

Báo cáo phân tích toàn diện cổ phiếu DC4: Chiến lược chuyển đổi mô hình kinh doanh, đánh giá quỹ đất và rủi ro hệ sinh thái DIC

Sự chuyển mình của Công ty Cổ phần DICERA Holdings (mã chứng khoán: DC4), tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings, đánh dấu một giai đoạn quan trọng trong lịch sử phát triển của doanh nghiệp này. Từ một đơn vị chuyên về xây lắp trực thuộc hệ sinh thái của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group - mã cổ phiếu: DIG), DC4 đang nỗ lực tái định vị trở thành một nhà phát triển bất động sản độc lập với danh mục dự án trải dài từ phân khúc nhà ở cao cấp, bất động sản nghỉ dưỡng đến hạ tầng khu công nghiệp.¹ Giai đoạn 2024–2025 được xem là thời điểm "bản lề" khi công ty bắt đầu hạch toán những lợi nhuận đột biến từ các dự án tự doanh, đồng thời tiến hành các thương vụ thu mua quỹ đất quy mô lớn tại các địa bàn trọng điểm như Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu.⁴ Tuy nhiên, song hành với những triển vọng tăng trưởng đầy hứa hẹn là những rủi ro nội tại liên quan đến cấu trúc tài chính và mối quan hệ phức tạp với công ty mẹ cũ DIG, đặc biệt là các vấn đề về chiếm dụng vốn và rủi ro chuyển giá.⁶

Chiến lược tái cấu trúc thương hiệu và lộ trình độc lập hóa

Việc đổi tên từ DIC Holdings sang DICERA Holdings vào tháng 4 năm 2025 không chỉ đơn thuần là sự thay đổi về mặt hình ảnh mà còn phản ánh một tư duy chiến lược mới: thoát ly khỏi cái bóng của DIC Group để khẳng định năng lực vận hành độc lập.¹ Trong nhiều thập kỷ, DC4 được biết đến như một "cánh tay nối dài" của DIG trong lĩnh vực xây lắp, phụ trách thi công các công trình trọng điểm trong hệ sinh thái của tập đoàn mẹ. Tuy nhiên, biên lợi nhuận thấp của mảng xây dựng cùng với sự phụ thuộc quá lớn vào dòng tiền từ DIG đã thúc đẩy ban lãnh đạo DC4 tìm kiếm một con đường riêng.⁷

Chiến lược này được củng cố bằng việc DIG liên tục thoái vốn tại DC4. Từ mức sở hữu chi phối trên 35%, tính đến cuối năm 2025, tỷ lệ sở hữu của DIG tại DICERA Holdings đã giảm xuống còn khoảng 25,33%.⁹ Sự thoái vốn này diễn ra trong bối cảnh DC4 ghi nhận kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh mẽ, cho thấy một sự tách biệt dần về mặt quản trị và tài chính.¹⁰ Tuy nhiên, quá trình "cai sữa" này không hề dễ dàng khi DC4 vẫn đang gánh chịu những khoản phải thu khổng lồ từ DIG, tạo ra một hình thái "kiểm soát mềm" ảnh hưởng đến sức khỏe tài chính của doanh nghiệp.⁶

Sự chuyển đổi này còn được thể hiện qua các giao dịch của lãnh đạo chủ chốt. Ông Lê Đình Thắng - Chủ tịch HĐQT đã liên tục đăng ký mua vào lượng lớn cổ phiếu DC4 nhằm gia tăng tỷ

lệ sở hữu cá nhân, đồng thời khẳng định niềm tin vào tương lai của doanh nghiệp.¹² Các đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động (ESOP) và thưởng cổ phiếu với tỷ lệ cao cũng được triển khai nhằm gắn kết lợi ích của đội ngũ nhân sự với sự phát triển dài hạn của công ty.¹⁴

Danh mục dự án bất động sản trọng điểm và động lực tăng trưởng

Giá trị cốt lõi và tiềm năng tăng trưởng của DC4 trong giai đoạn 2025–2030 tập trung vào khả năng chuyển hóa từ một nhà thầu thi công thành chủ đầu tư các dự án bất động sản có vị trí đắc địa.

