



**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ CỔ PHIẾU
CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN – XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

Bà Rịa – Vũng Tàu, 03/2021

I. GIỚI THIỆU TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

- a. Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN – XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**
- b. Tên tiếng Anh : **DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION NUMBER 2 JSC**
- c. Tên viết tắt : **DIC-NO 2**
- d. Vốn điều lệ : 25.200.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ hai trăm triệu đồng)
- e. Trụ sở chính : Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam
- f. Số điện thoại : 0254.3613 944 - Fax: 0254. 3584864
- g. Website : www.dic2.vn - Email: infor@dic2.vn
- h. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500707730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/06/2005, thay đổi lần thứ 11 ngày 07/05/2019.
- i. Ngành nghề kinh doanh chính:
 - Xây dựng công trình nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi, kinh doanh bất động sản, lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng.
 - Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn, đúc ép cọc bê tông cốt thép bằng máy ép thủy lực, xử lý nền móng công trình; khoan cọc nhồi bê tông; gia công cơ khí...
 - Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng...

1.2 Quá trình hình thành và phát triển

- 04/2004 Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 741/QĐ-BXD về việc chuyển đổi bộ phận doanh nghiệp nhà nước “ Xí nghiệp xây dựng số 2 trực thuộc Công ty đầu tư phát triển xây dựng” thành công ty cổ phần với mức vốn điều lệ là 05 tỷ đồng.
- 06/2005 Sở kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu.
- 06/2007 Công ty phát hành cổ phần nâng vốn điều lệ lên thành 11 tỷ đồng.
- 07/2010 Cổ phiếu Công ty chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là DC2.
- 02/2011 Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên mức 21 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt và chi trả cổ tức.
- 07/2011 Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên mức 25,2 tỷ đồng bằng hình thức chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

1.3 Các đợt tăng vốn của Công ty

Kể từ khi thành lập tới nay, Công ty đã có những đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn như sau:

Ngày	Số lượng CP phát hành	Số vốn tăng	Vốn điều lệ mới
28/06/2005			5.000.000.000

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH RIÊNG LẼ CỔ PHIẾU

Ngày	Số lượng CP phát hành	Số vốn tăng	Vốn điều lệ mới
06/11/2007	600.000	6.000.000.000	11.000.000.000
24/02/2011	1.000.000	10.000.000.000	21.000.000.000
15/07/2011	420.000	4.200.000.000	25.200.000.000

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng Số 2

Vào ngày 01/07/2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 98.000 trái phiếu chuyển đổi với nội dung tóm tắt như sau:

- Số lượng trái phiếu đã phát hành: 98.000 trái phiếu.
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/Trái phiếu
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10. Tại ngày chuyển đổi, 01 trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu phổ thông.
- Thời gian thực hiện chuyển đổi: 01/07/2021.
- Số lượng cổ phiếu sau phát hành: 35.000.000.000 đồng.

1.4 Danh sách Công ty mẹ của DC2:

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát
1	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu	- Vốn điều lệ: 3.149.436.010.000 đồng. - Tỷ lệ sở hữu: 50,07%.

1.5 Danh sách Công ty con/liên kết: Không có**2. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính****2.1 Sản phẩm và dịch vụ**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

- Xây dựng công trình nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi, kinh doanh bất động sản, lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng.
- Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn, đúc ép cọc bê tông cốt thép bằng máy ép thủy lực, xử lý nền móng công trình; khoan cọc nhồi bê tông; gia công cơ khí..trình xây dựng.

Với kinh nghiệm hơn 16 năm trong ngành, DIC-No2. đã trúng thầu thi công nhiều công trình lớn tại các tỉnh miền đông Nam bộ thuộc Khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam như Bà Rịa – Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương và một số tỉnh thành khác như Lâm đồng, Hậu Giang, Thành phố Cần Thơ.

2.2 Các dự án Công ty đã thực hiện

Tính đến nay, Công ty đã thực hiện nhiều dự án san lấp mặt bằng, thi công ép cọc và xử lý nền móng như: Công trình Khách sạn DIC Star, Công trình tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế Vũng tàu, Công trình bệnh viện Bà Rịa, Công trình tổ hợp Chung cư DIC Phoenix,...



