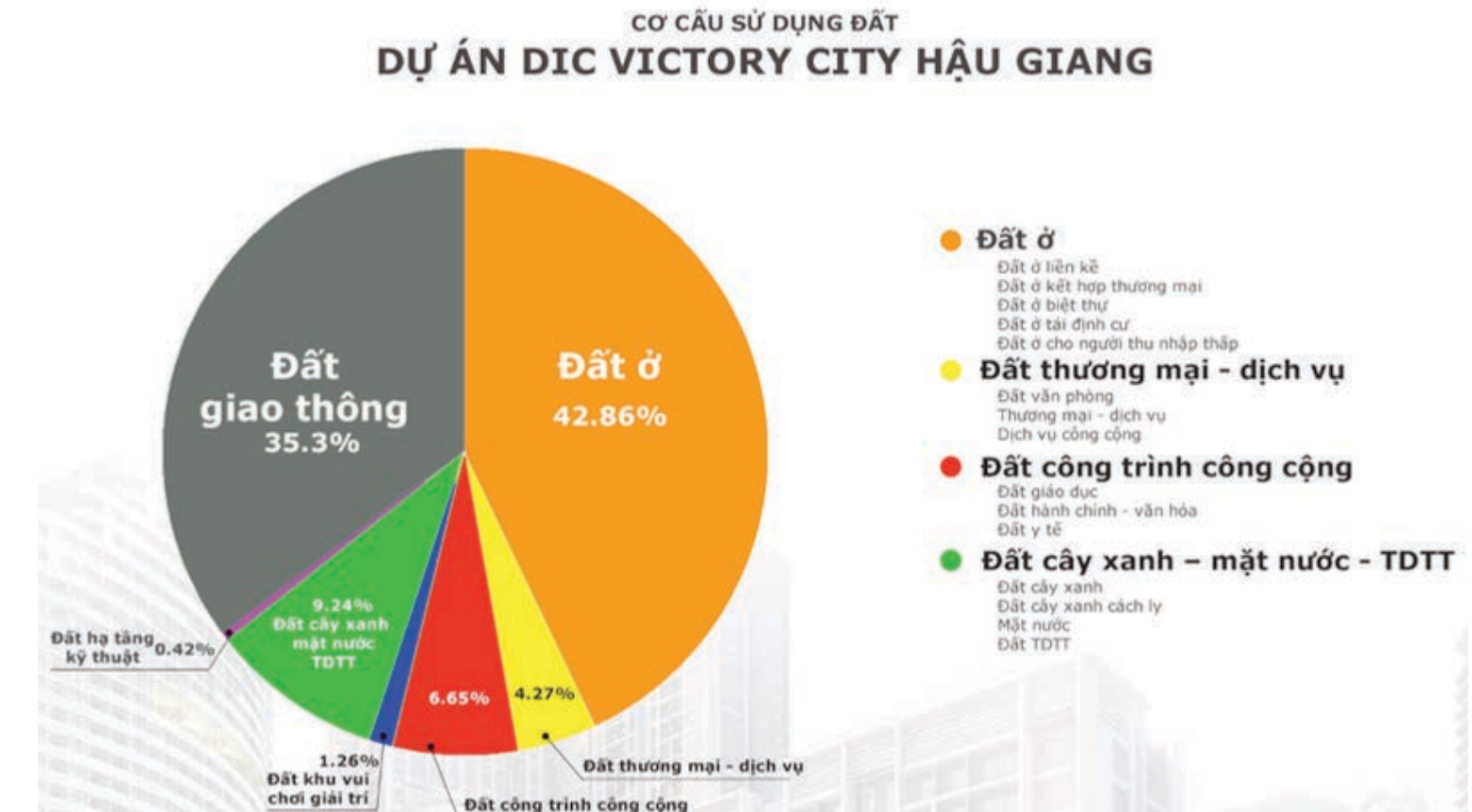
Giá trị còn lại ước tính: 2.714 tỷ đồng.

Tiến độ:

- Đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500.
- Phân khu 1: - Đã nghiệm thu hạng mục HTKT, hoàn thành hạng mục công viên cây xanh tại khu vực đã GPMB và hạng mục nhà Shophouse. - Đang thi công hạng mục kè trên phần đất đã GPMB.
- Phân khu 2: - Đang thi công hạng mục HTKT, nhà ở Shophouse, HTXH, kè, cầu giao thông, phần ngầm và tầng 01 công trình Khách sạn và Hội nghị DIC Star Vị Thanh trên phần diện tích đã GPMB.
- Phân khu 3: - Thi công san nền phần diện tích đã có mặt bằng

Ban lãnh đạo DIC Corp tiết lộ vẫn đang đàm phán và triển khai các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho các đối tác trong năm 2025.