Dự án Vũng Tàu Centre Point: Điểm rơi lợi nhuận chiến lược

Dự án Vũng Tàu Centre Point (tên cũ là Chung cư A2-1 Chí Linh) là dự án quan trọng nhất, đóng vai trò then chốt trong việc thay đổi diện mạo báo cáo tài chính của DC4 năm 2025. Nằm tại nút giao Nguyễn Hữu Cánh và đường 2/9, phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, dự án sở hữu vị trí chiến lược gần sân bay Vũng Tàu và các khu du lịch biển.⁸

Thông số kỹ thuật	Chi tiết dự án
Quy mô diện tích	7.428 m ²
Cấu trúc xây dựng	2 Block, 2 tầng hầm, 25 tầng nổi
Tổng số sản phẩm	595 căn hộ cao cấp
Loại hình sản phẩm	540 căn hộ chung cư, 29 shophouse, 26 duplex
Diện tích căn hộ	64,3 m ² - 96 m ² (từ 1 đến 3 phòng ngủ)
Đơn vị thiết kế	A2B VietNam Architecture
Tiến độ bàn giao	Dự kiến Quý II/2025

Vũng Tàu Centre Point là dự án đầu tay đánh dấu năng lực của DC4 dưới vai trò chủ đầu tư kiêm tổng thầu thi công.⁸ Mô hình này giúp doanh nghiệp kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào và đảm bảo chất lượng công trình, từ đó tối ưu hóa biên lợi nhuận gộp lên mức cao hơn hẳn so với các hợp đồng xây lắp truyền thống. Tính đến cuối Quý II/2025, khoản tiền người mua trả tiền trước tại dự án đạt gần 920 tỷ đồng, phản ánh tốc độ bán hàng tích cực.⁸

Giá bán căn hộ tại dự án dao động từ 41 triệu đến 47 triệu đồng/m².²¹ Với sự hoàn thiện về pháp lý và việc cất nóc đúng tiến độ trong năm 2024, dự án đang bước vào giai đoạn bàn giao thực tế vào giữa năm 2025.²³ Doanh thu và lợi nhuận từ dự án này sẽ được hạch toán chủ yếu vào nửa sau năm 2025, tạo ra một "cú hích" lớn cho kết quả kinh doanh cả năm.⁵

Thâu tóm Trí Holdings và dự án 40 tầng tại Bình Dương

Để duy trì đà tăng trưởng sau khi hoàn tất Vũng Tàu Centre Point, DC4 đã thực hiện thương vụ thâu tóm chiến lược khi chi 428,6 tỷ đồng để sở hữu 99,68% vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings.⁴ Thông qua Trí Holdings, DC4 đã nắm quyền phát triển dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao tọa lạc tại mặt tiền Đại lộ Bình Dương, thành phố Thuận An.²⁸

Dự án này có quy mô vượt trội so với các công trình trước đây của công ty, với chiều cao 40 tầng (156m) và 688 căn hộ trên khu đất rộng 6.138 m².²⁸ Tổng mức đầu tư dự kiến đạt 1.880 tỷ đồng.³⁰ Việc thâm tóm này cho thấy tham vọng của DICERA Holdings trong việc lấn sân sang các thị trường năng động ngoài Bà Rịa - Vũng Tàu. Thị trường căn hộ tại Thuận An hiện đang có mức giá dao động từ 24 triệu đến 60 triệu đồng/m² tùy vị trí.³¹ Các dự án lân cận trên trục Quốc lộ 13 như The Emerald Golf View đang giao dịch ở mức 41 - 48 triệu đồng/m², tạo ra một khung tham chiếu khả quan cho hiệu quả kinh doanh của dự án Hòa Lân Thuận Giao khi đi vào triển khai từ cuối năm 2025.³²

Bất động sản Khu công nghiệp: Tầm nhìn dài hạn tại KCN Vạn Thương

Một trụ cột tăng trưởng mới của DC4 là mảng bất động sản khu công nghiệp (KCN). Dự án KCN Vạn Thương tại thị xã Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu với quy mô hơn 387 ha đã nhận được sự phê duyệt chủ trương đầu tư từ Chính phủ vào đầu năm 2025.³⁴

Trong mối quan hệ hợp tác này, DC4 không chỉ đóng vai trò là tổng thầu thi công hạ tầng với gói thầu trị giá khoảng 928 tỷ đồng mà còn sở hữu quyền lợi chiến lược là ưu tiên thuê lại quỹ đất lên đến 100 ha đất thương phẩm với mức giá ưu đãi.³⁴ Với sự phát triển của cụm cảng Cái Mép - Thị Vải và dự án cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, giá thuê đất KCN tại Phú Mỹ đang có xu hướng tăng mạnh. Quỹ đất 100 ha này được xem là một tài sản ẩn có giá trị tích lũy cao, có thể mang lại dòng tiền cho thuê ổn định hoặc lợi nhuận từ việc chuyển nhượng hạ tầng trong tương lai.⁶ Dự kiến dự án sẽ động thổ thi công vào tháng 12/2025.³⁷