Công trình Khách sạn DIC Star

- Quy mô: 11 tầng
- Giá trị thực hiện: 57 tỷ



Công trình tổ hợp Khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị Triển lãm Quốc tế Vũng Tàu

- Quy mô: 2,93 ha
- Tổng mức đầu tư: 1.712 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 40 tỷ



Công trình bệnh viện Bà Rịa

- Quy mô: 7 ha
- Tổng mức đầu tư: 1.500 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 110 tỷ



Công trình tổ hợp Chung cư DIC Phoenix

- Quy mô: 26.826 m²
- Tổng mức đầu tư: 1.620 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 366 tỷ



Dự án khu đô thị Khu Du lịch Sinh thái Đại Phước

- Quy mô: 464,6 ha
- Tổng mức đầu tư: 7.506 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 193 tỷ



Công trình Kim Minh Hotel

- Quy mô: 2.500 m²
- Tổng mức đầu tư: 30 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 30 tỷ



Công trình chung cư Lakeside

- Quy mô: 11.601 m²
- Tổng mức đầu tư: 556 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 46 tỷ



Công trình khách sạn Thùy Vân Hotel

- Quy mô: 935 m²
- Tổng mức đầu tư: 115 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 80 tỷ

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng Số 2

2.3 Các dự án Công ty đang thực hiện

Các công trình hiện đang được Công ty triển khai: Toà nhà Hành chính - Dự án Tổ hợp hoá dầu miền Nam Việt Nam, Khu dân cư thương mại Vị Thanh, Tổng thầu - Công trình khu phức hợp Cap Saint Jaceques, Khu dân cư Hiệp Phước.



Toà nhà Hành chính - Dự án Tổ hợp hoá dầu miền Nam Việt Nam

- Quy mô: 15.530 m²
- Giá trị đang thực hiện: 200 tỷ



Khu dân cư thương mại Vị Thanh

- Quy mô: 195,63 ha
- Giá trị đang thực hiện: 25 tỷ



Công trình khu phức hợp Cp Saint Jaceques

- Quy mô: 11.306 m²
- Tổng mức đầu tư: 1.294 tỷ đồng
- Giá trị đang thực hiện: 400 tỷ

**Dự án khu dân cư Hiệp Phước**

- Quy mô: 400 căn nhà liền kề
- Giá trị đang thực hiện: 120 tỷ

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng Số 2

3. Hoạt động kinh doanh các năm gần nhất

Đơn vị tính: triệu đồng				
Chỉ tiêu	2017	2018	2019	2020
Tổng tài sản	98.120	54.343	159.697	214.702
Nợ ngắn hạn	64.359	34.953	132.772	168.305
Nợ dài hạn	2.293	1.093	1.615	10.814
Vốn chủ sở hữu	31.468	18.297	25.310	35.583
Doanh thu thuần	98.252	85.009	190.437	283.270
Lợi nhuận sau thuế	3.084	(10.692)	7.013	10.273
ROE	10%	-43%	32%	33%
ROA	3%	-14%	7%	5%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và 2020 của Công ty

3.1 Cơ cấu doanh thu

Chỉ tiêu (đvt: triệu đồng)	2017	2018	2019	2020
Doanh thu bán hàng	-	35	-	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	97.174	84.874	190.437	283.270
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.078	101	-	-
Tổng cộng	98.252	85.009	190.437	283.270

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và năm 2020 của Công ty

Trong năm 2019, tổng giá trị sản lượng cả năm đạt 253 tỷ đồng, hoàn thành 128% so với kế hoạch và tăng mạnh 428% so với năm 2018. Tổng doanh thu thực hiện cả năm 2019 đạt 190,4 tỷ đồng, hoàn thành 113% so với kế hoạch và tăng 124% so với năm 2018. Nguyên nhân



chính đáng sau sự tăng trưởng ấn tượng này là dòng ngành xây dựng đã phục hồi sau giai đoạn khó khăn 2014-2016, các chủ đầu tư đã hoàn chỉnh, bổ sung thủ tục pháp lý liên quan đến công trình nên tiến độ xây dựng và bàn giao của Công ty được đảm bảo. Thêm vào đó, Công ty đã mở rộng địa bàn hoạt động lên thị trường thành phố Hồ Chí Minh và được các chủ đầu tư và các đối tác tin tưởng, đánh giá cao.

