



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4903000520 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh BR.VT cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008-Cấp thay đổi lần thứ 2 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500101107 ngày 24/06/2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số: .../ĐKNY do... cấp ngày ... tháng ... năm ...)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp)

Địa chỉ : Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT

Điện thoại : (84-64). 3.839.671 – 3.859.248 – 3.580.050

Fax : (84-64). 3.560.712 – 3.859.518

Công ty Cổ phần Chứng khoán Standard (SSJ).

Địa chỉ : Số 02, Trưng Trắc, Phường 1, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Điện thoại: (84-64). 3.616.616

Fax : (84-64). 3.626.466

Phụ trách công bố thông tin:

Họ và tên : Lê Minh Tuấn

Số điện thoại: (064).3859248 (Ext: 402)

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4903000520 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh BR.VT cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008-Cấp thay đổi lần thứ 2 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500101107 ngày 24/06/2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số: /ĐKNY do..... cấp ngày . . . tháng. . . năm . . .)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp)

Địa chỉ : Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BRVT

Điện thoại : (84-64). 3.839.671 – 3.859.248 – 3.580.050

Fax : (84-64). 3.560.712 – 3.859.518

Công ty Cổ phần Chứng khoán Standard (SSJ).

Địa chỉ : Số 02, Trung Trắc, Phường 1, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Điện thoại: (84-64). 3.616.616

Fax : (84-64). 3.626.466

Phụ trách công bố thông tin:

Họ và tên : Lê Minh Tuấn

Số điện thoại: (064).3859248 (Ext: 402)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4903000520 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh BR.VT cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008-Cấp thay đổi lần thứ 2 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500101107 ngày 24/06/2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết : 60.000.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết : Sáu trăm tỷ đồng chẵn.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

- CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & KẾ TOÁN HÀ NỘI - CHI NHÁNH TPHCM

Địa chỉ : 159/14 Đường Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình , TP Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-08) 3. 293.6178

Fax : (84-08) 3.848. 8550

- CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT

Địa chỉ : 29 Đường Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-08) 3.910.3908

Fax : (84-08) 3.910.4880

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN STANDARD (SSJ).

Địa chỉ : Số 02, Trung Trắc, Phường 1, TP Vũng Tàu, Tỉnh BRVT

Điện thoại : (84-64) 3.616.616

Fax : (84-64) 3.626.466

Website : www.ssj.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp	8
3. Rủi ro đặc thù ngành	9
4. Rủi ro khác	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	10
1. Tổ chức niêm yết	10
2. Tổ chức tư vấn	10
III. CÁC KHÁI NIỆM	11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	11
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:	11
2. Giới thiệu về DIC Corp:	13
3. Ngành nghề kinh doanh:	14
4. Cơ cấu bộ máy quản lý của DIC Corp:	15
5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của DIC Corp; Cơ cấu cổ đông:	23
5.1 <i>Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Tổng Công ty</i>	23
5.2 <i>Cơ cấu cổ đông</i>	23
6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.	24
6.1 <i>Danh sách những tổ chức đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết:</i>	24
Không có	24
6.2 <i>Danh sách các Công ty mà DIC Corp đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.</i>	24
6.3 <i>Danh sách các công ty mà DIC Corp đang góp vốn, liên doanh, liên kết</i>	25
7. Hoạt động kinh doanh	27
7.1 <i>Hoạt động đầu tư phát triển dự án bất động sản</i>	27
7.1.1. <i>Dự án Khu Đô thị Chí Linh – Vũng Tàu</i>	28
7.1.2. <i>Dự án Khu Đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch - Đồng Nai</i>	34
7.1.3. <i>Dự án Khu đô thị mới Nam TP Vinh Yên - Tỉnh Vinh Phúc</i>	39
7.1.4. <i>Dự án chung cư cao cấp 84 Trần Phú thành phố Vũng Tàu</i>	42
7.1.5. <i>Dự án Khu dân cư Hiệp Phước - Nhơn Trạch - Đồng nai</i>	42

7.1.6. Dự án Khu Biệt thự đồi An Sơn, phường 4, Tp.Đà Lạt.....	42
7.1.7. Dự án Khu dân cư tại Thị trấn Phú Mỹ - Tân Thành - Bà Rịa Vũng Tàu	43
7.1.8. Dự án Khu đô thị mới Cửa Lấp	43
7.1.9. Dự án Khu đô thị du lịch Phương Nam, Long Điền, BRVT:	44
7.1.10. Dự án Khu đô thị sinh thái Long Tân - Nhơn Trạch - Đồng Nai	45
7.1.11. Dự án Khu đô thị Phường 4 - Thị xã Vị Thanh - Hậu Giang	45
7.2 Lĩnh vực đầu tư tài chính và góp vốn liên doanh liên kết.....	46
7.2.1. Tình hình đầu tư vào các công ty con	46
7.2.2. Tình hình đầu tư vào các công ty liên kết và công ty khác	52
7.3 Trình độ công nghệ, tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	57
7.4 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ	57
7.5 Hoạt động Marketing	57
7.6 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	58
7.7 Kết quả kinh doanh theo từng nhóm dịch vụ qua các năm.....	59
ĐVT: VND	59
7.8 Chi phí kinh doanh.....	60
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	61
8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp trong giai đoạn 2007 – 30/06/2009	61
Đơn vị tính: VND.....	61
8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp trong năm báo cáo	62
9. Vị thế của DIC Corp so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	63
9.1 Vị thế của DIC Corp trong ngành.	63
9.2 Triển vọng phát triển của ngành.....	65
10. Chính sách đối với người lao động	66
11. Chính sách cổ tức	68
12. Tình hình hoạt động tài chính	69
12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm 2007, 2008 và Quý II- 2009	69
12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	77
13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	78
14. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị	78
15. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của DIC Corp)	92
16. Kế hoạch dòng tiền năm 2009	93
17. Kế hoạch SXKD, lợi nhuận và cổ tức trong 3 năm 2009-2011	95

18.Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	97
19.Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...)	98
20.Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	98
V. CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	98
1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông	98
2. Mệnh giá: 10.000 đồng	98
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến niêm yết: 60.000.000 cổ phiếu	98
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật	98
5. Giá dự kiến niêm yết : Do Hội đồng quản trị quyết định sau khi được cấp phép nguyên tắc niêm yết.	99
6. Phương pháp tính giá:	99
7.Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	101
8.Các loại thuế có liên quan	102
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT NIÊM YẾT	103
VII. PHỤ LỤC	104

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là DIC Corp) hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở và khu đô thị mới. Với đặc thù ngành nghề nên trong quá trình hoạt động kinh doanh Công ty có thể chịu ảnh hưởng từ các nhân tố sau:

1. Rủi ro về kinh tế

Thị trường kinh doanh các sản phẩm bất động sản khá nhạy cảm với các diễn biến của nền kinh tế. Quan hệ cùng chiều giữa nền kinh tế và ngành cho phép DIC Corp có thể phát huy được tiềm năng phát triển của mình trong giai đoạn nền kinh tế đang tăng trưởng và ổn định.

Những biến động của thị trường hiện nay đã ảnh hưởng trực tiếp hầu hết các doanh nghiệp trong nước, trong đó biến động giá cả đặc biệt là chi phí đền bù, giá vật liệu xây dựng đã tác động lớn đến hoạt động kinh doanh bất động sản của DIC Corp. Sự thay đổi của các chính sách tài chính tín dụng cũng ảnh hưởng đến chi phí sử dụng vốn của DIC Corp, do vậy DIC Corp cần có những định hướng chiến lược tối ưu thích ứng với những thay đổi vĩ mô của nhà nước. Căn cứ vào tình hình hiện tại, nếu có kế hoạch sử dụng hợp lý nguồn vốn khách hàng ứng trước từ những dự án đang triển khai, DIC Corp sẽ đảm bảo ổn định nguồn vốn đầu tư vào các dự án đang triển khai trong thời gian từ 2 đến 3 năm tới (hiện tại DIC Corp đang có nguồn thu ứng trước của khách hàng từ các dự án Đại Phước, Chí Linh, Chung cư Seaview 1, Seaview 2, Lake Side ... gần 800 tỷ đồng).

Mặc dù môi trường kinh tế mang tính chất như yếu tố khách quan nhưng nó ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thông qua các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số giá cả, tỷ giá hối đoái, lãi suất, các chỉ số trên thị trường chứng khoán ...

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế:

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh địa ốc. Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ, ổn định sẽ kéo theo sự gia tăng nhu cầu về nhà ở, cơ sở hạ tầng, văn phòng cho thuê, các công trình xây dựng công

cộng... Sự ổn định nền kinh tế còn thu hút mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, trong đó có nguồn vốn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

Những năm trở lại đây, theo Tổng cục Thống kê Việt Nam, Việt Nam có tốc độ tăng trưởng khá cao và ổn định tác động trực tiếp và mạnh mẽ đến sự phát triển của toàn ngành công nghiệp xây dựng nói chung và DIC Corp nói riêng. Nhóm ngành công nghiệp xây dựng là nhóm ngành tăng trưởng cao nhất, tỷ trọng trong GDP tăng 10,6% và đạt 42% GDP. Đây là điều kiện tốt cho sự phát triển của hoạt động kinh doanh của DIC Corp.

Cùng với đà tăng trưởng của ngành công nghiệp xây dựng nói chung, trong các năm qua DIC Corp đã đạt được tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ, đặc biệt là tốc độ tăng trưởng các chỉ tiêu tổng tài sản, lợi nhuận và vốn chủ sở hữu. Các chỉ tiêu này đều có mức tăng tối thiểu từ 25%/năm, cao hơn nhiều so với mức tăng chung của ngành công nghiệp xây dựng Việt nam. Một số chỉ tiêu thực hiện giai đoạn 2006 - 2008 như sau:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007 (từ 01/01/07 đến 12/03/08)	% tăng trưởng so năm trước	Năm 2008 (từ 13/3/08 đến 31/12/08)	% tăng trưởng so năm trước
Tổng tài sản	1.308.449	2.318.920	77,2%	2.682.634	25,4%
Vốn chủ sở hữu	158.280	384.676	43%	651.873	69,5%
Sản lượng	896.500	1.120.000	25%	2.890.000	158%
Doanh thu	383.908	462.210	20,6%	667.402	44,3%
Lợi nhuận sau thuế	12.252	16.983	38,6%	256.176	1.405%
TNBQ (trđ/ng/tháng)	4,2	5,5	30,9%	8	45%

Mặc dù năm vừa qua cùng với sự suy thoái của nền kinh tế trong nước cũng như toàn cầu làm cho thị trường bất động sản cũng tạm thời trầm lắng nhưng khi nền kinh tế hồi phục thì

nhu cầu về nhà ở, văn phòng cho thuê của một quốc gia đang phát triển sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ. Do đó tình hình hoạt động kinh doanh của công ty sẽ thuận lợi nhiều hơn rủi ro.

- **Lãi suất:**

Tại thời điểm 31/12/2008 (Số liệu BCTC hợp nhất kiểm toán) vốn vay của DIC Corp là 307.636 triệu đồng chỉ chiếm 11,46% tổng nguồn vốn. Tuy nhiên, trong thời gian tới, khi DIC Corp triển khai các dự án lớn về bất động sản và xây dựng khu đô thị, cơ cấu vốn của DIC Corp sẽ thay đổi, nhu cầu huy động vốn có thể sẽ rất lớn. Vì vậy, trong trường hợp có sự biến động về lãi suất vay vốn sẽ làm tăng chi phí lãi vay, có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của DIC Corp.