Các dự án thành phần và quỹ đất sở hữu trực tiếp

Bên cạnh các dự án trọng điểm, DICERA Holdings còn sở hữu một danh mục tài sản và dự án đa dạng, tạo nền tảng vững chắc cho chiến lược phát triển đa ngành:

- **Dự án Marine City (Long Điền):** DC4 đã thực hiện đặt cọc 90 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng một phần dự án từ Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải nhằm phát triển dự án chung cư cao tầng quy mô 15 tầng trên diện tích 10.804 m².⁸ Dự án Marine City hiện có giá đất nền dao động từ 12 triệu đến 25 triệu đồng/m², tùy thuộc vào vị trí và lộ giới đường.³⁸ Việc hợp tác này giúp DC4 tiếp cận quỹ đất sạch tại khu vực Cửa Lấp - Long Hải đang có tốc độ phát triển du lịch nhanh chóng.⁴¹
- **Nhà ở xã hội tại Phong Điền (Thừa Thiên Huế):** DC4 đứng đầu liên danh thực hiện dự án quy mô 26,17 ha với tổng vốn đầu tư hơn 1.430 tỷ đồng.³⁴ Dự án bao gồm khoảng 1.680 lô nhà ở liền kề thấp tầng, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 7.000 dân.³⁴ Đây là bước đi quan trọng trong việc hưởng ứng chính sách phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ và mở rộng thị phần ra khu vực miền Trung.
- **Dự án Khách sạn và căn hộ du lịch Hạ Long (Vũng Tàu):** Công ty đang nghiên cứu thủ tục đầu tư và đã đặt cọc 20 tỷ đồng cho dự án nằm trên trục đường ven biển đặc địa này.⁸ Đây được kỳ vọng là nguồn thu kế cận sau khi dự án Vũng Tàu Centre Point hoàn thành.
- **Quỹ đất sở hữu trực tiếp tại Bà Rịa - Vũng Tàu:** DC4 sở hữu nhiều lô đất có giá trị tại các vị trí chiến lược như 32.800 m² tại xã Tân Phước, 25.329 m² tại xã Phước Hòa, và

hơn 52.000 m2 tại phường Kim Dinh.³⁴ Chiến lược của công ty đối với các quỹ đất này là linh hoạt giữa việc tự triển khai xây dựng nhà để bán hoặc chuyển nhượng một phần để thu hồi vốn nhanh.³⁴

- **Mỏ vật liệu xây dựng:** Công ty nắm quyền khai thác mỏ đá 23 ha và mỏ sét 18 ha tại xã Châu Pha, Phú Mỹ.³⁴ Đây là lợi thế cạnh tranh cốt lõi giúp DC4 tự chủ nguồn vật liệu xây dựng cho các dự án EPC và dự án tự doanh, đồng thời cung cấp cho các công trình hạ tầng giao thông lớn trong khu vực.

Phân tích kết quả kinh doanh và cấu trúc tài chính

Sự chuyển dịch từ mảng xây lắp sang bất động sản đã mang lại sự cải thiện rõ rệt về hiệu quả kinh doanh của DC4 trong năm 2025.

Chỉ tiêu tài chính	Quý 3/2025	9 tháng đầu năm 2025
Doanh thu thuần	521 tỷ đồng (tăng 83%)	1.302 tỷ đồng (tăng 46,3%)
Lợi nhuận sau thuế	58,3 tỷ đồng (tăng gần 70%)	147,3 tỷ đồng (tăng 39,3%)
Biên lợi nhuận gộp	23,6% (tăng từ 21,7%)	26,3% (tăng từ 21,1%)

Việc hoàn thành hơn 82% kế hoạch lợi nhuận năm chỉ sau 9 tháng cho thấy mục tiêu lãi kỷ lục trong năm 2025 là hoàn toàn khả thi.¹¹ Sự gia tăng của biên lợi nhuận gộp là minh chứng cho hiệu quả của việc thay đổi cơ cấu doanh thu, giảm dần tỷ trọng xây lắp thuê ngoài và tăng tỷ trọng bán sản phẩm bất động sản tự đầu tư.⁹