Doanh thu của Công ty tiếp tục có sự tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2020, đạt 283,3 tỷ đồng, tăng 47% so với cùng kỳ năm trước. Tuy chưa đạt kế hoạch doanh thu 2020 là 304,76 tỷ đồng nhưng mức tăng này vẫn rất đáng kể trong bối cảnh nhiều hoạt động kinh tế đình trệ, các công trình phải tạm ngừng thi công giữa năm 2020 do ảnh hưởng của dịch Covid-19 và các chính sách giãn cách xã hội tại Việt Nam. Với sự quyết tâm của Ban lãnh đạo Công ty và CBNV, một số công trình do Công ty triển khai đã được đẩy nhanh tiến độ thi công và đến giai đoạn thanh toán, quyết toán đặc biệt là việc công ty đã ký hợp đồng tổng thầu thi công tòa nhà điều hành của tổ hợp lọc hóa dầu Long Sơn theo tiêu chuẩn Leed với giá trị gần 200 tỷ đồng khiến giá trị sản lượng đạt 406 tỷ đồng, đạt 107% so với kế hoạch đề ra.

3.2 Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

Chỉ tiêu (đvt: triệu đồng)	2017		2018		2019		2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Bán hàng	-	0,0%	7	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Hợp đồng xây dựng	10.663	10,9%	(1.901)	-2,2%	17.452	9,16%	29,147	10,29%
Cung cấp dịch vụ	508	0,5%	101	0,1%	-	0,0%	-	0,0%
Tổng cộng	11.171	11,4%	(1.794)	-2,1%	17.452	9,16%	29,147	10,29%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và năm 2020 của Công ty

Do đặc thù là công ty hoạt động trong ngành xây dựng và các dự án lớn của Công ty đều trúng thầu hoặc được giao từ Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng nên biên lợi nhuận gộp của Công ty dao động từ 9,1% - 10,9% so với doanh thu thuần.

Trong năm 2018, lợi nhuận gộp của Công ty đã ghi nhận mức âm 1,7 tỷ do giá vốn tăng đáng kể. Việc lợi nhuận thực hiện trong năm 2018 ghi nhận lỗ hơn 10 tỷ đồng một phần do doanh thu giảm nhưng chủ yếu do ghi nhận quyết toán công trình khối nhà A bệnh viện đa khoa Bà Rịa. Điều này đã khiến cho lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm ghi nhận ở mức âm hơn 10 tỷ đồng. Bước sang năm 2019 và 2020, tình hình kinh doanh của Công ty đã khởi sắc hơn. Khả năng quản lý chi phí của Công ty đã có sự cải thiện đáng kể qua từng năm, khiến cho biên lợi nhuận gộp của Công ty đã được cải thiện và ghi nhận lần lượt ở mức 17,5 và 29,1 tỷ đồng, tương đương chiếm khoảng 9,2% và 10,2% doanh thu thuần.

3.3 Cơ cấu chi phí của Công ty

Chỉ tiêu (đvt: triệu đồng)	2017		2018		2019		2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Giá vốn hàng bán	87.081	88,6%	86.803	102,1%	172.985	90,8%	254.124	89,71%
Chi phí tài chính	2.391	2,4%	1.954	2,3%	3.265	1,7%	6.308	2,23%
Chi phí bán hàng	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.620	5,7%	7.070	8,3%	8.861	4,7%	11.923	4,21%

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ CỔ PHIẾU

Chỉ tiêu	2017		2018		2019		2020	
Tổng cộng	95.091	96,8%	95.827	112,7%	185.111	97,2%	272.174	96,1%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và năm 2020 của Công ty

Với đặc thù ngành, chi phí giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty. Theo đó, tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán chiếm khoảng 88% - 93% doanh thu thuần của Công ty. Tỷ trọng chi phí giá vốn so với doanh thu thuần giảm dần từ 102,1% trong năm 2018 xuống chỉ còn 89,7% trong năm 2020, tương ứng với giá trị trong kỳ là 254,1 tỷ đồng.