- **Lạm phát:**

Mặc dù có tốc độ tăng trưởng kinh tế ấn tượng trong thời gian hơn 10 năm, nhưng nền kinh tế Việt Nam trong những năm gần đây cũng đang đứng trước tình trạng mức lạm phát tương đối cao: 8,3% năm 2005, 7,5% năm 2006, 12,63% năm 2007, 18% năm 2008 đây là tỷ lệ lạm phát cao nhất trong 13 năm lại đây. Để hạn chế rủi ro về lạm phát, DIC Corp luôn chủ động trong việc dự phòng các khoản chi phí mà nguyên nhân do lạm phát gây ra, do đó hạn chế được nhiều rủi ro do biến động chi phí đầu vào.

- **Tỷ giá hối đoái:**

Với đặc thù của ngành, hoạt động kinh doanh của DIC Corp ít bị ảnh hưởng từ sự thay đổi của tỷ giá hối đoái. Do vậy, nhân tố này không có ảnh hưởng lớn và trực tiếp đến DIC Corp.

2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp, chồng chéo trong việc quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Hoạt động của DIC Corp chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản ... và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định và có những quy định chồng chéo nhau, đôi khi các văn bản hướng dẫn thi hành chưa đầy đủ, thiếu cập nhật gây khó khăn trong việc áp dụng. Từ đó, nhận thấy hệ thống pháp luật điều chỉnh lĩnh vực bất động sản ở trong tình trạng chưa hoàn chỉnh nên ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản của DIC Corp.

DIC Corp là doanh nghiệp nhà nước chuyên sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần và chuẩn bị niêm yết trên thị trường chứng khoán. Do đó ngoài việc chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp và pháp luật chuyên ngành, hoạt động của DIC Corp còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Các văn bản trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của DIC Corp.

Tuy nhiên, cùng với sự phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo sự thông thoáng trong hành lang pháp lý nhằm hỗ trợ cho các giao dịch bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác hoạch định các chiến lược phát triển dài hạn của DIC Corp.

Mặt khác, với đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm, DIC Corp luôn có những phương án quản trị rủi ro pháp lý hữu hiệu để thích ứng tốt với những rủi ro pháp lý như trên.

3. Rủi ro đặc thù ngành

Việt Nam đã gia nhập WTO và hội nhập sâu hơn vào nền kinh tế thế giới, DIC Corp cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ lực lượng các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam. Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án kéo dài, vì thế phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro mất khả năng thanh toán khi công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc khách hàng lớn của DIC Corp bị phá sản.

Giá cả nguyên liệu đầu vào (sắt thép, xi măng ...) của ngành xây dựng không ổn định làm ảnh hưởng đến chi phí và lợi nhuận của DIC Corp. Tuy nhiên để hạn chế các nguyên nhân rủi ro này, DIC Corp cũng đã đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết hoạt động trong các lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, nhằm chủ động nguồn vật tư khi thị trường xảy ra hiện tượng khan hiếm hàng hóa. Hiện tại các loại vật liệu xây dựng trong tổ hợp DIC Group có thể sản xuất, cung ứng được bao gồm: xi măng, đá xây dựng, vật liệu san lấp, cát xây dựng, đá ốp lát granite, gạch lát sân vườn-via hè, gạch tuynel, các sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn, nhựa đường, ngói màu các loại, cửa nhựa lõi thép....

Bên cạnh đó ngành bất động sản thường gặp rủi ro về việc đền bù giải tỏa mặt bằng cho dự án. Phần lớn, đất quy hoạch cho các dự án đều là đất đang được sử dụng nên công tác giải phóng mặt bằng thường gặp một số khó khăn trong việc đền bù. Việc giải tỏa đền bù chậm sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án và làm tăng chi phí đền bù giải tỏa, từ đó làm giảm lợi nhuận

của DIC Corp. Tuy nhiên với uy tín và bề dày kinh nghiệm trong việc đầu tư các dự án bất động sản lớn, kết hợp với các chính sách và định hướng đầu tư hợp lý, tổ chức triển khai các dự án khoa học, DIC Corp đã hạn chế được phần lớn loại rủi ro này.

4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro như đã trình bày, DIC Corp cũng có thể bị ảnh hưởng bởi động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... Các rủi ro này tuy ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra hậu quả thường rất nặng nề; có thể làm chậm tiến độ thi công hoặc gây thiệt hại về tài sản (phá huỷ một phần hoặc hoàn toàn) và con người. Để hạn chế các rủi ro trên, DIC Corp đã tiến hành mua bảo hiểm cho hầu hết các dự án, các công trình như: bảo hiểm về vật chất công trình, bảo hiểm máy móc thiết bị, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm bên thứ ba ...

Với những đặc thù trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản, DIC Corp đã có những biện pháp ứng phó nhằm hạn chế tối đa những khó khăn khách quan và chủ quan, phần đầu đưa kết quả hoạt động kinh doanh và đầu tư của DIC Corp hoàn thành kế hoạch và chiến lược đã đề ra.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc DIC Corp
Ông Lê Minh Tuấn	Chức vụ: Kế toán trưởng DIC Corp
Ông Nguyễn Văn Hoàn	Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát DIC Corp

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện theo pháp luật: Bà **Hà Thị Thanh Châu**

Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Standard (SSJ)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Standard tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn số 04/SSJ-2008 ký ngày 16 tháng 6 năm 2008 với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do DIC Corp cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

DIC Corp:	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
DIC Group:	Là Tổ hợp bao gồm DIC Corp và các công ty mà DIC Corp nắm giữ trên 20% vốn điều lệ.
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
SGDCK:	Sở Giao dịch Chứng khoán
BHXH:	Bảo hiểm xã hội
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
XN SXKD VLXD:	Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng
BQL :	Ban quản lý
DVDL:	Dịch vụ du lịch
ĐTDL:	Đô thị du lịch
TNBQ:	Thu nhập bình quân
XD:	Xây dựng
KHKT:	Khoa học kỹ thuật

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tiền thân là Nhà nghỉ Bộ Xây dựng, được thành lập ngày 26/05/1990 theo Quyết định số 311/BXD-TCLĐ của Bộ trưởng Bộ Xây dựng với nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng theo kế hoạch của Bộ Xây dựng giao.

Thực hiện chủ trương của Nhà nước về tổ chức lại sản xuất kinh doanh trong khu vực kinh tế quốc doanh, ngày 05/05/1993 Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định 153A/BXD-TCLĐ thành lập lại Doanh nghiệp Nhà nước lấy tên là Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch (tên giao dịch tiếng Anh là TIIC) với tổng số vốn kinh doanh 8,2 tỷ đồng. Sau khi thành lập, TIIC triển khai kinh doanh các ngành nghề theo giấy phép được cấp. Tư duy về kinh doanh đa ngành nghề mới được phác họa và đã tạo điều kiện ra đời, phát triển các đơn vị phụ thuộc là khách sạn Thùy Vân (Nhà nghỉ Xây dựng cũ); Xí nghiệp Xây dựng số 1; Xí nghiệp Thi công Cơ giới điện - nước; Xí nghiệp Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng; Xí nghiệp Kinh

doanh Vật tư Xây dựng; Xí nghiệp Kinh doanh Phát triển nhà; Xí nghiệp Kinh doanh Dịch vụ Du lịch và Công nghiệp tại TP.HCM.

Ngày 15/02/2001, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 223/QĐ-BXD đổi tên Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du Lịch thành Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC). Trên cơ sở đó, DIC đã mạnh dạn đổi mới và hoàn thiện hệ thống sản xuất kinh doanh theo hướng đa ngành nghề với các đơn vị phụ thuộc là Khách sạn Vũng Tàu (Khách sạn Thùy Vân cũ); Xí nghiệp Xây dựng số 1; Xí nghiệp Thi công Cơ giới điện - nước; Xí nghiệp Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng; Xí nghiệp Xây dựng số 4 (Xí nghiệp kinh doanh vật tư xây dựng cũ); Xí nghiệp Xây dựng số 2 (Xí nghiệp Kinh doanh Phát triển nhà cũ); Xí nghiệp Kinh doanh Dịch vụ Du lịch; Khách sạn Thủy Tiên và Chi nhánh tại TP.HCM.

Tháng 08/2002, DIC đã trình đề án thí điểm hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Ngày 15/12/2002, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định 1158/QĐ-TTg phê duyệt Đề án thí điểm và Bộ Xây dựng có Quyết định số 01/QĐ-BXD ngày 02/01/2003 thành lập và quy định nhiệm vụ, chức năng của Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) thành Công ty mẹ trong mô hình tổ chức Công ty mẹ - Công ty con. Đến ngày 01/07/2003 Tổ hợp DIC chính thức chuyển sang mô hình hoạt động “Công ty mẹ - Công ty con”.

Trải qua hơn 18 năm hoạt động kinh doanh DIC Corp đã đạt được nhiều danh hiệu cao quý như: Huân chương Lao động hạng Nhì; Huân chương lao động hạng Ba; Cờ thi đua đơn vị dẫn đầu ngành xây dựng 2006-2007-2008 của Thủ tướng Chính phủ và nhiều Bằng khen, huân, huy chương của Thủ tướng Chính phủ tặng cho đơn vị và các cá nhân xuất sắc; Cờ thi đua của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam....

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa của Chính Phủ, ngày 26/02/2007 Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 237/QĐ-BXD về việc Thành lập Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng thuộc Bộ Xây dựng; ngày 14/08/2007 Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1094/QĐ-BXD về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty mẹ - Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng; ngày 15/10/2007 Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1302/QĐ-BXD về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng; ngày 26/11/2007 Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM đã tổ chức thành công buổi bán đấu giá 9.056.100 cổ phần lần đầu ra công chúng.

Ngày 13/03/2008 Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức trở thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng với vốn điều lệ là **370.000.000.000 đồng (Ba**

trăm bảy mươi tỷ đồng), theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4903000520 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Ngày 01/09/2008 Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng được đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng .

Ngày 24 tháng 06 năm 2009 Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đã hoàn tất việc phát hành tăng vốn theo giấy chứng nhận số 395/GCN-UBCK ngày 21/05/2009 Về việc: chào bán cổ phiếu ra công chúng; đồng thời thực hiện đăng ký điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nâng tổng vốn điều lệ của DIC Corp lên **600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng)** (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 24/06/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp)

2. Giới thiệu về DIC Corp:

Tên Công ty: **Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**

Tên tiếng Anh: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation**

Tên viết tắt: **DIC CORP**

Biểu tượng của DIC Corp:



Trụ sở chính: Tòa nhà DIC, Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, Việt Nam.

Điện thoại: +(84-64) 3.859.248

Fax: +(84-64) 3.859.518

Email: info@dic.vn

Website: <http://www.dic.vn>

Giấy CNĐKKD: Số 4903000520 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, đăng ký lần đầu ngày 13/03/2008. Giấy CNĐKKD và đăng ký thuế số 3500101107 cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 24/06/2009.