Phối cảnh tổng thể dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh



• Tên dự án: DIC Wisteria Long Tân.

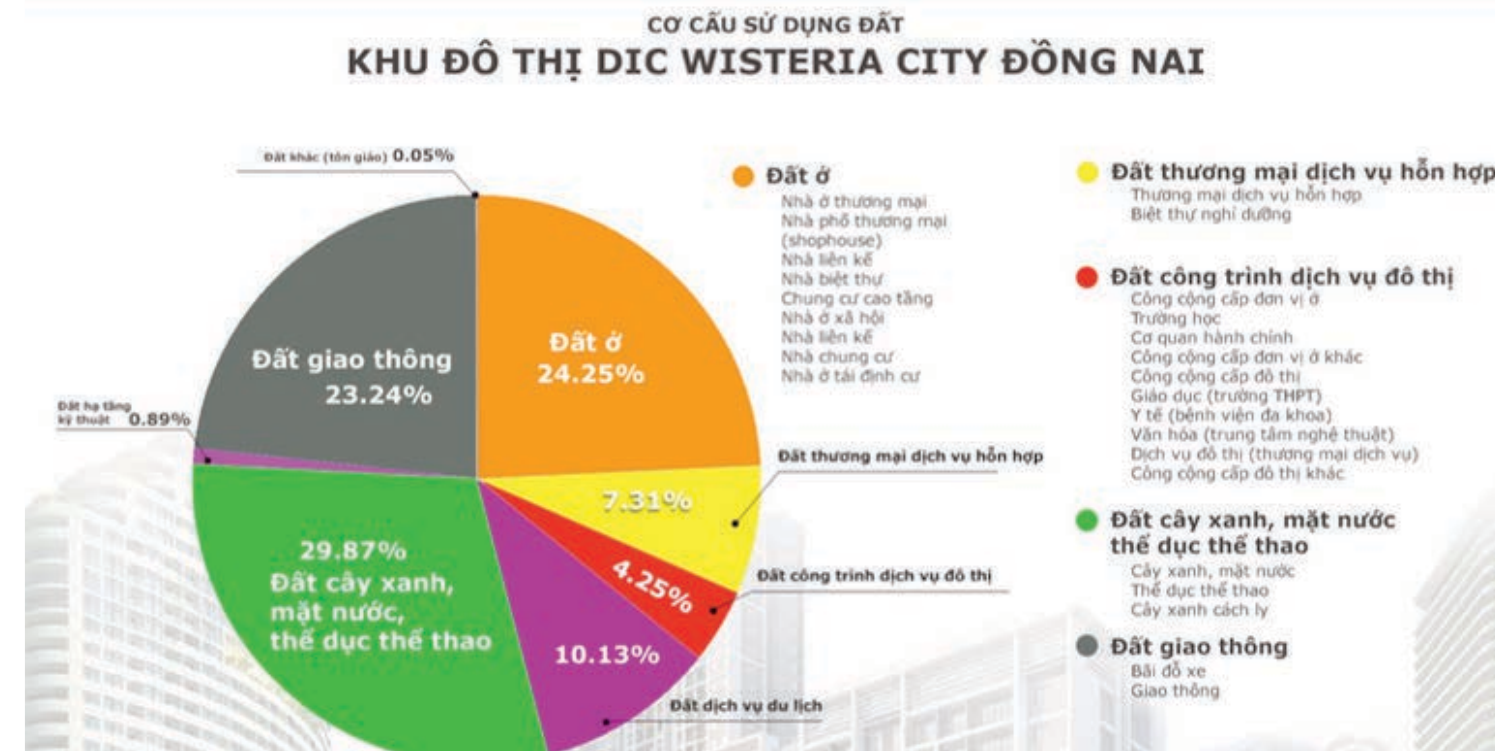
Vị trí: Xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Diện tích dự án: 332 Ha. Tổng vốn đầu tư: 15.711 tỷ đồng Tỷ lệ đất ở: 24.25% (80.51 Ha). Đất thương mại: 7.31% (24.26 Ha). Lũy kế diện tích bồi thường GPMB: 163,23 ha. Hiện trạng: Chưa có sản phẩm nào được bán hoặc bàn giao. Chi phí xây dựng dở dang cho dự án hiện đang là 822 tỷ đồng và tiền tạm ứng đền bù 2.554 tỷ đồng. Giá đất thương mại 15-20 triệu/m2.

Giá trị còn lại ước tính: 9.015 tỷ đồng.