Nguyên vật liệu chính của hoạt động sản xuất xây dựng bao gồm: gạch, cát, đá, sỏi, xi măng, sắt thép...chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản phẩm (40% - 60%) nên biến

động giá cả nguyên vật liệu cùng với thời gian xây dựng kéo dài sẽ tác động đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Vì vậy sự biến động của thị trường vật liệu xây dựng cũng luôn được Công ty quan tâm. Để đảm bảo cho nguyên vật liệu đầu vào ổn định về giá, đảm bảo đúng quy cách chất lượng, chủng loại và cung cấp kịp thời, đáp ứng cho các công trình xây dựng của Công ty hoàn thành đúng tiến độ đề ra.

Chi phí quản lý của DC2 trong những năm qua cũng có xu hướng tăng cùng với sự đi lên của doanh thu. Tuy nhiên, tỷ trọng chi phí quản lý trong cơ cấu chi phí lại có xu hướng giảm dần từ mức đỉnh 8,3%% xuống còn 4,21% trong năm 2020, cho thấy khả năng quản lý chi phí của Công ty đã dần được cải thiện. Công ty không có chi phí bán hàng do phần lớn các dự án, công trình Công ty đã và đang thực hiện là do Tổng Công ty giao hoặc trúng thầu.

Chi phí lãi vay của Công ty đang có xu hướng tăng dần qua từng năm, thường chiếm khoảng 2% doanh thu thuần, do nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty hiện nay tương đối thấp, chưa thể đáp ứng đủ nhu cầu về vốn lưu động nên Công ty phải đối ứng bằng nguồn vốn tín dụng của ngân hàng thương mại. Tùy vào tình hình kinh doanh thực tế và hạn mức do các ngân hàng thương mại cấp, Ban lãnh đạo Công ty sẽ cân đối sử dụng nguồn vốn này sao cho phù hợp với hoạt động của Công ty.

4. Tình hình tài chính :

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
1. Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	18.297	25.310	35.583
2. Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(10.692)	7.013	10.273
3. Khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:				
Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,23	1,06	1,10
+ Hệ số thanh toán nhanh:				
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)				
Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,84	0,73	0,61
4. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ CỔ PHIẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	67,93	66,33	83,93
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	197,00	530,96	503,38
5. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng TS bình quân	vòng	1,12	1,78	1,52
+ Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/TSLĐ bình quân	vòng	1,32	2,08	1,75
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	2,95	6,12	4,08
6. Tỷ suất sinh lời				
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	(12,58)	3,68	3,63
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	(58,44)	32,16	33,74
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	(14)	7	5
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD / DTT	%	(12,72)	2,73	4,00

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2018, 2019 và năm 2020 của Công ty

Sau năm 2018 với kết quả kinh doanh không thuận lợi, tình hình tài chính của Công ty đã dần ổn định hơn trong giai đoạn 2019-2020 khi kinh doanh có lãi trở lại và giải quyết được tình trạng âm vốn chủ sở hữu.

Về các chỉ số thanh toán, Công ty duy trì hệ số thanh toán ngắn hạn trên 1 qua các năm, cho thấy Công ty có đủ nguồn lực để trang trải các khoản nợ trong ngắn hạn. Hệ số thanh toán nhanh của Công ty ở mức dưới 1 do đặc thù của ngành xây dựng với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cho các công trình (các chi phí xây dựng chờ quyết toán với chủ đầu tư) khá lớn. Các chỉ số về năng lực hoạt động cũng có sự cải thiện qua các năm, tuy có sự suy giảm nhẹ trong năm 2020 do Công ty đang đẩy mạnh triển khai và đang chờ thanh toán nhiều công trình trong năm. Các yếu tố trên nhìn chung đã góp phần khiến tỷ suất sinh lời của Công ty được cải thiện rõ rệt trong giai đoạn 2019-2020.