Vốn điều lệ: 600.000.000.000 VNĐ (Sáu trăm tỷ đồng Việt Nam)

3. Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4903000520 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 13/03/2008 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3500101107 cấp ngày 24/06/2009, DIC Corp có các chức năng hoạt động kinh doanh sau:

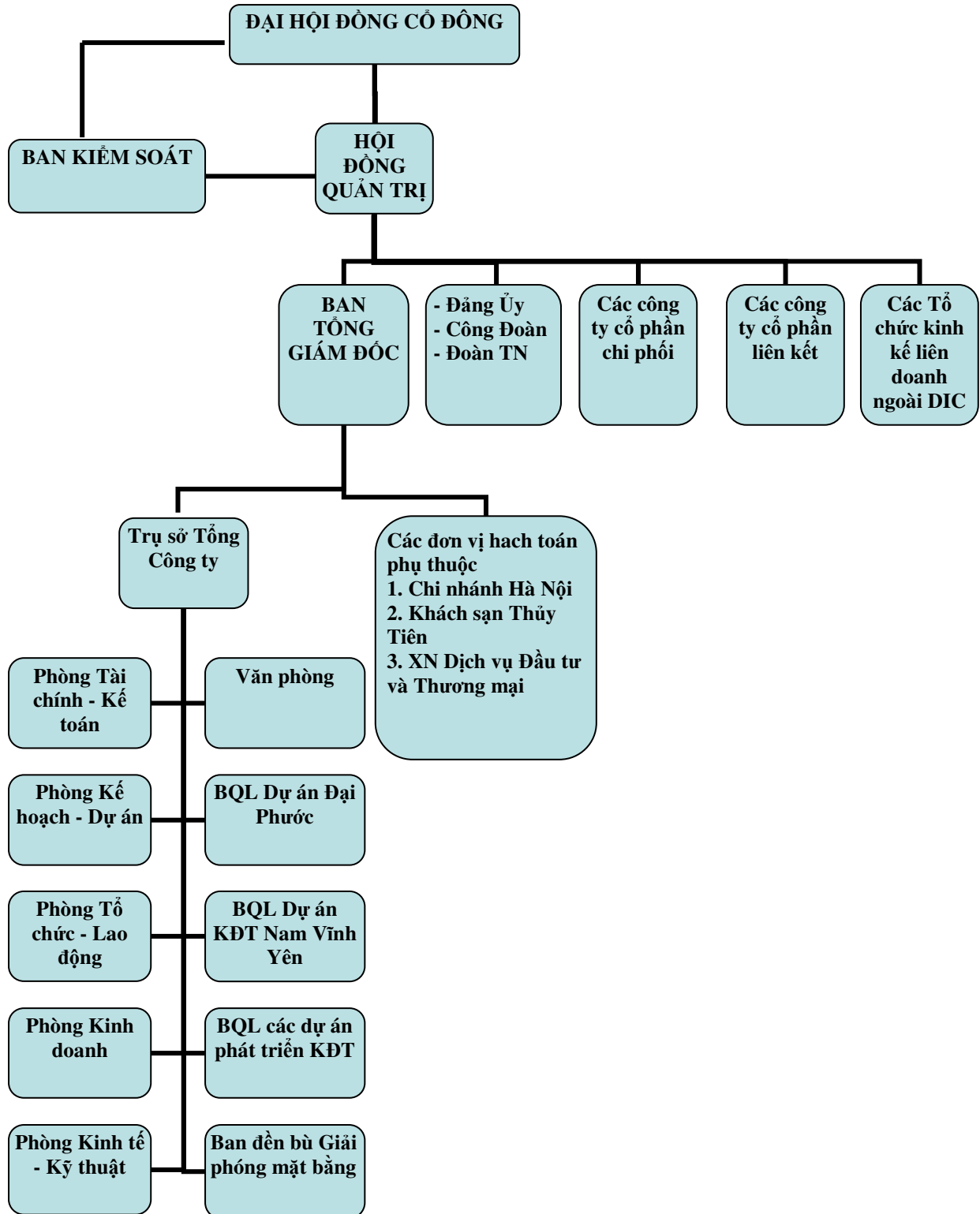
- ❖ Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- ❖ Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- ❖ Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình
- ❖ Tư vấn đầu tư, quản lý dự án đầu tư
- ❖ Mua bán vật liệu, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- ❖ Kinh doanh các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất
- ❖ Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chúng.
- ❖ Môi giới bất động sản, kinh doanh nhà .
- ❖ Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch : khách sạn, kinh doanh dịch vụ du lịch
- ❖ Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- ❖ Sản xuất vật liệu xây dựng.
- ❖ Sản xuất và kinh doanh nước giải khát, chế biến thực phẩm.
- ❖ Vận tải hàng hóa, Vận tải hành khách bằng đường bộ, thủy.
- ❖ Khai thác chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Khai thác đất cát để san lấp mặt bằng.
- ❖ Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải
- ❖ Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình dân dụng công nghiệp

4. Cơ cấu bộ máy quản lý của DIC Corp:

DIC Corp được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa X kỳ họp thứ V thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005, Luật Chứng khoán được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam, khoá XI, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2006, tuân thủ các Luật khác có liên quan và Điều lệ hoạt động của DIC Corp.

Mô hình tổ chức hoạt động: DIC Corp được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA DIC CORP



Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của DIC Corp, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ DIC Corp quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của DIC Corp và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.

Hội đồng quản trị (HĐQT)

Là cơ quan quản lý DIC Corp, có toàn quyền nhân danh DIC Corp để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của DIC Corp, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc điều hành và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và điều lệ DIC Corp, các quy chế nội bộ của DIC Corp và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

Danh sách HĐQT:

- Ông Nguyễn Thiện Tuấn - Chủ tịch HĐQT
- Ông Lê Minh Tuấn - Thành viên HĐQT
- Ông Phạm Ngọc Ánh - Thành viên HĐQT
- Ông Đỗ Doãn Chiến - Thành viên HĐQT
- Ông Don Di Lam - Thành viên HĐQT

Ban kiểm soát

Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của DIC Corp. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Danh sách Ban Kiểm soát:

- Ông Nguyễn Văn Hoàn - Trưởng ban kiểm soát
- Ông Hồ Mạnh Hùng - Thành viên ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Cao Cường - Thành viên ban kiểm soát

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc DIC Corp bao gồm Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc. Chủ Tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc là người đại diện pháp luật của DIC Corp, là

người điều hành và có quyền quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của DIC Corp và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về phần việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc đã được Tổng Giám đốc uỷ quyền và phân công theo đúng chế độ chính sách của Nhà nước và Điều lệ của DIC Corp.

Danh sách Ban điều hành:

- Ông Nguyễn Thiện Tuấn - Tổng giám đốc
- Ông Trần Minh Phú - Phó Tổng giám đốc
- Ông Phạm Ngọc Ánh - Phó Tổng giám đốc
- Ông Đỗ Doãn Chiến - Phó Tổng giám đốc
- Ông Lê Minh Tuấn - Kế Toán trưởng

Các phòng ban

Phòng Tài chính - Kế toán:

Tài chính:

- Tham mưu cho Tổng Giám Đốc về các quyết định tài chính để lựa chọn phương án đầu tư, kinh doanh tối ưu. Quản lý nguồn vốn của các dự án đầu tư;
- Lập kế hoạch tài chính ngắn hạn, trung hạn và dài hạn nhằm chủ động nguồn vốn hoạt động trong từng thời kỳ và đảm bảo hiệu quả đầu tư. Kiểm tra việc thực hiện các kế hoạch tài chính;
- Quản lý và theo dõi hồ sơ cổ đông, theo dõi việc chi trả cổ tức cho cổ đông;
- Đầu tư tài chính :
 - Phân tích, thu thập thông tin, phân tích cơ hội đầu tư, đề xuất đầu tư hoặc thoái vốn.
 - Theo dõi tình hình góp vốn liên doanh vào các doanh nghiệp khác.
 - Theo dõi báo cáo tài chính hàng quý/năm của các doanh nghiệp góp vốn nhằm kịp thời cung cấp thông tin cho bộ phận kế toán hoàn chỉnh báo cáo hợp nhất của Công ty đúng hạn định.
 - Phân tích kết quả hoạt động của các doanh nghiệp DIC Corp góp vốn. Theo dõi

tình hình kết quả Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

Kế toán:

- Phản ánh kịp thời, đầy đủ, chính xác, khoa học các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và đúng đắn kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ tháng/ quý/ năm;
- Chịu trách nhiệm lập các báo cáo cho các cơ quan quản lý nhà nước: báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán theo chế độ tài chính hiện hành;
- Theo dõi và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của DIC Corp đối với Nhà nước theo luật định;
- Chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ tài sản, quỹ tiền mặt của DIC Corp, kịp thời thanh toán, thu hồi các khoản nợ phải trả, phải thu.

Phòng Tổ chức - Lao động

- Quản lý lao động của DIC Corp theo đúng các chế độ chính sách; Bộ Luật Lao động hiện hành; Quy chế phân cấp quản lý quy định trong lĩnh vực tổ chức lao động; Tổ chức xây dựng và quản lý định mức lao động, đơn giá tiền lương, quỹ tiền lương, tiền thưởng, trả lương và thực hiện các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng pháp luật hiện hành; Điều lệ tổ chức hoạt động của DIC Corp trong thỏa ước lao động tập thể; Quy chế nội bộ do DIC Corp ban hành; Hoạch định nguồn nhân lực - tuyển dụng, đào tạo và phát triển;
- Xây dựng nội quy và thỏa ước lao động tập thể. Thông tin về các chính sách, chế độ và giải quyết khiếu nại liên quan đến nhân sự trong Công ty;
- Phân tích nhu cầu đào tạo và phát triển nguồn nhân lực trong DIC Corp . Đánh giá kết quả đào tạo;
- Lập phương án quy hoạch cán bộ, đào tạo cán bộ, điều động và bố trí sắp xếp cán bộ phù hợp với tình hình phát triển của DIC Corp trong từng thời kỳ; Đề xuất các hình thức xử lý người lao động vi phạm hợp đồng lao động, vi phạm quy chế quản lý của doanh nghiệp;
- Phối hợp cùng với Ban Bảo hộ lao động tổ chức học tập, thực hiện công tác BHLĐ và an toàn đối với các đơn vị xây lắp của DIC Corp.

Văn phòng

- Quản trị văn phòng: quản lý hồ sơ, tài liệu, thống kê, lưu trữ các văn bản pháp quy của

Công ty, công văn đến - đi, quản lý con dấu, quản lý tài sản. Thực hiện các quy định về công tác an ninh, an toàn lao động và trật tự vệ sinh văn phòng;

- Sắp xếp lịch công tác và thông báo các chỉ thị, nghị quyết của Lãnh đạo DIC Corp đến các phòng ban, các đơn vị thành viên; Tư vấn cho Lãnh đạo về tính pháp lý của văn bản, hợp đồng kinh tế v.v... trước khi ban hành; Tổ chức các buổi lễ, khánh tiết, các cuộc họp của DIC Corp;
- Xây dựng hệ thống mạng, quản lý an ninh hệ thống mạng, quản lý cơ sở dữ liệu lưu trữ trên mạng. Khai thác hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống thiết bị điện, nước, tài sản, trang bị tại trụ sở, xe công phục vụ cho hoạt động quản lý điều hành của DIC Corp; Mua sắm quản lý tài sản văn phòng làm việc; Tổ chức việc bảo vệ văn phòng và công tác tạp vụ văn phòng.