Tiến độ:

- Đã được phê duyệt thiết kế cơ sở phần HTKT.
- Đang thực hiện hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công cho HTKT, thực hiện thiết kế một số hạng mục công trình trên đất, thiết kế kè, bến du thuyền.
- Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500, báo cáo đánh giá tác động môi trường, chấp thuận độ cao tĩnh không.
- Đã hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định.
- Triển khai thiết kế cơ sở đến bản vẽ thi công các công trình kiến trúc tại Phân khu 1; Thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công HTKT; Thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công, dự toán Kè chống sạt lở bờ sông khu vực phía Bắc, Kè nội khu Phân khu 1.
- Thi công và thí nghiệm cọc thử hạng mục kè chống sạt lở bờ sông khu vực phía Bắc dự án.

Phối cảnh tổng thể dự án Khu đô thị Long Tân



- **Dự án liên tục thay đổi tiến độ triển khai và vẫn chưa thể cán đích sau 14 năm.**

Dự án Khu đô thị Long Tân từng được kỳ vọng sẽ là cú hích cho hoạt động kinh doanh của DIC Corp khi dự án này có quy mô lớn lại sở hữu vị trí đặc địa, nằm ngay cạnh đường Vành đai 3 đã khởi công và chỉ cách sân bay Long Thành đang xây dựng vài chục phút di chuyển. Tuy nhiên DIC Corp liên tục lùi tiến độ dự án này. Ban đầu, dự án này dự kiến khởi công vào quý 4/2010 với thời gian thực hiện 10 năm, Nhưng đến năm 2018, tiến độ dự án đã được đổi thành dự kiến trong giai đoạn 2017 - 2023. Đến tháng 4/2021, DIC Corp tiếp tục thông tin lùi khởi công đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật. Hơn 1 năm sau, tức tháng 10/2022, DIC Corp cho biết dự kiến đầu năm 2023 doanh nghiệp mới được giao đất đợt 1 (lô 82,11ha) và sẽ đủ điều kiện khởi công đầu tư xây dựng. Tiến độ thực hiện là vào quý 4/2028.

- **Khu đô thị Long Tân City của DIG hưởng trọn sóng đường vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh.** Vị trí của Khu đô thị Long Tân cực kỳ đặc địa khi nằm sát thành phố Hồ Chí Minh, cảng Cát Lái... và siêu dự án sân bay Long Thành. Không chỉ vị trí đặc địa mà DIG còn được hưởng lợi từ hạ tầng giao thông khi đường vành đai 3 Hồ Chí Minh đi ngang qua đô thị Long Tân của DIG, giúp kết nối giao thông 1 cách dễ dàng.

- **Theo thông tin từ ban lãnh đạo, DIG đang đẩy mạnh giải phóng mặt bằng để có thể bán buôn 1 phần của dự án Long Tân City khi đường vành đai 3 đã thành hình.**

Phối cảnh tổng thể dự án Khu đô thị Long Tân



Hiện trạng dự án Wisteria City



Tên dự án: DIC Solar City.

Vị trí: Phường 12, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích: 90.5 ha. Tổng vốn đầu tư: 10.971,9 tỷ đồng. Đất ở: 48.23% (43.64 ha). Đất thương mại: 11,01% (9,9 ha). Dự án khởi công năm 2015. Dự án được chia làm 3 khu: Khu A (41,2 ha); Khu B (32,4 ha) và Khu C (20,4 ha). Giá trị đất thương mại: 30 triệu/m2.