Tuy nhiên, cấu trúc tài chính của công ty vẫn bộc lộ những điểm cần lưu ý. Để tài trợ cho các thương vụ thuê tóm quỹ đất và triển khai dự án quy mô lớn, DC4 đã liên tục thực hiện các đợt phát hành tăng vốn.¹⁴ Việc phát hành thêm cổ phiếu với tỷ lệ 2:1 và thưởng cổ phiếu cho nhân viên một mặt giúp bổ sung nguồn vốn lưu động nhưng mặt khác cũng gây áp lực pha loãng EPS trong ngắn hạn.¹⁵ Ngoài ra, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh thường xuyên ở trạng thái âm do sự gia tăng của hàng tồn kho dự án và các khoản phải thu ngắn hạn.⁶

Đánh giá rủi ro chuyển giá và mối quan hệ với Tập đoàn DIC (DIG)

Mặc dù đang nỗ lực hoạt động độc lập, mối quan hệ mang tính lịch sử giữa DC4 và DIG vẫn là một trong những rủi ro trọng yếu đối với các nhà đầu tư.

Rủi ro chiếm dụng vốn qua các khoản phải thu

Một trong những vấn đề gây lo ngại nhất là khoản phải thu khổng lồ từ DIG. Tính đến cuối Quý 1/2025, DC4 ghi nhận khoản phải thu ngắn hạn từ riêng Tổng Công ty DIC khoảng 1.440 tỷ đồng.⁶ Con số này tương đương với toàn bộ vốn hóa thị trường của DC4 tại một số thời điểm, cho thấy một lượng vốn rất lớn của doanh nghiệp đang bị công ty mẹ cũ chiếm dụng mà không mang lại lãi suất tương xứng.⁶

Rủi ro tín dụng từ phía DIG là hiện hữu, khi bản thân tập đoàn này cũng đang đối mặt với các thách thức về dòng tiền và tiến độ triển khai dự án.⁴⁸ Việc thu hồi khoản nợ này ảnh hưởng

trực tiếp đến khả năng thanh toán và năng lực tái đầu tư của DC4. Chứng nào khoản nợ này chưa được xử lý dứt điểm bằng tiền mặt hoặc hoán đổi bằng tài sản/quỹ đất có giá trị tương đương, DC4 vẫn sẽ phải chịu một mức chiết khấu rủi ro tài chính nhất định trong mắt các nhà đầu tư chuyên nghiệp.⁶

Rủi ro chuyển giá trong hoạt động xây lắp

Trong nhiều năm, DC4 đóng vai trò là nhà thầu thi công chính cho các dự án của DIG. Cơ chế xác định giá trị hợp đồng giữa hai bên liên quan thường thiếu tính minh bạch so với việc đấu thầu công khai. Có khả năng các đơn giá thi công bị ép xuống thấp để tối ưu hóa biên lợi nhuận cho chủ đầu tư (DIG), dẫn đến việc mảng xây lắp của DC4 có biên lợi nhuận rất mỏng, đôi khi không bù đắp đủ chi phí quản lý và lãi vay.⁶

Sự cải thiện mạnh mẽ về biên lợi nhuận của DC4 khi chuyển sang các dự án tự doanh như Vũng Tàu Centre Point là bằng chứng gián tiếp cho thấy hiệu quả kinh tế thấp của các hợp đồng xây lắp với công ty mẹ trước đây.⁹ Việc DIG thoái vốn và DC4 đổi tên thương hiệu được kỳ vọng sẽ giúp chấm dứt tình trạng "làm thuê giá rẻ", chuyển sang các giao dịch sòng phẳng theo giá thị trường hoặc tập trung hoàn toàn vào các dự án tự làm chủ.¹⁰

Đánh giá các rủi ro hoạt động và pháp lý khác

Bên cạnh rủi ro hệ sinh thái DIC, DICERA Holdings còn phải đối mặt với các thách thức nội tại khác:

- **Rủi ro đình trệ dự án do vướng mắc pháp lý:** Việc giải thể Công ty Cổ phần DICERA Construction (liên doanh với Tập đoàn TIG) chỉ sau 6 tháng thành lập do chủ đầu tư dự án chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý để thi công là một minh chứng cho rủi ro này.⁵⁰ Điều này cho thấy tính phức tạp trong việc triển khai các dự án liên kết và yêu cầu sự thận trọng cực lớn trong khâu thẩm định dự án trước khi xuống tiền đầu tư.
- **Áp lực lãi vay ngân hàng:** Với tổng nợ phải trả lớn và nhu cầu vốn hàng ngàn tỷ đồng cho dự án Hòa Lân Thuận Giao, chi phí lãi vay sẽ là gánh nặng trực tiếp lên lợi nhuận nếu tiến độ bán hàng không đạt kỳ vọng hoặc mặt bằng lãi suất tăng cao.⁴⁵
- **Biến động thị trường bất động sản địa phương:** DC4 tập trung quỹ đất rất lớn tại Bà Rịa - Vũng Tàu và Bình Dương. Bất kỳ sự thay đổi nào về quy hoạch, chính sách thuế đất hoặc sự sụt giảm nhu cầu tại các khu vực này đều sẽ tác động trực tiếp đến giá trị tài sản ròng (RNAV) của công ty.³¹

Triển vọng và định giá theo phương pháp RNAV

Phân tích cổ phiếu DC4 không thể chỉ dựa trên các chỉ số P/E hay P/B truyền thống mà cần đi sâu vào giá trị tài sản thực tế mà doanh nghiệp đang nắm giữ.

1. **Định giá mảng bất động sản nhà ở:** Lợi nhuận kỳ vọng từ việc bàn giao Vũng Tàu Centre Point trong năm 2025 là cực kỳ lớn. Với khoản người mua trả tiền trước gần 920 tỷ đồng, doanh nghiệp đã nắm chắc một phần lợi nhuận đáng kể trên sổ sách.⁸ Dự án Hòa Lân Thuận Giao tại Bình Dương sau khi đầu tư cũng đại diện cho tiềm năng doanh thu hơn 2.000 tỷ đồng trong các năm tới.⁴

2. **Giá trị mảng bất động sản KCN:** Quyền thuê 100 ha đất tại KCN Vạn Thương với giá ưu đãi là tài sản chiến lược. Nếu so với giá thuê đất KCN tại Phú Mỹ hiện nay (trên 150 USD/m²/chu kỳ thuê), giá trị thặng dư từ quyền ưu tiên này có thể lên tới hàng trăm tỷ đồng.³⁴
3. **Giá trị mỏ tài nguyên:** Việc sở hữu các mỏ đá và sét không chỉ hỗ trợ mảng xây lắp mà bản thân các mỏ này là những tài sản có tính thanh khoản cao trong bối cảnh khan hiếm vật liệu san lấp cho các dự án hạ tầng quốc gia.³⁴
4. **Chiết khấu khoản phải thu:** Để có cái nhìn thận trọng, các nhà đầu tư cần trừ đi một khoản dự phòng rủi ro cho khoản nợ 1.440 tỷ đồng từ DIG. Tuy nhiên, nếu DC4 có thể đàm phán để nhận quỹ đất của DIG làm tài sản trừ nợ, rủi ro này có thể biến thành cơ hội gia tăng quỹ đất với giá gốc.⁶

Kết luận

DICERA Holdings (DC4) đang ở trong giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ nhất kể từ khi thành lập. Chiến lược chuyển trọng tâm sang mảng bất động sản tự doanh với các dự án có vị trí đặc địa và quy mô lớn đang mang lại những quả ngọt đầu tiên về mặt lợi nhuận.³ Sự quyết liệt của ban lãnh đạo trong việc độc lập hóa thương hiệu và gia tăng sở hữu cá nhân cho thấy tâm thế sẵn sàng cho một "kỷ nguyên mới" không còn phụ thuộc vào DIC Group.²

Mặc dù rủi ro từ khoản phải thu từ DIG vẫn là một đám mây mù che phủ bức tranh tài chính, nhưng với danh mục dự án chất lượng như Vũng Tàu Centre Point, Hòa Lân Thuận Giao và KCN Vạn Thương, DC4 đang sở hữu những động lực tăng trưởng thực chất.⁴ Năm 2025 sẽ là năm khẳng định năng lực của DICERA Holdings trong vai trò một nhà phát triển bất động sản tầm cỡ, mở ra cơ hội định giá lại cổ phiếu theo hướng tích cực khi các dự án trọng điểm đi vào giai đoạn hạch toán lợi nhuận.²⁵