Phòng Kinh tế - Kỹ thuật:

Thực hiện các nhiệm vụ về quản lý kinh tế kỹ thuật gồm:

- Chi tiết hóa đơn giá, định mức kinh tế - kỹ thuật;
- Quản lý chất lượng, tiến độ thi công các công trình, các dự án do DIC Corp làm chủ đầu tư;
- Thẩm định thiết kế dự toán các công trình hạng mục công trình do DIC Corp làm chủ đầu tư;
- Kiểm tra hồ sơ hoàn công, thanh toán, quyết toán công trình; thực hiện các công tác bảo hộ lao động, vệ sinh công nghiệp và an toàn lao động.

Phòng Kinh doanh

- Xây dựng chiến lược, kế hoạch hoạt động tiếp thị sản phẩm của DIC Corp. Phân tích xu hướng phát triển của thị trường, thực hiện việc nghiên cứu và đưa ra thị trường sản phẩm dịch vụ mới;
- Nghiên cứu thị trường: Thực hiện các nghiên cứu về thị trường, tổng hợp, phân tích đánh giá nhu cầu thị trường và báo cáo tình hình thị trường từng giai đoạn, tình hình đối thủ cạnh tranh, môi trường kinh tế, chính trị, xã hội nhằm đề xuất với Tổng Giám Đốc chiến lược kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn đối với các sản phẩm của DIC Corp;
- Nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới phù hợp với thị trường và tình hình của DIC

Corp;

- Nghiên cứu và thực hiện các hoạt động tiếp thị như:
 - Thực hiện các công tác quảng cáo, tiếp thị và hỗ trợ kinh doanh các sản phẩm của Công ty.
 - Thực hiện các công tác đối ngoại, quan hệ cộng đồng với các đơn vị truyền thông, các đối tác và các cơ quan chức năng ... nhằm nâng cao hình ảnh và thương hiệu của DIC Corp đối với thị trường và công chúng. Phát triển, duy trì, quản lý thương hiệu - hình ảnh sản phẩm. Phân tích, đánh giá hiệu quả các chương trình quảng cáo, khuyến mãi và phát triển thị trường.
- Tư vấn cho khách hàng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở thuộc các dự án của DIC Corp; Tham mưu cho Tổng Giám đốc về giá chuyển nhượng nhà ở, đất ở của các dự án do DIC Corp làm chủ đầu tư để quyết định giá bán;
- Tiếp nhận và xử lý hồ sơ pháp lý có liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở;
- Phối hợp với Phòng Tài chính - Kế toán kiểm tra, đôn đốc khách hàng nộp đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng, tổ chức thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của DIC Corp với khách hàng.

Phòng Kế hoạch - Đầu tư

- Xây dựng định hướng phát triển chung cho toàn tổ hợp DIC Group xây dựng chiến lược phát triển cho DIC Corp theo định hướng của HĐQT. Xác định mục tiêu ngắn hạn, dài hạn của DIC Corp. Tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc, HĐQT trong các kế hoạch xúc tiến đầu tư.
- Xúc tiến đầu tư: Thu thập thông tin, nghiên cứu thị trường và tìm kiếm các dự án đầu tư, hợp tác đầu tư và các cơ hội đầu tư. Điều tra, khảo sát, lập dự án khả thi các dự án được chấp thuận đầu tư và tiến độ phát triển dự án. Chuyển giao dự án và theo dõi dự án sau đầu tư. Lập điều chỉnh quy hoạch các dự án theo yêu cầu chung.
- Theo dõi việc thực hiện kế hoạch đối với hoạt động đầu tư của các đơn vị trong tổ hợp DIC Group. Kiểm tra, giám sát, đề xuất các biện pháp điều chỉnh kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư của DIC Corp cho phù hợp với tình hình từng thời điểm.

- Tổng hợp, phân tích, đánh giá việc thực hiện kế hoạch đầu tư toàn tổ hợp DIC Group theo định kỳ và lập báo cáo tổng hợp việc thực hiện kế hoạch chung trong toàn Tổ hợp.
- Tham mưu cho Tổng Giám Đốc trong việc thẩm định, giao nhận chỉ tiêu và đánh giá thành tích thực hiện chỉ tiêu kế hoạch hàng năm, hàng quý của các đơn vị trong tổ hợp DIC Group.

Ban đền bù giải tỏa mặt bằng dự án Đại Phước

Thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải tỏa mặt bằng, thu hồi đất các dự án huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do DIC Corp làm chủ đầu tư; Lập kế hoạch triển khai công tác đền bù, giải tỏa mặt bằng theo tiến độ bàn giao mặt dự án cấp II cho các nhà đầu tư thuộc dự án Đại Phước; Tổ chức kiểm kê, lập các thủ tục về đền bù, các thủ tục pháp lý theo quy định của luật đất đai; Quan hệ với các ban ngành, chính quyền.

Các Ban quản lý dự án gồm:

- BQL các dự án phát triển Khu đô thị
- BQL các dự án Phương Nam
- BQL dự án Đại Phước
- BQL dự án DIC Hậu Giang
- BQL dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên
- BQL các dự án Khu Trung tâm hội nghị triển lãm quốc tế
- BQL dự án Khu ĐTDL sinh thái Đại Phước

Các Ban quản lý dự án có chức năng thay mặt chủ đầu tư quản lý, giám sát trong quá trình đầu tư các dự án về các mặt: thiết kế, lập dự toán, kỹ thuật thi công, giám sát chất lượng, tiến độ, quyết toán khối lượng...

Các Chi nhánh trực thuộc:

- Chi nhánh Hà Nội
- Chi nhánh Miền Trung
- Xí nghiệp Dịch vụ Đầu tư Thương mại
- Khách sạn Thủy Tiên

5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của DIC Corp; Cơ cấu cổ đông:
5.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Tổng Công ty

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	CMND	Số cổ phần	Tỉ lệ (%)
A	Đại diện phần vốn nhà nước			39.034.830	65,06
1	Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Số 136 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 2 Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	273260272	19.517.415	32,5
2	Ông Đỗ Doãn Chiến	Số 399/5 Trương Công Định, phường 7, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.	270390111	6.635.921	11,1
3	Ông Phạm Ngọc Ánh	Số 193 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	273338912	6.635.921	11,1
4	Ông Lê Minh Tuấn	Số 07 Phan Kế Bính, Phường 9, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	273074236	6.245.573	10,4
B	CtyVinaCapital (VOF)-Cổ đông chiến lược	Tầng 9 Cao ốc Sunwah 115 Nguyễn Huệ, Q.1, Tp. HCM		4.704.920	7,84%

5.2 Cơ cấu cổ đông

TT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ phần Nhà nước	39.034.830	65,06%
2	Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp	1.748.953	2,91%
3	Cổ phần bán cho cổ đông chiến lược	4.704.920	7,84%
4	Cổ phần bán đấu giá công khai ra ngoài doanh nghiệp	14.511.297	24,19%
	Tổng cộng	60.000.000	100%

6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.

6.1 Danh sách những tổ chức đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết:

Không có

6.2 Danh sách các Công ty mà DIC Corp đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.

Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (tr. đ)	Tỷ lệ cam kết góp vốn (%)	Số vốn đã góp đến 30/06/09 (tr.đ)	Tỷ lệ góp thực tế (%)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung. (Thành lập mới năm 2008)	QL 1A, Thị trấn Nam Phước, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam	30.000	57,87	17.359,74	57,87
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng gạch ngói Long Hương. (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2007)	Km 61, QL 51, P. Kim Dinh, Thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	7.000	69,50	4.865	69,50
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1. (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2007)	E3-2/30 (đường F) P10, Trung tâm Đô thị Chí Linh, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	15.000	51,67	7.751	51,67
Công ty CP Du lịch và Thương Mai DIC (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2007)	169 Thùy Vân, P8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	75.000	55,06	41.294,77	55,06
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Minh Hưng (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2006)	Khu phố 7, đường Võ Thị sáu, P. Long Toàn, TX Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	17.000	85,55	14.544	85,55
Công ty CP DIC Xây dựng Cửu Long (Thành lập mới năm 2005)	Lâu 2, Lô 17, đường 15 B, KCN Nhơn Trạch II, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	5.000	51,00	2.550	51,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam (Thành lập mới năm 2008)	Tổ 1, phường Lê Hồng Phong, Thị xã Phú Lý, tỉnh Hà Nam	100.000	87,80	5.014,6	0,05

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC (chuyển đổi từ Cty CP DIC Việt Đức thành Cty TNHH một thành viên)	Số 2, Thùy Vân, P. Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	6.700	100	6.700	100
Tổng cộng				100.079,11	

6.3 Danh sách các công ty mà DIC Corp đang góp vốn, liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (tr. đ)	Tỷ lệ cam kết góp vốn (%)	Số vốn đã góp đến 30/06/09 (tr.đ)	Tỷ lệ góp thực tế (tr.đ)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 2 (cổ phần hoá bộ phận DN năm 2005)	Số 5, Đường 6, Khu Tái định cư TT Chí Linh, P10, Tp Vũng Tàu , Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	11.000	40,91	4.500	40,91
Công ty CP DIC Số 4 ; Mã CK: DC4 (Hastc). (cổ phần hoá bộ phận DN năm 2006)	Số 4, Đường 6, Khu Tái định cư TT Chí Linh, P8, Tp Vũng Tàu , Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	21.700	20	4.280	20
Công ty CP Đầu tư Thương Mại DIC; Mã CK: DIC (Hose). (cổ phần hoá bộ phận DN năm 2005)	Số 14, Kỳ Đồng, Quận 3, TP. HCM	67,700	24,83	16.809,360	24,83
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An cổ phần hoá bộ phận DN năm 2006)	25 Hùng Vương, Tp. Hội An, Tỉnh Quảng nam	15.000	33,30	4.995	33,30
Công ty CP Sáng tạo không gian DIC. (thành lập mới năm 2005)	Lầu 4,5 số 7, Trần Quốc Thảo, P6, Q3, Tp. HCM	2.000	37,50	750.000	37,50
Công ty CP Kinh doanh BĐS Đại Phước DIC (thành lập mới năm 2006)	71 Sương Nguyệt Ánh, P Bến Thành, Tp. HCM	10.700	45,00	4.815	45,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông. (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2006)	B3, TTĐT Chí Linh, P. Nguyễn An Ninh, Tp Vũng Tàu , Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	18.700	36,00	6.732	36,00