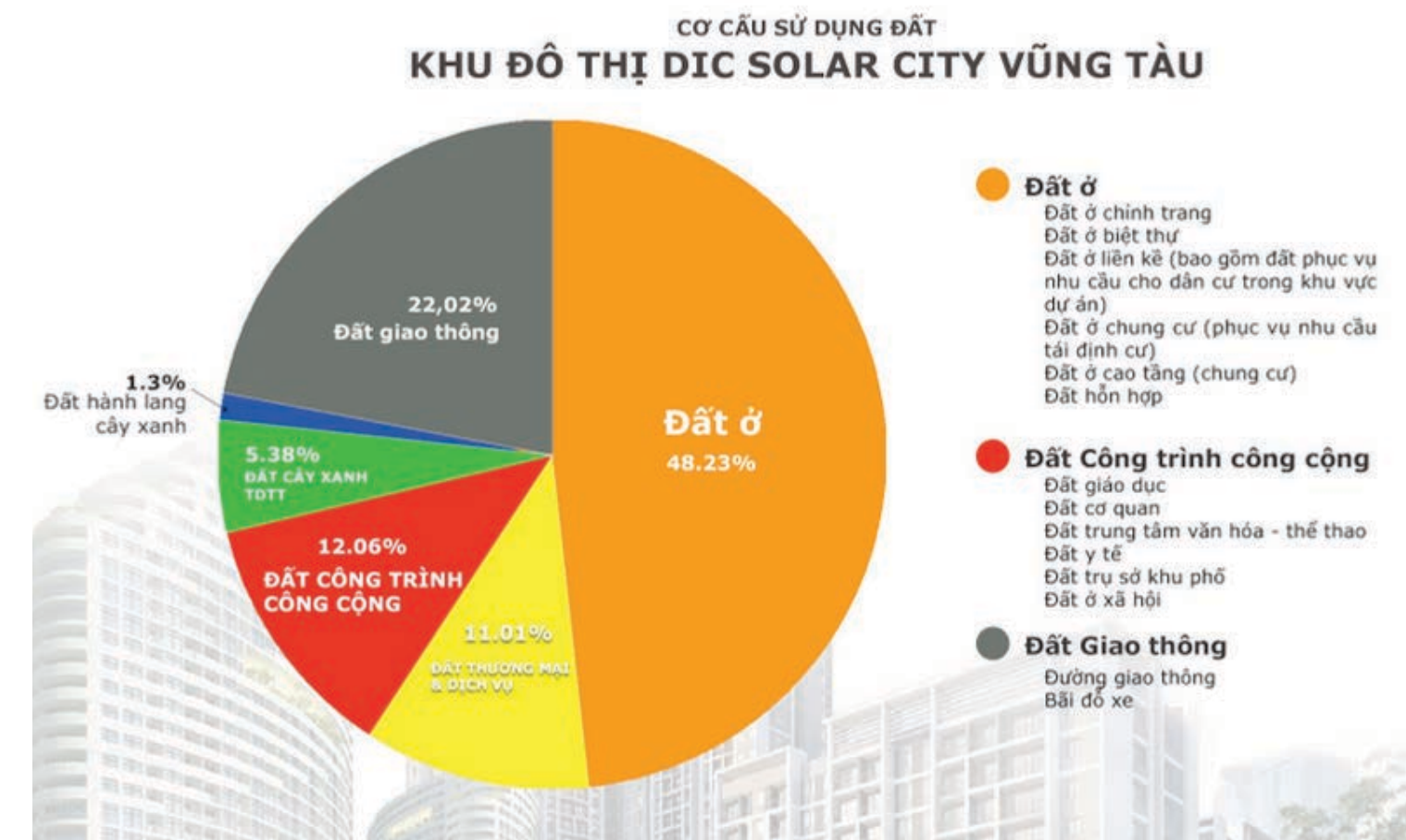
Chi phí xây dựng dở dang: 932 tỷ đồng, đã đền bù 861 tỷ đồng.

Giá trị còn lại ước tính: 3.907 tỷ đồng.

Tiến độ:

- Đã được phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công HTKT. Hiện đang thực hiện công tác điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 và Bản vẽ thiết kế thi công HTKT dự án, thiết kế kiến trúc cảnh quan Khu C (Phân kỳ 03).
- 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, chấp thuận đầu tư dự án HTKT, nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể đồ án QHCT tỷ lệ 1/500.
- Hiện đang thực hiện thủ tục điều chỉnh đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 và tiến độ thực hiện dự án.
- Rà soát thiết kế các khối HH2, HH3, OXH. Dự án Khu đô thị Bắc Vũng Tàu đã được UBND TP. Vũng Tàu phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500. Hiện tại, dự án đang thực hiện thủ tục điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Về công tác GBMB: Lũy kế diện tích bồi thường GPMB: 130.253,5 m² tức chiếm khoảng 14,39% Tổng diện tích.

Phối cảnh DIG SOLAR CITY



- Vào năm 2023, dự án này bị Thanh tra Bộ Xây dựng có kết luận cho rằng quy hoạch thiếu diện tích nhà ở xã hội.

DIG cho biết, thời điểm này Luật Nhà ở năm 2014 chưa ban hành, việc bố trí quy mô quỹ đất nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại do cơ quan có thẩm quyền yêu cầu chủ đầu tư bố trí căn cứ vào điều kiện và nhu cầu nhà ở xã hội tại địa phương. Theo đó, quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án được phê duyệt vào năm 2012 là 70.512m² (chiếm 18% quỹ đất ở). Trong quá trình triển khai dự án, DIC Group đã đề nghị được điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án và được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chấp thuận chủ trương và được UBND Thành phố Vũng Tàu phê duyệt nhiệm vụ tại Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 16/10/2020. Đề án điều chỉnh tổng thể đã được thông qua các Sở, Ngành, thành phố Vũng Tàu và Hội đồng thẩm định KTQH tỉnh tại Thông báo số 3080/TB-UBND ngày 7/4/2022 kèm theo Biên bản thẩm định đề án của Hội đồng thẩm định. **Theo đó, quỹ đất nhà ở xã hội bố trí tại dự án đã được thẩm định là 91.264 m² trên tổng số quỹ đất ở là 447.178 m² (chiếm 20,41% quỹ đất ở).**

Khu đô thị Bắc Vũng Tàu sở hữu vị trí hoàng kim, tọa lạc ngay cửa ngõ TP. Vũng Tàu, đáp ứng đầy đủ các yếu tố “vàng”: cận lộ (Điểm giao thoa các trục giao thông TP. HCM và các tỉnh); cận không (Lân cận sân bay Gò Găng tương lai); cận hải (Sở hữu tầm nhìn view biển).