Nguồn trích dẫn

1. DIC cons - DIC No. 4 Joint Stock Company, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://diccons.vn/>
2. DIC Holdings đổi thương hiệu mới DICERA Holdings, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://daidoanket.vn/dic-holdings-doi-thuong-hieu-moi-dicera-holdings-10308176.html>
3. DICERA Holdings: Bước chuyển mình chiến lược từ nhà thầu thành ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://dantri.com.vn/kinh-doanh/dicera-holdings-buoc-chuyen-minh-chien-luoc-tu-nha-thau-thanh-doanh-nghep-da-nganh-20250703173242760.htm>
4. Dicera Holdings (DC4) chi hơn 400 tỷ thầu dự án 40 tầng, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://doanhnhuan.baophapluat.vn/dicera-holdings-dc4-chi-hon-400-ty-thau-to-m-du-an-40-tang-dic-corp-dang-ky-ban-von-88975.html>
5. DC4 - Định giá mới từ bất động sản - 24HMoney, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://24hmoney.vn/news/dc4-dinh-gia-moi-tu-bat-dong-san-c30a2554812.htm>

6. Hiểu sâu về doanh nghiệp cổ phiếu BĐS DC4 - công ty con của DIG, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://24hmoney.vn/news/hieu-sau-ve-doanh-nghiep-co-phieu-bds-dc4-cong-ty-con-cua-dig-c30a2592650.html>
7. ctcpx xây dựng dic holdings (dc4 – hose) - Finance VietStock, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://finance.vietstock.vn/downloaddoc/16032>
8. DC4 - Kỳ vọng từ Vũng Tàu Centre Point. - Alias, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://alias.vn/dc4-ky-vong-tu-vung-tau-centre-point/>
9. DIC Corp (DIG) vừa bán ra gần 2,2 triệu cổ phiếu Dicera Holdings ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://www.tinnhanhchungkhoan.vn/dic-corp-dig-vua-ban-ra-gan-22-trieu-co-phieu-dicera-holdings-dc4-post382014.html>
10. DIG nổi lại kế hoạch bán vốn tại DC4 giữa lúc DC4 tăng trưởng mạnh, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://baomoi.com/dig-noi-lai-ke-hoach-ban-von-tai-dc4-giua-luc-dc4-tang-truong-manh-c53661314.epi>
11. DIC Corp (DIG) giảm sở hữu tại Dicera Holdings về 25%, lợi nhuận ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://baomoi.com/dic-corp-dig-giam-so-huu-tai-dicera-holdings-ve-25-loi-nhuan-cong-ty-lien-ket-dat-82-ke-hoach-c53991381.epi>
12. Chủ tịch DIC Holdings muốn 'gom' 1 triệu cổ phiếu DC4, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://antt.nguoiduatin.vn/chu-tich-dic-holdings-muon-gom-1-trieu-co-phieu-dc4-205250406102842571.htm>
13. Dicera Holdings (DC4): Chủ tịch muốn gom 1,5 triệu cổ phiếu, giải ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://baomoi.com/dicera-holdings-dc4-chu-tich-muon-gom-1-5-trieu-co-phieu-giai-the-cong-ty-con-moi-lap-6-thang-c54110498.epi>
14. DIC Holdings (DC4): Chủ tịch đăng ký mua triệu cổ phiếu giữa lúc ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://doanhnhann.baophapluat.vn/dic-holdings-dc4-chu-tich-dang-ky-mua-trieu-co-phieu-giua-luc-cong-ty-dat-ke-hoach-loi-nhuan-2025-tang-vot-143-82074.html>
15. DIC Holdings phân phối hơn 1,9 triệu cổ phiếu, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://thuonghieucongluan.com.vn/dic-holdings-phan-phoi-hon-1-9-trieu-co-phieu-ma-co-dong-hien-huu-khong-mua-cho-13-lanh-dao-nhan-vien-a255998.html>
16. Vũng Tàu Centre Point - Căn hộ biển sở hữu lâu dài giá tốt tại trung ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://dongtayland.vn/du-an/vung-tau-centre-point-dic-group/>
17. truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://khaidien.vn/vung-tau-centre-point>
18. VUNG TAU CENTRE POINT - 【TRANG CHÍNH THỨC】, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://vungtaucentrepoint.co/>
19. Vũng Tàu Centre Point: Dự án chung cư tại Vũng Tàu - CafeLand.Vn, truy cập vào

tháng 12 28, 2025,

<https://cafeland.vn/du-an/vung-tau-centre-point-du-an-chung-cu-tai-vung-tau-4059.html>