Công ty CP Xi măng Bình Dương. (Mua lại cổ phần năm 2005)	Ấp 1, xã Thường Tân, Huyện Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	16.700	29,30	4.900	29,30
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam . (Thành lập mới năm 2007)	233 Lê Hồng Phong, P8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	240.000	41,00	50.895,686	21,20
Công ty CP VINA - Đại Phước. (Thành lập mới năm 2007)	Lâu 2, Lô 17, Đường 25 B, KCN Nhơn Trạch II, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	1.610.000	28,00	450.800	28,00
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm (Thành lập mới năm 2008)	Lâu 2, Lô 17, Đường 25 B, KCN Nhơn Trạch II, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	355.300	22,00	78.166	22,00
Công ty TNHH J & D Đại An (Thành lập mới năm 2008)	Lô E, đường số 5, KCN Long Bình, TP Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	160.000	25,00	40.000	25,00
Công ty CP Chứng khoán Standard. (Thành lập mới năm 2008)	Tầng 2, Số 2, Trung trác, P1, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	35.000	25,00	8.750	25,00
Cty CP DIC Đồng Tiến (Thành lập mới năm 2004)	Lô 17, đường 25 B, KCN Nhơn Trạch II, Huyện Nhơn Trạch , Tỉnh Đồng Nai	25.000	10,00	2.500	10,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu . (Thành lập mới năm 2007)	B12, Trung tâm Đô thị Chí Linh, P. Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	75.000	11,60	8.700	11,60
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình. (Mua lại cổ phần năm 2007)	178 Bình Giã, P8, Tp.Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	12.500	8,00	1.000	8,00
Công ty CP Xi Măng Fico - Tây Ninh. (Thành lập mới năm 2004)	161, đường 30/4, TX Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh	605.000	10,00	55.500	9,20
Công ty CP Đầu tư Phát triển KCN và Đô thị IDICO-Dầu khí. (Thành lập mới năm 2007)	Số 1, Đồng Tiến, KCN An Xá, đường 10, Tp Nam Định, Tỉnh Nam Định	100.000	10,00	300	0,3

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam. (Thành lập mới năm 2007)	Nhà A5, Làng quốc tế Thăng Long, Đường Trần Đăng Ninh, P. Dịch Vọng, Q.Cầu Giấy, Hà Nội	198.000	16,67	3.000	0,15
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà (Thành lập mới năm 2008)	Tầng 1, G10, P. Thanh Xuân Nam, Q. Thanh Xuân, Hà Nội	500.000	4,80	24.000	4,80
Liên doanh hợp tác Đầu tư xây dựng HTKT khu Dân cư Hiệp Phước (giai đoạn I)	Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	30.500	37,80	10.384,088	34,05
Liên doanh đầu tư xây dựng dự án khu Dân cư 35ha đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ	Thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100.000	80,00	5.249,118	5,25
Công ty TNHH Đại Phước K & D (Thành lập mới năm 2008)	Lầu 2, lô 17, đường 25 B, KCN Nhơn Trạch II, Đồng Nai	289.800	10,00	-	-
Tổng cộng			-	787.026,252	

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Hoạt động đầu tư phát triển dự án bất động sản

Giai đoạn 2008 - 2012, DIC Corp tập trung đầu tư khai thác thực hiện 6 dự án phát triển khu đô thị mới có quy mô khoảng 100 ha trở lên. Trong đó, năm 2008 tiếp tục khai thác dự án Khu đô thị Chí Linh Tp.Vũng Tàu (99.7 ha); năm 2008 DIC Corp cũng bắt đầu khai thác dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai (464,6 ha). Từ năm 2009 đến năm 2012 tiếp tục đầu tư các dự án: Khu đô thị sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai (330 ha); dự án Khu đô thị Nam thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (447 ha); dự án Khu đô thị Phường 4, thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang (202,8 ha); Dự án Khu đô thị mới Cửa Lấp Tp.Vũng Tàu (94 ha). Ngoài ra giai đoạn 2009-2012 DIC Corp còn triển khai một số dự án phát triển khu dân cư có quy mô nhỏ hơn như: Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai (21,5 ha); khu dân cư Phú Mỹ, Tân Thành, Bà Rịa Vũng Tàu (27,9 ha); Khu biệt thự đồi An Sơn, phường 4, Tp. Đà Lạt (3 ha). Chi tiết các dự án DIC Corp đang triển khai như sau:

7.1.1. Dự án Khu Đô thị Chí Linh – Vũng Tàu



Phối cảnh dự án trung tâm đô thị Chí Linh TP Vũng Tàu



Cụm chung cư cao cấp Chí Linh Vũng Tàu



Vung Tau Galaxy Tower tại dự án Khu đô thị Chí Linh Tp.Vũng Tàu

Nằm ngay trung tâm Thành phố Vũng Tàu, dự án Khu đô thị Chí Linh có diện tích 99,7 ha. Tổng vốn đầu tư Khu đô thị Chí Linh và tổ hợp 20 cao ốc cao từ 15 đến 34 tầng khoảng 8.000 tỷ đồng. Dự án được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại theo mô hình của các nước tiên tiến trong khu vực. Việc đầu tư xây dựng khu Trung tâm Chí Linh Thành phố Vũng Tàu nhằm tạo quỹ nhà ở, công trình xã hội phục vụ cho khoảng 20.000 dân. Hiện nay khu Trung tâm đô thị mới Chí Linh đã được xây dựng hoàn chỉnh hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật trên diện tích hơn 75 ha. Xây dựng và đưa vào hoạt động các công trình phục vụ cho các cư dân sinh sống trong dự án và khu vực lân cận như: hệ thống trường cấp 1, cấp 2, trường mẫu giáo, siêu thị, chợ, công viên, hồ nước sinh thái, sân tập golf, sân tennis.

Năm 2008 xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng 01 tổ hợp chung cư bao gồm 01 chung cư cao cấp 18 tầng với 268 căn hộ, 02 chung cư cao cấp 21 tầng với tổng số 800 căn hộ. Trong tổng số 1.068 căn hộ, đến 30/06/2009 đã bán được 1.035 căn, còn lại 33 căn chưa bán.

Cũng trong năm 2008, DIC Corp tiếp tục dùng quỹ đất hiện có của mình tại dự án Khu đô thị Chí Linh để đầu tư thêm 4 tòa chung cư cao cấp Lake Side với tổng số căn hộ 756 căn,

tổng giá trị gần 600 tỷ đồng. Hiện nay 4 tòa chung cư Lake Side đã thi công đến tầng 5 và dự kiến đến quý III/2010 sẽ hoàn thành và bàn giao cho khách hàng sử dụng.

Hiện nay cũng tại dự án Chí Linh, DIC Corp còn quỹ đất khoảng 50.000 m² đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật (được phép xây dựng các công trình cao đến 34 tầng). Giá thị trường hiện nay của phần diện tích đất này được xác định trên 500 tỷ đồng. Tuy nhiên đến nay DIC Corp chưa có nhu cầu chuyển nhượng phần diện tích đất này.

Kế hoạch đầu tư xây dựng và khai thác các dự án thành phần thuộc dự án Khu đô thị Chí Linh TP.Vũng Tàu, giai đoạn 6 tháng cuối năm 2009 và các năm tiếp theo:

- Hoàn thành việc bàn giao căn hộ cho khách hàng thuộc tổ hợp chung cư 21 tầng (Seaview 1 và Seaview 2). Dự kiến phần lợi nhuận còn lại khi bàn giao hết các căn hộ cho khách hàng khoảng 60 tỷ đồng (sẽ hạch toán hết trong năm 2009).
- Trong quý II/2009 DIC Corp đã mở bán giai đoạn 1 với số lượng 189 căn hộ thuộc tổ hợp chung cư cao cấp Lake Side. Tính đến 30/06/2009 đã bán được 38,1% số căn hộ mở bán. Với vị trí đẹp, giá bán hợp lý và sức tiêu thụ như hiện nay DIC Corp dự kiến đến quý III/2010 sẽ bán hết toàn bộ 756 căn chung cư Lake Side. Dự kiến lợi nhuận thu được từ dự án Lakeside sẽ đạt khoảng 160 tỷ đồng. Phần lợi nhuận này sẽ được ghi nhận trong 2 năm 2010 và 2011 (khi bàn giao căn hộ cho khách hàng).
- Hoàn tất việc chuyển nhượng siêu thị DIC Mart nằm trong Khu đô thị Chí Linh (đã hoàn thiện) trong 6 tháng cuối năm 2009. Dự kiến việc chuyển nhượng này sẽ mang về cho DIC Corp khoảng 16 tỷ đồng lợi nhuận.
- Năm 2010 lập kế hoạch chuyển nhượng 30.000 m² đất tại dự án Chí Linh để thu hồi vốn tái đầu tư vào các dự án mới. Dự kiến nếu chuyển nhượng lô đất này sẽ mang về cho DIC Corp khoản thu nhập trên 240 tỷ đồng.
- Nghiên cứu và triển khai đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng, chung cư cao cấp 34 tầng - VungTau Galaxy Tower vào quý IV/2010.
- Tiếp tục triển khai thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng 20 ha còn lại để hoàn tất công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án trong năm 2009. Lựa chọn các phương án khai thác một cách có hiệu quả nhất quỹ đất còn lại của Dự án.

Một số hình ảnh thực tế tại dự án Khu đô thị Chí Linh Tp.Vũng Tàu







7.1.2. Dự án Khu Đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch - Đồng Nai

Nhơn Trạch là huyện có vị trí giáp ranh với Quận 2 và Quận 9 của thành phố Hồ Chí Minh, các dự án đầu tư giao thông và cơ sở hạ tầng của Tp. Hồ Chí Minh như: Dự án Đại lộ Đông Tây đi qua địa bàn các Quận 4, Quận 5, vượt sông Sài Gòn nối với Quận 2; dự án cầu Phú Mỹ nối đường Nguyễn Văn Linh (đại lộ Nam Sài Gòn) vượt sông Sài Gòn sang Quận 9 và đặc biệt là đường cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành đi qua các Quận 2, 9 vượt sông Đồng Nai qua Nhơn Trạch đến Long Thành cũng đang chuẩn bị triển khai. Trong một thời gian nữa sau khi các dự án này đầu tư xây dựng hoàn thành thì khoảng cách từ Nhơn Trạch đến trung tâm Tp. Hồ Chí Minh được rút ngắn chỉ còn khoảng 20 ÷ 25 Km

Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước thuộc địa phận cũ lao Ông Cồn Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Dự án có tổng diện tích là 464,559 ha. Dự án được thực hiện theo hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước nằm ở phía Tây huyện Nhơn Trạch, giới hạn khu đất như sau:

- Phía Đông : Giáp khu nhà ở Long Tân.
- Phía Tây : Giáp xã Đại Phước.
- Phía Nam : Giáp khu vực hàng hải (thành Tuy Hạ, khu vực quân sự), Viện nghiên cứu khoa học và đào tạo thuộc trung tâm công nghiệp thành phố.
- Phía Bắc : Giáp Q2 và Q.9 – Tp. Hồ Chí Minh theo tuyến đường thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành (qua hạ lưu sông Đồng Nai).



Phối cảnh dự án Khu đô thị sinh thái Đại Phước

Vị trí Dự án cách Trung tâm TP. Hồ Chí Minh khoảng 16 km, cách sân bay Quốc tế Long Thành khoảng 14 km, cách Trung tâm TP công nghiệp mới Nhơn Trạch khoảng 10 km, nằm trên trục phát triển kinh tế khu vực Đông Nam Bộ với các tuyến giao thông quan trọng như: Quốc lộ 51A, đường vành đai 2 TP. Hồ Chí Minh, đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

Khu vực Đông Nam Bộ được đánh giá là khu vực năng động nhất nước và có tốc độ công nghiệp hóa và phát triển kinh tế - xã hội nhanh nhất nước. Do đó, đời sống nhân dân ngày càng được cải thiện, nhu cầu về nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp cũng tăng theo. Đáng chú ý là khu vực Tp.HCM và Khu công nghiệp Nhơn Trạch là nơi có trên 10 triệu cư dân sinh sống, đặc biệt có khoảng 100.000 thương gia đang làm việc tại khu vực này. Đây là thị trường đầu ra rất lớn đối với dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước.