Phối cảnh DIG SOLAR CITY



• Tên dự án: Dig Chí Linh City.

Vị trí: Phường 10, 11 và Phường Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT; Diện tích: 99.7ha. Đất ở: 43.59% (43.45 ha). Tổng vốn đầu tư: 1.113 tỷ đồng. Dự án được phê duyệt từ năm 1996. Hiện trạng: Đã được giao đất, đã đầu tư các công trình HTKT và hạ tầng xã hội, dịch vụ, chung cư trên phần diện tích đã giao đất. Đến nay dự án đã bồi thường GPMB được 724.458,57 m² (chiếm khoảng 72%) trên tổng diện tích dự án và đã bán 68 ha. Giá trị đất thương mại: **20-60 triệu/m²**

Giá trị còn lại đánh giá 1.550 tỷ đồng.

Tiến độ:

- Đã được giao đất, đã đầu tư các công trình HTKT và hạ tầng xã hội, dịch vụ, chung cư trên phần diện tích đã giao đất.
- Đã được phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500, báo cáo đánh giá tác động môi trường, chấp thuận độ cao tĩnh không. Nghiệm thu đưa vào sử dụng các công trình chung cư Vũng Tàu Gateway, DIC Phoenix, Lakeside, Seaview; cấp GPXD cho công trình chung cư A2-1, xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở HTTTL tại chung cư A2-1. Hiện đang thực hiện công tác điều chỉnh chủ trương đầu tư và hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi (gồm bản vẽ thiết kế cơ sở) công trình chung cư DIC Emera.
- Đã nộp hồ sơ thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.
- Nhà thầu đã thi công xong gói thầu sửa chữa cục bộ mặt đường giao thông khu A, D phục vụ công tác bàn giao.