20. DIC Holding tìm kiếm động lực tăng trưởng | Báo Đầu thầu, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://baodauthau.vn/dic-holding-tim-kiem-dong-luc-tang-truong-post169205.html>
21. Vũng Tàu Centre Point | Xem Bảng Giá Mới Nhất Tháng 12/2025, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://htland.vn/du-an/vung-tau-centre-point>
22. CHÍ LINH CENTER | GIÁ BÁN & ƯU ĐÃI MỚI NHẤT ... - AngiaLand, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://angialand.com.vn/chi-linh-center.html>
23. Shophouse Vung Tau Centre Point - TPI Land, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://tpiland.com/du-an/nghi-duong/can-ho-nghi-duong/brvt/shophouse-vung-tau-centre-point/>
24. Cập Nhật Tiến Độ Vung Tau Centre Point Tháng 6/2025 - YouTube, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=3vbKpYLsTjM>
25. Điểm rơi lợi nhuận Q2/2025 khi bàn giao dự án Vũng Tàu Centerpoint, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://f247.com/t/phan-2-ve-dc4-diem-roi-loi-nhuan-q2-2025-khi-ban-giao-du-an-vung-tau-centerpoint/813821?page=21>
26. DC4: DIC Holdings ước lãi khổng lồ 164 tỷ năm 2024, kế hoạch 2025 ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://trading.vietcap.com.vn/ai-news/post-detail/dc4-dic-holdings-uoc-lai-khung-164-ty-nam-2024-ke-hoach-2025-255-ty>
27. Thâu tóm Tri Holdings, DC4 tính làm chung cư ở TPHCM - Vietstock, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://vietstock.vn/2025/11/thau-tom-tri-holdings-dc4-tinh-lam-chung-cu-o-tp-hcm-737-1373583.htm>
28. Dicera Holdings (DC4) giải thể công ty con chỉ sau 6 tháng thành lập, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://www.vietnam.vn/dicera-holdings-dc4-giai-the-cong-ty-con-chi-sau-6-thang-thanh-lap>
29. Dicera Holdings 'rót' hơn 428 tỷ đồng 'thâu tóm' Bất động sản Trí ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://www.dnse.com.vn/senses/tin-tuc/dicera-holdings-rot-hon-428-ty-dong-t-hau-tom-bat-dong-san-tri-holdings-35159174>
30. Khởi công chung cư cao 40 tầng trên Đại lộ Bình Dương, TPHCM, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://nld.com.vn/khoi-cong-chung-cu-cao-40-tang-tren-dai-lo-binh-duong-tp-hcm-196251217110327961.htm>
31. Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Đường Đại Lộ Bình Dương, Thành phố ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://batdongsan.com.vn/ban-can-ho-chung-cu-duong-dai-lo-binh-duong-161>
32. Mua bán căn hộ chung cư Đường Đại Lộ Bình Dương, Thành phố ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,