Dự án Khu đô thị sinh thái Đại Phước hoàn thành sẽ tạo ra một Khu đô thị du lịch sinh thái có vị trí cực kỳ lý tưởng. Với bốn bề sông nước, nằm biệt lập như một hòn đảo xanh yên tĩnh, thanh bình bên cạnh các đô thị đông đúc. Là đô thị được đánh giá là hiện đại nhất Việt Nam do đội ngũ kiến trúc sư danh tiếng của Pháp thiết kế theo mô hình của thành phố Vernice. Dự án có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại với đầy đủ các công trình như: Khu nhà ở biệt thự sinh thái (đặc biệt toàn bộ dự án này không có nhà chia lô); Khu chung cư cao cấp; khu trung tâm phát triển thương mại; khu công viên vui chơi giải trí cao cấp; Bến du thuyền; sân golf 18 lỗ; bệnh viện, khách sạn 5-6 sao; khu khách sạn, resort 5-6 sao ... Khi hoàn thành, dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước sẽ là một khu đô thị mới theo xu thế phát triển đô thị nghỉ dưỡng và giải trí của các nước phát triển hiện nay.

Tổng mức đầu tư của Dự án là 7.506 tỷ đồng bằng nguồn vốn tín dụng thương mại, vốn trái phiếu công trình, vốn đối ứng của Chủ đầu tư, vốn ứng trước của khách hàng.

Thời gian thực hiện dự án dự kiến 15 năm từ Quý I/2005 ÷ Quý IV/2019 và được chia làm 03 giai đoạn:

- **Giai đoạn 1:** (Từ Quý I/2005 ÷ Quý IV/2010): Thực hiện các công tác đền bù, giải phóng mặt bằng; Xây dựng cầu Đại Phước; San nền; hệ thống HTKT khu A (235Ha); Xây dựng (xây thô) khu biệt thự số 1, xây dựng hoàn thiện khu biệt thự số 3, số 4. Đầu tư hoàn thiện sân golf 18 lỗ (DIC Corp cho nhà đầu tư nước ngoài thuê đất 50 năm để đầu tư xây dựng). Tổng mức đầu tư Giai đoạn 1 dự kiến là: 2.959 tỷ đồng. Hiện nay tiến độ thực hiện cho giai đoạn này đã được thực hiện đúng theo kế hoạch đã đề ra, riêng hạng mục sân Golf có thể hoàn thành đưa vào sử dụng sớm hơn dự kiến 6 tháng.

- **Giai đoạn 2:** (Từ Quý I/2011 ÷ Quý IV/2014): Hoàn thành HTKT khu B; Xây dựng hoàn chỉnh khu biệt thự số 4; Xây thô các khu biệt thự 2,5,6; Xây dựng trung tâm công cộng đơn vị ở; Khu hành chính và khu văn phòng, thương mại. Tổng mức đầu tư Giai đoạn 2 dự kiến là: 2.376.070 triệu đồng.
- **Giai đoạn 3:** (Từ Quý I/2015 ÷ Quý IV/2019): Xây dựng các chung cư cao tầng thuộc đơn vị ở số 1, 2. Khu khách sạn, Nhà hàng - Dịch vụ du lịch, Khu Resort. Tổng mức đầu tư Giai đoạn 3 dự kiến là: 1.945.122 triệu đồng.

Tình hình thực hiện thực tế đến 30/06/2009:

- Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2.000 (QĐ số: 4176/QĐ.CT.UBT ngày của UBND tỉnh Đồng Nai).
- Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 trên diện tích 233,95 ha giai đoạn 1 (QĐ số 4508/QĐ.CT.UBND ngày 30/11/2005 của UBND Tỉnh Đồng Nai).
- Thông qua quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phần còn lại.
- Đền bù giải tỏa: Đã chuyển 100% kinh phí đền bù cho Hội đồng đền bù huyện Nhơn Trạch để chi trả cho dân và ngân sách nhà nước. Diện tích thực tế đã đền bù giải tỏa được 100% diện tích, diện tích đất thu hồi được 98%.
- Hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích đất của dự án.
- Thi công xây dựng cầu Đại Phước trị giá 230 tỷ đồng. Đã hợp long cầu Đại Phước trong tháng 4/2009 và sẽ thông xe đưa cầu vào sử dụng trong quý 3/2009.
- Đã hoàn thiện san nền bước 1 với diện tích khoảng 400 ha
- Đang thi công hệ thống cấp điện, cấp nước kết nối cho toàn dự án.
- Đang thi công hạng mục đường giao thông của dự án.

Kế hoạch triển khai giai đoạn 6 tháng cuối năm 2009 và năm 2010 các dự án thành phần thuộc dự án Khu đô thị Chí Linh TP.Vũng Tàu:

- Dự kiến đến quý II/2010 DIC Corp và các chủ đầu tư thứ phát hoàn thiện công tác san nền bước 1 toàn bộ dự án. Đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật các phân khu chức năng đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
- Quý IV/2010 nhà đầu tư nước ngoài sẽ đưa vào sử dụng và khai thác thương mại sân golf 18 lỗ Đại Phước.

- Đầu năm 2010 các bên Liên doanh và DIC Corp bắt đầu cùng triển khai xây thô các khu biệt thự tại các phân khu đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, để năm 2011 bắt đầu chuyển nhượng cho khách hàng. Dự kiến các công ty liên doanh và DIC Corp sẽ bắt đầu ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ việc bán các sản phẩm của mình từ cuối năm 2011.
- Dự kiến khi các Liên doanh khai thác dự án, thì DIC Corp cũng sẽ bắt đầu thu được lợi nhuận từ giá trị quyền sử dụng đất góp trong các liên doanh (giá trị vốn góp trong các liên doanh là 37.139.780 USD). Dự kiến đến năm 2012 DIC Corp sẽ thu hết phần vốn góp 37.139.780 USD. Và theo kế hoạch kinh doanh dự kiến, từ năm 2013 đến năm 2016 DIC Corp sẽ bắt đầu thu được khoản thu nhập khoảng 25 triệu USD mỗi năm do 04 Liên doanh mang lại.
- Riêng phần diện tích đất DIC Corp tự kinh doanh khoảng 98 ha, khi đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và đưa vào khai thác, ước tính sẽ mang lại cho DIC Corp một khoản thu nhập 15 triệu USD mỗi năm, bắt đầu từ năm 2012 đến năm 2016.

Một số hình ảnh về dự án



Sơ đồ vị trí sân golf dự án Đại Phước (100ha)





Cầu Đại Phước vượt Sông Sâu vào Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước do DIC đầu tư tại H. Nhơn Trạch, ĐN.
Với chiều dài 530 m, có tổng mức đầu tư trên 200 tỷ đồng.
Sẽ hợp long vào 15.01.2009 và đưa vào sử dụng vào dịp 30.4.2009.

7.1.3. Dự án Khu đô thị mới Nam TP Vĩnh Yên - Tỉnh Vĩnh Phúc

Dự án Khu đô thị mới Nam thành phố Vĩnh Yên Tỉnh Vĩnh Phúc là dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích 446,92 ha thuộc địa phận thành phố Vĩnh Yên Tỉnh Vĩnh Phúc. Khu đô thị mới phía Nam thành phố Vĩnh Yên nằm ở cửa ngõ thành phố

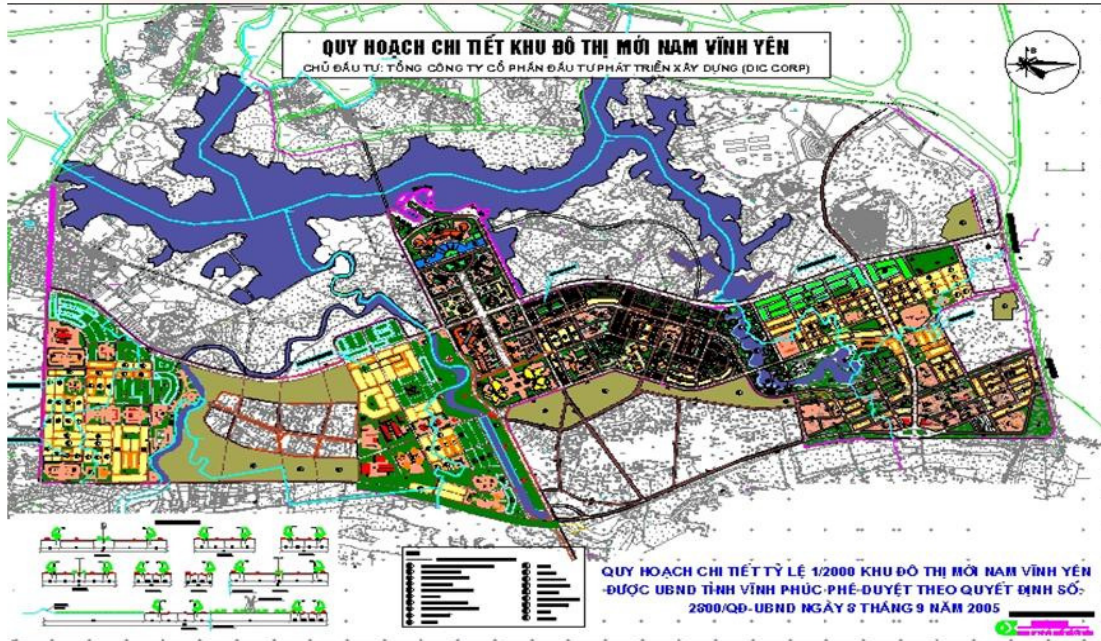
Vĩnh Yên cách Thủ đô Hà Nội khoảng 50 Km, cách sân bay Nội Bài khoảng 30 Km, giáp với Quốc lộ 2A đang được đầu tư nâng cấp cải tạo, gần tuyến đường cao tốc Hà Nội - Việt Trì (trong hệ thống đường xuyên Á) sẽ được cải tạo nâng cấp xây dựng quy mô 6 - 8 làn xe.

Quy mô xây dựng dự án: đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật một khu đô thị mới. Góp phần hoàn chỉnh quy hoạch chung của TP Vĩnh Yên theo xu hướng hiện đại.

Tổng mức đầu tư dự án 8.700 tỷ đồng bằng nguồn vốn tín dụng thương mại, trái phiếu công trình, vốn ứng trước của khách hàng và vốn của Doanh nghiệp. Thời gian thực hiện dự án dự kiến khoảng 13 năm (2007 – 2020) chia làm 3 giai đoạn:

- Năm (2007 ÷ 2010): Hoàn thành giai đoạn 1 với diện tích khoảng 180 ÷ 200 ha (bắt đầu từ ranh giới phía Đông của dự án giáp với đường Quốc lộ 2 cũ). Đến thời điểm 30/06/2009 Dự án đã đền bù được khoảng 48 ha với tổng kinh phí đền bù là 18,4 tỷ đồng. Dự kiến DIC Corp sẽ hoàn thành việc đền bù giai đoạn 1 trong quý II/2010. Bắt đầu từ quý II/ 2011 hoàn thiện việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đưa dự án vào khai thác giai đoạn 1.
- Năm (2011 ÷ 2015): Hoàn thành và đưa vào khai thác giai đoạn 2 với diện tích khoảng 100 ÷ 120 ha (bắt đầu từ ranh giới phía Tây của dự án, giáp với Viện Quân y 109)
- Năm (2016 ÷ 2020): Hoàn thành và đưa vào khai thác giai đoạn 3 với diện tích 150 ÷ 170 ha và là Khu trung tâm của dự án.