Phối cảnh tổng thể dự án Khu Đô Thị Chí Linh



Những trục đường chính yếu của KĐT đang được hoàn thiện

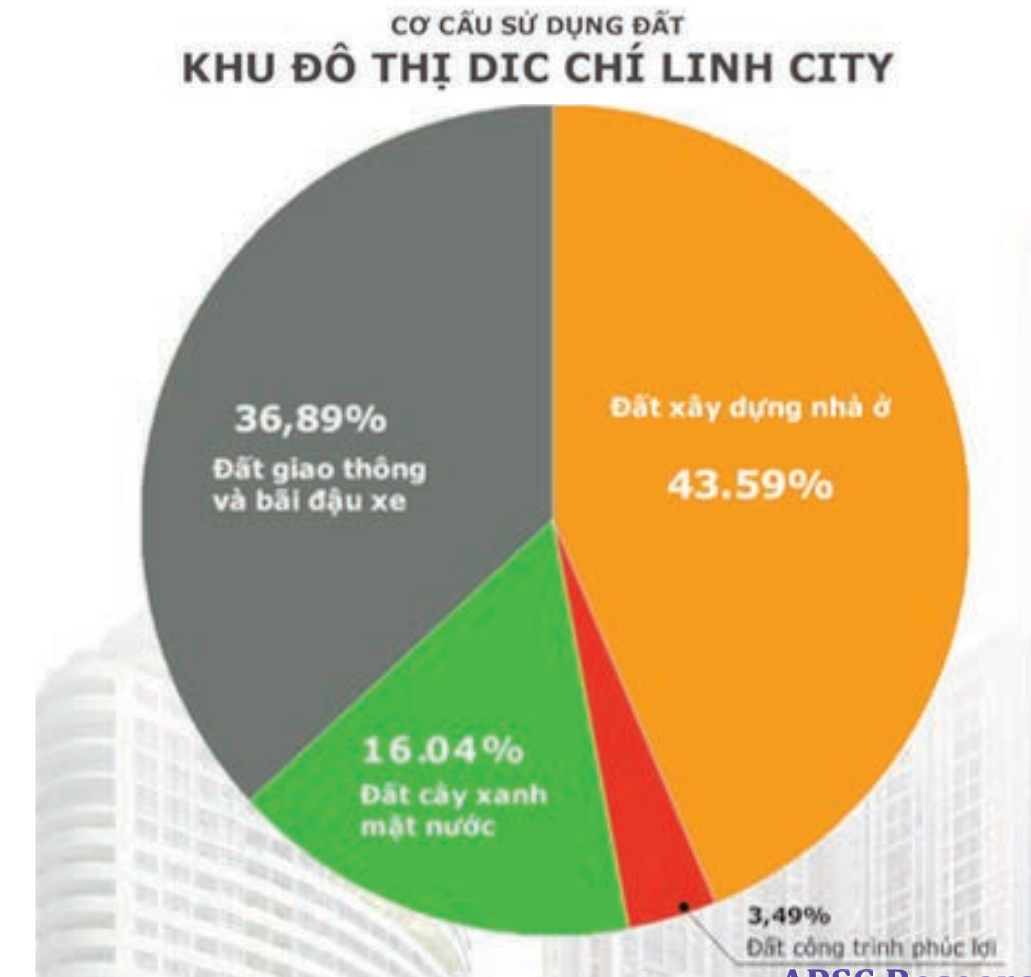


• Dự án khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu vẫn đang dở

Dự án được phê duyệt từ ngày 27/5/1996. Sau 7 lần điều chỉnh, 3 lần gia hạn, lần phê duyệt điều chỉnh gần đây nhất vào ngày 19/12/2016 cho kéo dài dự án đến hết năm 2023. Tuy nhiên, đến nay dự án chưa được chính quyền gia hạn, vẫn còn ngổn ngang, nhiều khu, hạng mục chưa được triển khai, vẫn còn nhiều khu, hạng mục chưa được triển khai, gây nhiều khó khăn cho người dân sử dụng dự án. Nguyên nhân chậm tiến độ dự án là do: “Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc khu vực dự án có quyết định thu hồi đất của Thủ tướng Chính phủ nên không thực hiện được các quyền sử dụng đất: Cấp giấy chứng nhận, tách thửa, chuyển nhượng, tặng cho, không được đóng thuế nhà, đất... Hồ sơ địa chính năm 1993 không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất; năm 2002 không được đo vẽ bản đồ địa chính; đa số các hộ gia đình, cá nhân không hợp tác thực hiện kiểm đếm, không cung cấp hồ sơ cá nhân, dẫn đến kéo dài thời gian thu thập hồ sơ, khó khăn công tác xét duyệt nguồn gốc tại UBND các phường nơi có đất thu hồi”. Tình trạng chính quyền chưa quyết liệt trong quá trình thực hiện việc giải phóng mặt bằng, các cơ quan quản lý liên tục đùn đẩy trách nhiệm cho nhau, quả bóng trách nhiệm liên tục được chuyền qua đá lại. Điều này như một vòng lặp khiến xảy ra tình trạng kéo dài gần 30 năm dự án khu trung tâm đô thị đầu tiên của cả nước được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Tình trạng người dân có đất trong dự án vẫn phải sống cuộc sống nhếch nhác, tạm bợ. Người mua đất thì chưa được bàn giao, mất gần 30 năm “trường kỳ” đi đòi đất.

• CÁC DỰ ÁN THÀNH PHẦN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI TẠI CHÍ LINH CITY VŨNG TÀU

- Vũng tàu Gateway (Diện tích quỹ đất: 2.25 ha). Quy mô: 2 Block, cao 30 tầng nổi và 2 tầng hầm, với tổng số căn hộ là 1.538 căn hộ. Tình trạng: đã bàn giao.
- Căn hộ Phoenix Vũng Tàu (Diện tích quỹ đất: 1 ha). Quy mô: 3 Block cao 27 tầng (2 tầng thương mại và 25 tầng căn hộ) với tổng số căn hộ 1.226 căn hộ. Tình trạng: đã bàn giao.
- Chung cư Lakeside Vũng Tàu (Diện tích quỹ đất: 1.16 ha). Quy mô: 4 block cao 16 tầng và 1 tầng hầm với 756 căn hộ. Tình trạng: đã bàn giao
- Chung cư Chí Linh Center - Vung Tau Centre Point (Diện tích quỹ đất: 0.7 ha). Quy mô: 2 block với 2 tầng hầm và 25 tầng nổi. Tiến độ: Chuẩn bị mở bán.



• Tên dự án: DIG LANTANA CITY HÀ NAM.

Vị trí: tọa lạc tại phường Lam Hạ, TP. Phủ Lý. Diện tích 13,6 ha. Diện tích đất ở 31.3% (4.72 ha). Tổng mức đầu tư 1.565,6 tỷ đồng. Dự án được tổ chức lễ động thổ vào ngày 23 tháng 11 năm 2021. Hiện trạng: Dic Lantana City Lam Hạ Phủ Lý đang được chủ đầu tư xây dựng phần shophouse chuẩn bị mở bán đợt 1. Sản Phẩm: 172 nhà phố liền kề, 106 nhà phố thương mại (Shophouse), 40 căn biệt thự và 03 tòa nhà chung cư cao cấp. Giá đất thương mại: 50-75 triệu/m².