Về cơ cấu vốn, đặc thù của ngành xây dựng khiến Công ty phải duy trì mức nợ hằng năm khá cao, thường trên 65% tổng tài sản. Dư nợ của Công ty tại cuối năm 2020 tăng đột biến do việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và tăng dư nợ vay ngân hàng để bổ sung nguồn vốn nhằm đẩy nhanh tiến độ các công trình bàn giao. Các khoản nợ này cũng khiến tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu tăng lên hơn 500% trong giai đoạn 2019-2020.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ**1. Cơ sở pháp lý**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán.
- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn Công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2.

2. Phương án phát hành

Tổ chức phát hành	: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2
Loại cổ phiếu phát hành:	: Cổ phiếu phổ thông
Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2
Mã cổ phiếu	: DC2
Mệnh giá cổ phiếu:	: 10.000 đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu phát hành	: 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) cổ phiếu.
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành	: 25.000.000.000 (Hai mươi lăm tỷ) đồng
Giá chào bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười ngàn đồng một cổ phiếu).
Loại tiền tệ phát hành	: Đồng Việt Nam.
Phương thức phát hành	: Phát hành riêng lẻ cho Tổng công ty DIC Corp và các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
Đối tượng phát hành	: Đối tượng tham gia mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ đợt này là Tổng công ty DIC Corp và các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp
Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư	: - Là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có tiềm lực về tài chính. - Có tỷ lệ sở hữu cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.
Thời gian phát hành	: Dự kiến từ Quý II/2021 đến Quý III/2021 Thời điểm cụ thể sẽ do HĐQT quyết định sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
Hạn chế chuyển nhượng	: 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.
Đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	: Toàn bộ số lượng cổ phần phổ thông được phát hành cho nhà đầu tư sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán, sau khi kết thúc việc phát hành.

Mục đích sử dụng vốn

: Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành khoảng 25 tỷ đồng, được sử dụng cân đối cho việc đầu tư mua máy móc thiết bị và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh, dự kiến như sau:

STT	Mục đích	Giá trị (ngàn đồng)
1	Đầu tư thiết bị, CCDC phục vụ thi công xây dựng (Máy ép cọc 860 tấn, vận thăng 2 lồng Elimark, giàn giáo...)	10.000.000
2	Bổ sung vốn lưu động thi công các công trình	15.000.000
Tổng cộng		25.000.000

ĐHĐCĐ giao cho HĐQT cân nhắc điều chỉnh, phân bổ nguồn vốn cho việc đầu tư và bổ sung vốn lưu động như trên tùy thuộc vào tình hình thực tế và các cơ hội của thị trường trên cơ sở cân đối số tiền thu được từ đợt phát hành, đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị thực hiện:

- Phát hành riêng lẻ cổ phiếu cho nhà đầu tư:
 - o Lựa chọn đối tượng và số lượng chào bán cụ thể cho Tổng công ty DIC Corp và các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; Lập phương án xử lý số lượng cổ phiếu không mua hết (nếu có);
 - o Ủy quyền cho HĐQT thực hiện xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. HĐQT được quyền ủy quyền cho Công ty chứng khoán thực hiện việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
 - o Lựa chọn thời điểm thích hợp, có lợi nhất để triển khai phương án phát hành; xin phép phát hành và triển khai thực hiện theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành, đảm bảo lợi ích cho cổ đông.
 - o Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc hoàn tất phương án phát hành, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án này theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.
 - o Phê chuẩn các hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu.
- Lập hồ sơ đăng ký chứng khoán bổ sung, đăng ký niêm yết bổ sung: thực hiện các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký bổ sung, niêm yết bổ sung, số cổ phần được phát hành theo phương án nêu trên.
- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi thực hiện phát hành cổ phiếu.