Những hình ảnh về Dự án (tiếp)



7.1.4. Dự án chung cư cao cấp 84 Trần Phú thành phố Vũng Tàu

Địa điểm xây dựng dự án tại số 84 Trần Phú, thành phố Vũng Tàu, diện tích đất 3.589 m². Dự án có vị trí tuyệt vời để nghỉ dưỡng, lưng tựa núi, mặt hướng biển. Đặc biệt khu vực này có rừng nguyên sinh, ít có gió chướng rất phù hợp để nghỉ dưỡng. Khu đất này DIC Corp đã nộp tiền sử dụng đất và hiện tại đang kinh doanh khách sạn (khách sạn Thủy Tiên). Tuy nhiên do khách sạn Thủy Tiên được xây dựng trước năm 1985, nhiều hạng mục chính bị xuống cấp nên kinh doanh không hiệu quả. Từ đặc điểm trên, DIC Corp chủ trương thay đổi công năng khai thác khu đất này bằng việc xây dựng một chung cư cao cấp 16 tầng, trong đó: có 2 tầng khai thác dịch vụ và 14 tầng bố trí căn hộ để ở. Thực hiện chủ trương trên, trong năm 2009 sẽ thực hiện việc lập nhiệm vụ thiết kế, hoàn thành quy hoạch tổng thể, hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch và phương án thiết kế kiến trúc công trình, đầu năm 2010 khởi công và quý IV/2010 mở bán sản phẩm.

7.1.5. Dự án Khu dân cư Hiệp Phước - Nhơn Trạch - Đồng Nai

Đây là dự án liên danh giữa DIC Corp, DIC Thanh Bình, DIC Resco và Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Kim Ngân Phát, trong đó DIC Corp nắm giữ 37,8% và là chủ đầu tư quản lý dự án. Dự án này các bên liên danh trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các chủ sử dụng đất. Tổng diện tích của Dự án là 21,5 ha, đã đền bù giải phóng mặt bằng được 19,1 ha đạt 88,8% tổng diện tích dự án. Tổng mức đầu tư 143 tỷ đồng. Dự kiến thời gian thực hiện hoàn chỉnh Dự án khoảng 4 năm kể từ khi khởi công.

Kế hoạch thực hiện dự án trong năm 2009: Lập và duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Hoàn tất thủ tục thu hồi đất; Thiết kế kỹ thuật thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật; Triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án và triển khai lập thiết kế đầu tư xây dựng các chung cư bán cho các đối tượng có thu nhập thấp trên địa bàn huyện Nhơn Trạch theo chương trình kích cầu của Chính Phủ.

7.1.6. Dự án Khu Biệt thự đồi An Sơn, phường 4, Tp.Đà Lạt

- Dự án có quy mô 37.000 m², trong đó đất xây dựng là 29.600 m², đất giao thông và cây xanh là 7.400 m².
- DIC Corp đã trúng đấu giá lô đất trên với giá trúng thầu là 60,188 tỷ đồng. Giá trúng nêu trên đã bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ với ngân sách nhà nước. Hiện tại lô đất nêu trên là đất sạch, đã được đền bù giải phóng mặt bằng 100%.
- DIC Corp dự kiến sẽ đầu tư xây dựng khoảng 80 căn biệt thự, với diện tích sử dụng

khoảng 300 m²/căn, diện tích đất cho mỗi căn biệt thự dao động từ 285 m² đến 500 m².

- Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 130 tỷ đồng, bao gồm cả chi phí xây thô 80 căn biệt thự. Đây là dự án có vị trí địa lý đẹp, nằm trọn trên ngọn đồi An Sơn trung tâm thành phố Đà Lạt (gần Dinh 3 của Vua Bảo Đại).
- Tiến độ thực hiện: Đến 30/07/2009 sẽ hoàn thành nộp đủ số tiền 60,188 tỷ đồng vào ngân sách Tp.Đà Lạt và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quý III/2009 hoàn tất lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Quý IV/2009 bắt đầu thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật. Đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật trong quý I/2010, Quý II/2010 xây thô nhà biệt thự và bắt đầu chuyển nhượng sản phẩm trong Quý II/2010.

7.1.7. Dự án Khu dân cư được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Đây là dự án Khu dân cư được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Dự án có diện tích 279.645m², tổng mức đầu tư 299 tỷ đồng. Dự án được liên danh giữa DIC Corp và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng A.T.A, trong đó DIC nắm giữ 80% vốn trong hợp đồng liên danh. Dự kiến thời gian thực hiện hoàn chỉnh dự án khoảng 4 năm kể từ ngày khởi công. Dự án đã được UBND tỉnh BR-VT phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đã đền bù được 6 ha và hiện đang tiếp tục đền bù phần diện tích còn lại. Theo kế hoạch Dự án sẽ kết thúc quá trình đền bù trong năm 2009, đầu năm 2010 bắt đầu khởi công xây dựng các hạng mục công trình của Dự án.

Ngoài ra DIC Corp hiện đang hoàn thành các bước chuẩn bị đầu tư, triển khai công tác thiết kế, lên phương án đền bù các dự án sau:

7.1.8. Dự án Khu đô thị mới Cửa Lấp

Dự án Khu đô thị DIC-Resort Cửa Lấp thuộc địa phận Phường 12, Thành phố Vũng Tàu, có diện tích khoảng 94 ha. Đây là dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Mục tiêu xây dựng hoàn chỉnh một khu Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí trên biển cao cấp phục vụ du khách trong và ngoài nước, được đầu tư đầy đủ cơ sở vật chất, tiện nghi sinh hoạt cao cấp trên nguyên tắc giữ gìn tôn tạo cảnh quan thiên nhiên kết hợp cải thiện sinh thái và môi trường.

Dự án được đầu tư hoàn chỉnh và đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các công trình dịch vụ kinh doanh: Khu giải trí tổng hợp, khu vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao trong và ngoài trời; Khu resort biệt thự nghỉ dưỡng và cho thuê dịch vụ du lịch có quy mô khoảng 200 - 250

phòng nghỉ đạt tiêu chuẩn 4 sao. Tổng mức đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 3.000 tỷ đồng bằng nguồn vốn của DIC Corp, vốn tín dụng thương mại và vốn ứng trước của khách hàng.

DIC Corp đang hoàn thành các bước chuẩn bị đầu tư, triển khai công tác thiết kế, lên phương án đền bù để khởi công xây dựng dự án vào quý IV/2010. Dự kiến đến quý II/2012 dự án có thể được đưa vào khai thác và bắt đầu có doanh thu và lợi nhuận.



Bản vẽ quy hoạch khu đô thị Cửa Lấp thành phố Vũng Tàu

Đây là dự án được đánh giá rất tiềm năng vì có vị trí địa lý đẹp thuộc các phường 10,11 thành phố Vũng Tàu, dân cư tương đối ít nên công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ thuận lợi hơn các dự án khác. Mặt khác quỹ đất có quy mô đủ lớn để đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại trung tâm thành phố Vũng Tàu hầu như không còn nhiều, nên khi dự án đưa vào khai thác, đầu ra của dự án được đánh giá rất khả quan.

7.1.9. Dự án Khu đô thị du lịch Phương Nam, Long Điền, BRVT:

- Dự án Khu đô thị du lịch Phương Nam do DIC Corp làm chủ đầu tư thuộc địa phận huyện Long Điền tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có diện tích khoảng 295 ha, tổng mức đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 là 640 tỷ đồng bằng nguồn vốn của DIC Corp, vốn tín dụng thương mại và vốn ứng trước của khách hàng. Dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Mục tiêu xây dựng hoàn chỉnh một sân golf 18 lỗ, các khu Resort, biệt thự sinh thái rừng cảnh quan và rừng nguyên sinh. Dự án được đầu tư đầy đủ cơ sở vật chất, tiện

ngành sinh hoạt cao cấp trên nguyên tắc giữ gìn tôn tạo cảnh quan thiên nhiên kết hợp cải thiện sinh thái và môi trường.

- Các công việc đã thực hiện: Được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương tại Văn bản số: 27/UBND-VP ngày 04/01/2007 và Bộ Quốc phòng chấp thuận tại Văn bản số: 1253/BQP-TM ngày 08/3/2008. Đã được thỏa thuận địa điểm tại Văn bản số: 3199/SXD-KTQH ngày 09/12/2008. Hiện DIC Corp đã thuê tư vấn đo đạc bản đồ địa hình địa chính khu đất, lập Phương án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - Năm 2009, làm việc với UBND Huyện để thống nhất về ranh mốc dự án; trình duyệt quy hoạch 1/2000 và dự án đầu tư xây dựng công trình.
 - Năm 2010, thực hiện việc kiểm kê, lập và trình duyệt Phương án bồi thường, GPMB, chi trả tiền đền bù.
 - Năm 2011, hoàn thành việc thu hồi đất và khởi công Dự án.
 - Năm 2012 đưa một phần Dự án vào hoạt động.

7.1.10. Dự án Khu đô thị sinh thái Long Tân - Nhơn Trạch - Đồng Nai

Đây là dự án được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Địa điểm ở xã Long Tân, Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Dự án có tổng diện tích 331 ha; tổng mức đầu tư 3.000 tỷ đồng; thời gian thực hiện Dự án 10 năm kể từ ngày khởi công. Các công việc đã và đang thực hiện: đã khảo sát thiết kế, lập phương án kỹ thuật, đo đạc chi tiết, thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Tháng 03/2009, đối tác đã bàn giao kết quả khảo sát xây dựng cho DIC Corp. Hiện đang thực hiện việc khảo sát, đo đạc, thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 cho dự án, lập quy hoạch tỷ lệ 1/2000. Tháng 5/2009 DIC Corp đã trình UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Xây dựng xin phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cho Dự án. Hiện DIC Corp đang khẩn trương hoàn tất các thủ tục đầu tư để Dự án có thể được khởi công vào quý IV/2010.

7.1.11. Dự án Khu đô thị Phường 4 - Thị xã Vị Thanh - Hậu Giang

Dự án có diện tích 202,8 ha thuộc địa phận phường 4, thị xã Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Khu đô thị mới Vị Thanh nằm giáp trung tâm thị xã Vị Thanh và nằm ở phía Tây Bắc tỉnh Hậu Giang, có vị trí trung tâm vùng Tây sông Hậu. Nằm trên tuyến kênh Xà No và trên trục Quốc lộ 61 từ Cần Thơ đi Rạch Giá Kiên Giang.

Quy mô dự án xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị loại 4 dần đưa lên đô thị loại 3 tạo cho thị xã Vị Thanh một khu dân cư, thương mại có hệ thống công trình hạ tầng cơ sở kỹ thuật, xã hội đồng bộ và hiện đại với các công trình nhà ở, thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí phù hợp với quy mô đô thị loại 3 theo quy hoạch được duyệt và tạo ra quỹ nhà ở cho khoảng 24.000 dân, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của Thị xã Vị Thanh nói riêng và Tỉnh Hậu Giang nói chung.

Tổng mức đầu tư dự án là 4.267 tỷ đồng bằng nguồn vốn vay tín dụng, vốn ứng trước của khách hàng và vốn của Doanh nghiệp.