Chi phí xây dựng dở dang cho dự án hiện đang là 215.1 tỷ đồng.

Giá trị còn lại đánh giá 2.563 tỷ đồng.

Tiến độ:

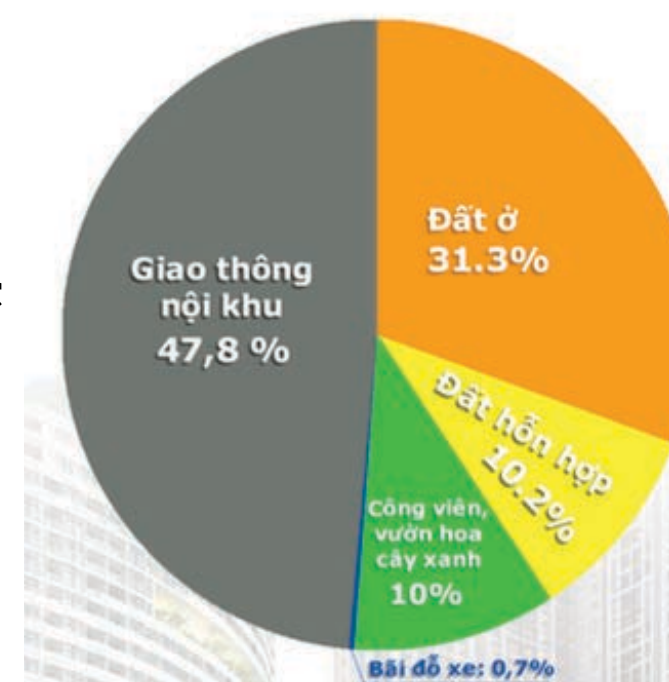
- Đã được phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, xác nhận hoàn thành việc bồi thường GPMB và giao 100% diện tích đất, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Đang thực hiện điều chỉnh đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 khu vực dự án và hoàn chỉnh hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm bản vẽ thiết kế cơ sở).

Nằm trong Quy hoạch Khu đô thị Bắc Châu Giang, khu nhà ở Lam Hạ Center Point là điểm nhấn đắt giá trên thị trường địa ốc tại trung tâm thành phố trẻ. Dự án sở hữu vị trí đắc địa với tuyến đường huyết mạch Điện Biên Phủ (rộng 65m - 68m) đã được đầu tư xây dựng hoàn thành đi ngang qua dự án.

Phối cảnh tổng thể dự án Khu đô thị Lam Hạ



**CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT
DỰ ÁN DIC LANTANA CITY HÀ NAM**



• Tên dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques

Vị trí: nằm tại số 169 Thuý Vân, phường 8, TP. Vũng Tàu. Diện tích dự án 11.311,6 m². Tổng mức đầu tư: 3.577 tỷ đồng và Hiện trạng: Khu phức hợp Cap Saint Jacques (giai đoạn 1) đã được cho công ty con. Đầu năm 2024, Tập đoàn DIC quyết định tái khởi động giai đoạn 2&3 của dự án vào tháng 05/2024. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án là 142,6 tỷ đồng. Giá đất thương mại: 40 triệu/m².

Giá trị còn lại ước tính: 861 tỷ đồng.

Tiến độ: Dự án này được chia thành 03 giai đoạn phát triển.

- Giai đoạn 01 (Khối căn hộ du lịch C1 – 372 căn) đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng.
- Giai đoạn 02 và 03 (Khối khách sạn 5 sao C3 và căn hộ du lịch & khách sạn C4): Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm bản vẽ thiết kế cơ sở) đang được Bộ Xây dựng thẩm định.
- 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. • Hoàn thiện hồ sơ thiết kế Phòng cháy chữa cháy. • Hoàn thành thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao gồm cập nhật cho Khối C1, điều chỉnh cho Khối C3 và thực hiện mới cho Khối C4).

DIC Corp (DIG) vừa được rót thêm 1.500 tỷ đồng cho dự án trên khu đất ‘kim cương’ tại thành phố Vũng Tàu. Vào sáng ngày 19/8, DIC Corp và BIDV đã ký kết hợp đồng tín dụng với tổng hạn mức 1.500 tỷ đồng để tài trợ cho dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques giai đoạn 2 và 3.

Khu phức hợp Cap Saint Jacques



Thi công dự án Harmony City Hiệp Phước



• Tên dự án: DIC Harmony City Hiệp Phước

Vị trí: Ấp 4, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Diện tích dự án: 21,55 ha. Tổng vốn đầu tư: 1.307 tỷ đồng. Diện tích Đất ở: 44.9% (9.6 ha). Dự án được khởi công xây dựng vào năm 2017. Hiện trạng: Dự án KDC Hiệp Phước đã dần được hoàn thành. Giá đất thương mại khoảng 15 triệu /m². Sản phẩm: Dự án này có tổng cộng 1.172 căn gồm biệt thự, nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư cho người thu nhập thấp.