Ghi chú: Điều kiện của Nhà đầu tư chuyên nghiệp:

Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là nhà đầu tư có năng lực tài chính hoặc có trình độ chuyên môn về chứng khoán bao gồm:

- Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty tài chính, tổ chức kinh doanh bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán, quỹ đầu tư chứng khoán, tổ chức tài chính quốc tế, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, tổ chức tài chính nhà nước được mua chứng khoán theo quy định của pháp luật có liên quan;
- Công ty có vốn điều lệ đã góp đạt trên 100 tỷ đồng hoặc tổ chức niêm yết, tổ chức đăng ký giao dịch;
- Người có chứng chỉ hành nghề chứng khoán;
- Cá nhân nắm giữ danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch có giá trị tối thiểu là 02 tỷ đồng theo xác nhận của công ty chứng khoán tại thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- Cá nhân có thu nhập chịu thuế năm gần nhất tối thiểu là 01 tỷ đồng tính đến thời điểm cá nhân đó được xác định tư cách là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo hồ sơ khai thuế đã nộp cho cơ quan thuế hoặc chứng từ khấu trừ thuế của tổ chức, cá nhân chi trả.

(căn cứ Điều 11, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

1. Kế hoạch sử dụng vốn

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành khoảng 25 tỷ đồng, được sử dụng cân đối cho việc đầu tư mua máy móc thiết bị và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh, dự kiến như sau:

STT	Mục đích	Giá trị (ngàn đồng)
1	Đầu tư thiết bị, CCDC phục vụ thi công xây dựng (Máy ép cọc 860 tấn, vận thăng 2 lồng Elimark, giàn giáo...)	10.000.000
2	Bổ sung vốn lưu động thi công các công trình	15.000.000
Tổng cộng		25. 000.000

2. Sự cần thiết của việc phát hành riêng lẻ cổ phiếu:

Từ khi thành lập đến nay, định hướng phát triển của Công ty luôn tập trung vào lĩnh vực thi công, xây lắp. Với việc mạnh dạn đầu tư và đi đầu trong việc tiếp cận công nghệ mới, DC2 đã dần chiếm lĩnh thị trường và vươn lên dẫn đầu bằng công nghệ gia cố nền móng công trình, đặc biệt là các dự án nhà cao tầng và khách sạn. Chiến lược đầu tư này đã mang lại hiệu quả cao và thể hiện hướng đi đúng đắn của Ban lãnh đạo Công ty khi uy tín và thị phần của Công ty trong khu vực ngày càng được nâng cao và mở rộng, đặc biệt là trong việc thi công ép cọc, xử lý nền móng công trình.

Cùng với tốc độ đô thị hoá của cả nước, về trung và dài hạn, nhu cầu về bất động sản như nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, và các khu công nghiệp sẽ vẫn còn cao nhằm đáp ứng việc mở rộng các đô thị cũng như tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng. Các dự báo về sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ trở lại của ngành xây dựng và bất động sản trong năm 2021 là dẫn chứng cho thấy triển vọng phát triển của ngành xây dựng trong tương lai.

Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo Công ty xác định chiến lược phát triển giai đoạn 2021 – 2025 của Công ty sẽ tiếp tục phát triển và khẳng định vị thế thương hiệu DC2 trong lĩnh vực xây lắp thi công trên địa bàn tỉnh Vũng Tàu và mở rộng sang các tỉnh lân cận. Việc đầu tư thêm Máy ép cọc 860 tấn, vận thăng 2 lồng

Elimark, và giàn giáo nhằm nâng cao năng lực phục vụ dự án CSJ giai đoạn II cũng như đổi mới công nghệ, tăng tính cạnh tranh, đón đầu các cơ hội phát triển mới trong tương lai là hoàn toàn cần thiết và phù hợp với định hướng phát triển trong dài hạn của Công ty theo chỉ đạo của DIC Corp.