- <https://alanhadat.com.vn/nha-dat/can-ban/can-ho-chung-cu/duong-dai-lo-binh-duong-thanh-pho-thuan-an-dp4832.html>
33. Giá bán 15 dự án chung cư dọc Quốc lộ 13 - Đại lộ Bình Dương, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://blog.houze.vn/blog/du-an-can-ho-chung-cu-doc-quoc-lo-13-dai-lo-binh-duong>
34. DC4 – DIC Holdings: Với 12 DA BĐS, Mỏ Đá 23ha, Mỏ Sét 18ha tại ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://f247.com/t/dc4-dic-holdings-voi-12-da-bds-mo-da-23ha-mo-set-18ha-tai-ba-ria-vung-tau-khi-sap-nhap-tp-hcm-se-buoc-vao-ky-nguyen-moi-a-thang-khang-dinh-dt-chuan-bi-tren-10-000-ty-khi-da-sx-xong/814517>
35. DIG: Dự án khu công nghiệp gần 4.400 tỷ đồng do DIC Holdings ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://trading.vietcap.com.vn/ai-news/post-detail/dig-du-an-khu-cong-nghiep-gan-4400-ty-dong-do-dic-holdings-thuc-hien-duoc-chap-thuan-dau-tu>
36. An Phú và Ngọc Việt làm khu công nghiệp gần 390ha ở Bà Rịa, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://vietstock.vn/2025/02/an-phu-va-ngoc-viet-lam-khu-cong-nghiep-gan-390ha-o-ba-ria-vung-tau-4221-1276203.htm>
37. Dicera Holdings (DC4) chi hơn 400 tỷ thuê tóm dự án 40 tầng, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://baomoi.com/dicera-holdings-dc4-chi-hon-400-ty-thau-tom-du-an-40-tang-dic-corp-dang-ky-ban-von-c53805435.epi>
38. Dự án Marine City Vũng Tàu | Thông Tin & Giá bán 2025, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://cuongland.vn/du-an/marine-city-vung-tau>
39. Mua Bán Đất Nền Marine City Giá Rẻ T12/2025 - Batdongsan.com, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-marine-city>
40. Mua bán Đất nền dự án tại Xã Phước Tỉnh, Huyện Long Điền Mới ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://thuviennhadat.vn/ban-dat-nen-du-an-xa-phuoc-tinh>
41. DC4 - Đây mới là hòn ngọc Vũng Tàu - F247.COM, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://f247.com/t/dc4-day-moi-la-hon-ngoc-vung-tau/22218?page=43>
42. DICcons (DC4) cùng Xây dựng Nam Hải hợp tác chiến lược, khởi ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://www.tinnhanhchungkhoan.vn/diccons-dc4-cung-xay-dung-nam-hai-hop-tac-chien-luoc-khoi-cong-du-an-marine-city-post284324.html>
43. DICERA Holdings (DC4) báo lãi quý 3 tăng gần 70%, bắt tay với ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://cafef.vn/dicera-holdings-dc4-bao-lai-quy-3-tang-gan-70-bat-tay-voi-ong-lon-dau-khi-188251031143031922.chn>
44. Lợi nhuận Q3/2025 tăng 68,82% so với cùng kỳ, lãi 58,3 tỷ đồng., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://www.dnse.com.vn/senses/tin-tuc/bctc-quy-32025-dc4-loi-nhuan-q32025-tang-6882-so-voi-cung-ky-lai-583-ty-ong-35145918>
45. DIC Holdings (DC4) lãi quý 1/2025 tăng, dòng tiền kinh doanh vẫn âm, truy cập vào tháng 12 28, 2025,

<https://doanhnhnan.baophapluat.vn/dic-holdings-dc4-lai-quy-12025-tang-dong-ti-en-kinh-doanh-van-am-82724.html>

46. DIC Corp tiếp tục giảm sở hữu tại Dicera Holdings, lãi ước tính gần ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://thuonghieucongluan.com.vn/dic-corp-tiep-tuc-giam-so-huu-tai-dicera-holdings-lai-uoc-tinh-gan-8-2-ty-dong-tu-thuong-vu-ban-co-phieu-a288904.html>
47. CTCP DICERA Holdings (HOSE: DC4) - Finance VietStock, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://finance.vietstock.vn/DC4-ctcp-dicera-holdings.htm>
48. DIC GROUP (DIG) - Tin tức online 24h mới nhất hôm nay, truy cập vào tháng 12 28, 2025, <https://baomoi.com/tag/DIC-Group.epi>
49. DIC Corp (DIG) tiếp tục 'vỡ kế hoạch' kinh doanh, lời hứa chắc nịch ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://www.dnse.com.vn/senses/tin-tuc/dic-corp-dig-tiep-tuc-vo-ke-hoach-kinh-doanh-loi-hua-chac-nich-cua-ceo-i-ve-au-34091325>
50. DICERA Holdings (DC4): Giải thể công ty con liên doanh với TIG ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://baomoi.com/dicera-holdings-dc4-giai-the-cong-ty-con-lien-doanh-voi-tig-g-sau-nua-nam-thanh-lap-c53978197.epi>
51. Dicera Holdings muốn giải thể công ty xây dựng 6 tháng tuổi thành ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://www.dnse.com.vn/senses/tin-tuc/dicera-holdings-muon-giai-the-cong-ty-xay-dung-6-thang-tuoi-thanh-lap-cung-tig-35167978>
52. Chỉ sau vài tháng hoạt động, một công ty bị giải thể vì chủ đầu tư dự ..., truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://cafeland.vn/tin-tuc/chi-sau-vai-thang-hoat-dong-mot-cong-ty-bi-giai-the-vi-chu-dau-tu-du-an-chua-hoan-thien-phap-ly-de-thi-cong-146651.html>
53. Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG): Cổ đông lớn bán ra 4 triệu cổ phiếu, lãi 9 tháng giảm mạnh, truy cập vào tháng 12 28, 2025,
<https://doanhnhnan.baophapluat.vn/tap-doan-dau-tu-thang-long-tig-co-dong-lon-ban-ra-4-trieu-co-phieu-lai-9-thang-giam-manh-90143.html>