Chi phí xây dựng dở dang cho dự án hiện đang là 51.2 tỷ đồng.

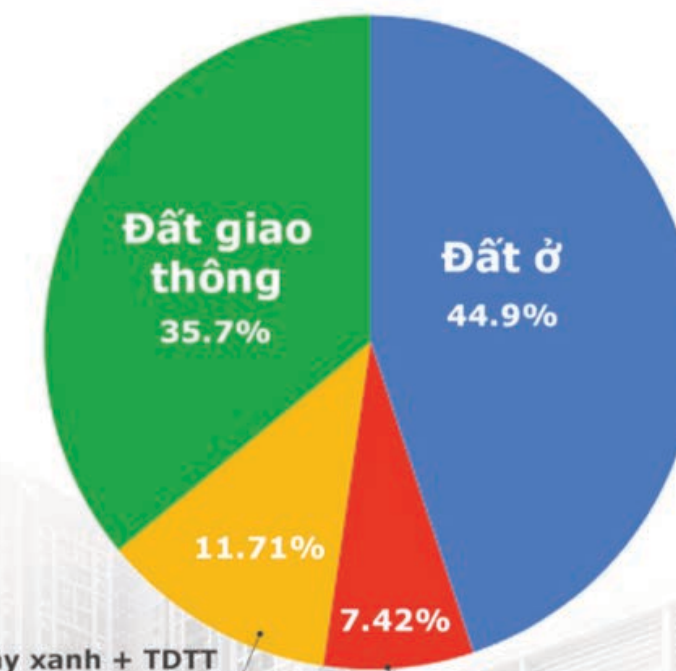
Giá trị còn lại ước tính: 1.057 tỷ đồng.

Tiến độ:

- Đã hoàn thành đầu tư xây dựng HTKT, được Sở Xây dựng nghiệm thu cho phần diện tích 19,5 ha.
- Đã hoàn thành đầu tư xây dựng 299 căn nhà ở. Hiện đang tiếp tục thi công các căn còn lại để bàn giao cho khách hàng và thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở HTTTL cho các căn nhà đã hoàn thành đầu tư xây dựng.
- Đang thực hiện điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, bổ sung hạng mục nhà ở xã hội vào quy mô đầu tư.

Kết nối giao thông thông suốt. Thông qua các tuyến giao thông huyết mạch, khu đô thị Hiệp Phước trở thành tâm điểm kết nối các khu vực kinh tế năng động như TP. HCM, TP. Nhơn Trạch, đô thị Long Thành, TP. Biên Hòa, đô thị – cảng Phú Mỹ.

**CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT
DỰ ÁN DIC HARMONY CITY HIỆP PHƯỚC**





TUYÊN BỐ TRÁCH NHIỆM

Bản báo cáo và các tài liệu đi kèm chỉ phục vụ cho mục đích cung cấp thông tin tham khảo và được phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Alpha (APSC), một doanh nghiệp được cấp phép bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và APSC không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay tác động đến bất kỳ chứng khoán nào. Bất kỳ quyết định đầu tư nào đều dựa trên đánh giá cá nhân của khách hàng, và báo cáo này cùng với các tài liệu đi kèm không thể được sử dụng làm bằng chứng trong bất kỳ tranh chấp pháp lý nào liên quan đến quyết định đầu tư.

© Copyright - Bản quyền thuộc về APSC. Báo cáo này không được phép sao chép tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của APSC. Người dùng có thể trích dẫn hoặc trình chiếu báo cáo cho các mục đích phi thương mại. APSC có thể có thỏa thuận cho phép sử dụng cho mục đích thương mại hoặc phân phối lại báo cáo với điều kiện người dùng trả phí cho APSC.

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Alpha

Hội sở chính

Tầng 1, 1A, 2-389 Đê La Thành, P. Thành Công, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội

Điện thoại: (024) 3933 4666

Chi nhánh Hải Phòng

Tầng 8, số 04/B1 lô 26 BC đường Lê Hồng Phong, Phường Đông Khê, Quận

Ngô Quyền, Hải Phòng

Điện thoại: 0913.399.635

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 5, Tòa nhà HDTC, 36 Bùi Thị Xuân, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3535 2115

Chi nhánh Thanh Hoá

Sảnh tầng 1, khách sạn Lam Kinh, Khu đô thị Đông Hương, Phường Đông Hương, Thành phố

Thanh Hoá, Tỉnh Thanh Hoá

Điện thoại: 0237 3515 009