Bên cạnh đó, vốn điều lệ hiện nay của Công ty là 25,2 tỷ đồng, khá nhỏ so với quy mô của các doanh nghiệp trong ngành. Quy mô vốn nhỏ làm giảm khả năng cạnh tranh của Công ty so với các đối thủ trên thị trường cũng như gặp nhiều khó khăn trong quá trình tham gia đấu thầu thi công các dự án lớn và đảm bảo nguồn vốn lưu động của Công ty. Để đáp ứng được sản lượng mỗi năm trên 400 tỷ đồng từ nguồn việc Tổng Công ty giao từ dự án DIC SOLAR CITY VŨNG TÀU và tham gia đấu thầu các dự án trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như dự án nhà máy lọc hóa dầu Long Sơn, các dự án du lịch lớn sắp triển khai thì ngoài nguồn tài trợ Ngân hàng, vốn tự có của doanh nghiệp, vốn thanh toán của chủ đầu tư thì vốn điều lệ của Công ty trong năm 2021 phải đạt ít nhất là 60 tỷ đồng.

Như vậy, với mục tiêu tăng trưởng không ngừng của DC2 trong thời gian tới, việc phát hành riêng lẻ cổ phiếu đợt này để đầu tư thêm máy móc thiết bị đồng thời bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty là hoàn toàn cần thiết.

IV. KẾ HOẠCH KINH DOANH:

1. Kế hoạch kinh doanh năm 2021 - 2023 của Công ty

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2021	2022	2023
1	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	65.646	80	80
2	Sản lượng	Tỷ đồng	400	450	500
3	Doanh thu	Tỷ đồng	361	350	400
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	11,0	11,0	12,67
5	Tỷ lệ chia cổ tức	%	10% -15%	10%	10%

2. Chiến lược phát triển của Công ty

- Đảm bảo quyền lợi, gia tăng giá trị tài sản của cổ đông và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV và người lao động.
- Giữ vững và phát huy lĩnh vực xây lắp nhà cao tầng truyền thống, đầu tư chiều sâu vào lĩnh vực xử lý nền móng công trình, từng bước mở rộng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh theo định hướng chung của tổ hợp DIC.
- Từng bước xây dựng tác phong, văn hóa doanh nghiệp riêng nhằm xây dựng Công ty trở thành ngôi nhà chung của tập thể CBCNV-LĐ, là nơi gửi gắm niềm tin của nhà đầu tư, trở thành công ty xây lắp mạnh trong tổ hợp DIC, có đủ năng lực cạnh tranh với các công ty trong và ngoài nước.
- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.
- Từng bước tăng quy mô vốn để mở rộng thị trường và phát triển sản xuất, mở rộng ngành nghề kinh doanh. Liên tục đổi mới, áp dụng công nghệ và các phương pháp thi công tiên tiến trên thế giới và không ngừng hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp nhằm đưa Công ty trở thành một trong các Công ty có đầy đủ tiềm lực, uy tín để cùng cạnh tranh lành mạnh với các Công ty trong và ngoài nước khác trong ngành về lĩnh vực xây dựng, xử lý nền móng công trình.

V. LỘ TRÌNH CÔNG VIỆC DỰ KIẾN THỰC HIỆN

Stt	Nội dung Công việc	Thời gian thực hiện	
		Bắt đầu	Kết thúc
1	Xây dựng Phương án phát hành.	Tuần 1	Tuần 2
2	ĐHĐCĐ thông qua Phương án phát hành cổ phiếu.	Tuần 2	Tuần 4
3	Đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ với UBCKNN	Tuần 4	Tuần 8
4	Công bố thông tin trước khi thực hiện phát hành theo quy định Luật chứng khoán và quy định về phát hành cổ phiếu.	Tuần 8	Tuần 8
5	Thông báo phát hành Cổ phiếu cho SGDCK	Tuần 8	Tuần 8
6	Nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu.	Tuần 10	Tuần 12
7	Tổng hợp và báo cáo về kết quả phát hành cho UBCKNN, SGDCK	Tuần 12	
8	Thực hiện lưu ký cổ phiếu tại Rồng Việt hoặc các thành viên lưu ký	Tuần 12	

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngàytháng.....năm 2021

CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN – XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

PHẠM ĐỨC DŨNG