Tiến độ thực hiện dự án đến 30/06/2009: Dự án đã được phê duyệt quy hoạch 1/2000, đã thông qua nhiệm vụ quy hoạch 1/500, đã phê duyệt phương án đền bù. Hiện DIC Corp đang thực hiện công tác soát xét, kiểm kê tài sản hoa màu để tiến hành công tác chi trả tiền đền bù cho các hộ dân.

Thời gian dự kiến để khởi công, thi công hạ tầng kỹ thuật vào quý IV/2010, khi đã có mặt bằng được giải phóng. Thời gian thực hiện dự án trong 8 năm từ năm 2010 đến năm 2018.

7.2 Lĩnh vực đầu tư tài chính và góp vốn liên doanh liên kết

Thực hiện chiến lược phát triển DIC Corp theo mô hình công ty mẹ - công ty con, hoạt động đa ngành nghề, đa sở hữu theo quyết định phê duyệt số 1158/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Nhằm chuyên nghiệp hóa và chủ động nguồn nguyên liệu, và các dịch vụ hỗ trợ khác cho hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản lớn, DIC Corp đã đầu tư vào một số doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực: đầu tư bất động sản (hình thức liên doanh, liên kết); xây lắp (chủ yếu do cổ phần hóa đơn vị trực thuộc DIC Corp); vật liệu xây dựng (chủ yếu do cổ phần hóa đơn vị trực thuộc DIC Corp); khai khoáng (thành lập mới), bất động sản du lịch (cổ phần hóa đơn vị trực thuộc DIC Corp và thành lập mới); dịch vụ môi giới bất động sản (thành lập mới).

DIC Corp thực hiện việc đầu tư vốn vào các doanh nghiệp khác trên nguyên tắc: Cung cấp sản phẩm dịch vụ cho hoạt động kinh doanh của DIC Corp; đối tác phải có uy tín về thương hiệu, sản phẩm, có năng lực tài chính, dự án đầu tư phải minh bạch, tỷ suất lợi nhuận cao, thời gian thu hồi vốn nhanh.

7.2.1. Tình hình đầu tư vào các công ty con

Hiện nay DIC Corp đầu tư vốn vào công ty con (chiếm trên 50% vốn điều lệ), với tổng số vốn đã góp đến 30/06/2009 là 100.079.110.000 đồng. Trong đó góp vốn thành lập mới công ty

con là 24.924.340.000 đồng, vốn Nhà nước do DIC Corp quản lý khi cổ phần hóa các đơn vị trực thuộc là 75.154.770.000 đồng.

Danh sách các công ty con của DIC Corp.

Tên công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tr.đ)	Tỷ lệ cam cam kết góp vốn (%)	Số vốn đã góp đến 30/06/09 (tr.đ)	Tỷ lệ góp thực tế (%)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung. (Thành lập mới năm 2008)	Khai thác mỏ Granite	30.000	57,87	17.359,740	57,87
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng gạch ngói Long Hương. (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2007)	Sản xuất gạch ngói tuynel	7.000	69,50	4.865	69,50
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1. (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2007)	Xây dựng hạ tầng nền móng	15.000	51,67	7.751,000	51,67
Công ty CP Du lịch và Thương Mai DIC (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2007)	Kinh doanh khách sạn và dịch vụ du lịch	75.000	55,06	41.294,770	55,06
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Minh Hưng (Cổ phần hoá bộ phận DN năm 2006)	Khai thác mỏ, sản xuất nhựa đường, đá xây dựng các loại, gạch ốp lát	17.000	85,55	14.544	85,55
Công ty CP DIC Xây dựng Cửu Long (Thành lập mới năm 2005)	Xây dựng hạ tầng nền móng	5.000	51,00	2.550	51,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam (Thành lập mới năm 2008)	Đầu tư khu đô thị du lịch sinh thái, cảng thông quan	100.000	87,80	5.014,600	0,06
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC (chuyển đổi từ Cty CP DIC Việt Đức thành Cty TNHH một thành viên)	Nhà hàng, dịch vụ du lịch	6.700	100,00	6.700	100,00
Tổng cộng				100.079,110	

Trong số 8 công ty con nêu trên, DIC Corp đã góp đủ vốn theo điều lệ tại 7 công ty với số vốn là 95.064.510.000 đồng. Riêng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam có vốn điều lệ 100 tỷ đồng, DIC Corp nắm 87,8% vốn điều lệ, DIC Corp thực hiện góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án. Đến 30/06/2006 DIC Corp đã góp 5.014.600.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam được thành lập để đầu tư vào 02 dự án lớn do UBND tỉnh Hà Nam giao cho DIC Corp làm chủ đầu tư (DIC Corp được phép thành lập công ty con để thực hiện dự án).

7.2.1.1 Dự án Cảng thông quan và dịch vụ công nghiệp Thanh Liêm

- **Địa điểm:** Huyện Thanh Liêm, Tỉnh Hà Nam.
- **Mục tiêu chính:** Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp và cảng thông quan nội địa (ICD) tại khu vực huyện Thanh Liêm để phục vụ cho công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa của tỉnh Hà Nam nói riêng và khu vực đồng bằng Bắc Bộ nói chung. Cảng tạo điều kiện thông quan hàng hóa nhanh chóng, góp phần tạo môi trường đầu tư thuận lợi; thúc đẩy các doanh nghiệp mở rộng sản xuất, nâng cao năng lực cạnh tranh và tăng nhanh kim ngạch xuất, nhập khẩu, góp phần đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế.
- **Diện tích chiếm đất:** Khoảng 300 ha
- **Tổng mức đầu tư:** 1.300 tỷ đồng
- **Nguồn vốn đầu tư:** Vốn vay của Ngân hàng, vốn huy động từ các nhà đầu tư thứ phát và vốn tự có của đơn vị.
- **Tiến độ thực hiện:** 2009-2012
 - Năm 2009: Hoàn tất các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng; Khảo sát địa chất, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; Công bố quy hoạch; Thống kê lập Phương án đền bù và thực hiện chi trả tiền đền bù cho các hộ dân sống và có đất đai trong khu vực dự án. Hoàn tất các thủ tục về đất đai và xin Giấy phép xây dựng công trình.
 - Năm 2010: Khởi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của Cảng thông quan và dịch vụ Công nghiệp Thanh Liêm. Xây dựng hoàn chỉnh Khu kho bãi kiểm hóa hải quan phục vụ cho việc kiểm hóa hải quan các hàng hóa trong khu công nghiệp và cả các doanh nghiệp khác có nhu cầu. Cuối năm 2012 đưa dự án vào khai thác.
- **Các văn bản quyết định đầu tư:**
 - Công văn số: 248/UBND-GTXD, ngày 29/02/2008 của UBND Tỉnh Hà Nam V/v: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng khảo sát, nghiên cứu một số dự án tại Tỉnh.

- Công văn số: 413/TT-SXD ngày 22/07/2008 của Sở Xây dựng Tỉnh Hà Nam V/v: Lựa chọn chủ đầu tư khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Ba Sao và Cảng thông quan nội địa huyện Thanh Liêm.
- Công văn số: 1059/UBND-GTXD, ngày 28/07/2008 UBND Tỉnh Hà Nam có V/v: Giao Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng làm chủ đầu tư dự án.
- Công văn số: 264/KTQH-SXD ngày 26/03/2009 của Sở Xây dựng Tỉnh Hà Nam V/v: Báo cáo kết quả thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/200 Cảng thông quan nội địa và dịch vụ công nghiệp Thanh Liêm.
- Công văn số: 453/UBND-GTXD ngày 13/4/2009 của UBND Tỉnh Hà Nam V/v: Chuyển đổi Chủ đầu tư dự án khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Ba Sao và Cảng thông quan nội địa và dịch vụ công nghiệp Thanh Liêm.
- **Hình thức quản lý dự án:** Chủ đầu tư đầu tư vốn thành lập Công ty Cổ phần để thực hiện Dự án.
- **Đánh giá tổng thể về tính khả thi của các yếu tố chính của dự án:** Dự án phù hợp với Quy hoạch mạng lưới các khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp và cụm tiểu thủ công nghiệp tỉnh Hà Nam đến năm 2010. Phương hướng phát triển của công nghiệp Hà Nam là tạo điều kiện tốt nhất để khuyến khích đầu tư do vậy các khu công nghiệp của tỉnh được bố trí ở những vị trí thuận tiện đường giao thông, thu hồi đất, đền bù giải phóng mặt bằng nhanh và xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm đảm bảo chi phí đầu tư xây dựng thấp, đây là điểm thuận lợi đối với dự án trong quá trình đầu tư.
- **Tình hình thực hiện:**
 - Đã thuê Xí nghiệp Khảo sát đo đạc và Xây dựng để tiến hành khảo sát đo vẽ bản đồ địa hình, địa chính của Dự án; DIC Corp đang lựa chọn đơn vị tư vấn để triển khai thực hiện việc khảo sát, lập quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000.
 - DIC Corp đã đầu tư vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam (DIC Hà Nam) để triển khai các công việc của dự án. Ngày 27/03/2009, DIC Corp có Văn bản số: 166/DIC Corp-KHDA gửi UBND Tỉnh Hà Nam đề nghị cho phép chuyển đổi nhiệm vụ Chủ đầu tư từ DIC Corp sang DIC Hà Nam để đơn vị chủ động triển khai thực hiện các bước công việc tiếp theo của dự án. Ngày 13/04/2009 UBND Tỉnh Hà Nam đã có văn bản đồng ý cho DIC Corp chuyển đổi chủ đầu tư dự án.

- Đã thuê Công ty Cổ phần Đầu tư & Thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC) lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/2000 cho dự án.

7.2.1.2 Dự án Khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Ba Sao:

- **Địa điểm:** Thuộc một phần xã Ba Sao và một phần Xã Liên Sơn, Huyện Kim Bảng, Tỉnh Hà Nam.
- **Mục tiêu chính:** Đầu tư xây dựng một khu khách sạn, resort sinh thái kết hợp khu vui chơi giải trí quy mô lớn, đạt tiêu chuẩn quốc tế tại khu vực Miền Bắc Việt Nam, hiện đại phục vụ cho nhu cầu về du lịch, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng cho mọi đối tượng khách du lịch trong nước và quốc tế.
 - Khu nghỉ dưỡng sinh thái: Các khu biệt thự sinh thái, resort, bungalow, khách sạn 3-4-5 sao và các dịch vụ khác.
 - Khu phố mua sắm các sản phẩm của Việt Nam; Trung tâm mua sắm cao cấp; Khu dịch vụ nhà hàng.
 - Trung tâm biểu diễn nghệ thuật dân tộc và hiện đại, có thể tổ chức các show trình diễn các loại hình nghệ thuật, chiếu phim đa chiều, tổ chức các sự kiện mang tầm cỡ quốc gia và quốc tế.
 - Đặc biệt, tại dự án này, DIC Corp sẽ tổ chức các tour du lịch để du khách khám phá vẻ đẹp rừng núi và các loại hình dịch vụ trong khu du lịch với thời gian khoảng 3 - 4 ngày/tour. Tổ chức trồng mới và bảo vệ rừng khu vực dự án.
- **Diện tích chiếm đất:** 750 ha
- **Tổng mức đầu tư:** 4.950 tỷ đồng, giai đoạn 1: 1.650 tỷ đồng.
- **Nguồn vốn đầu tư:** Vốn vay của Ngân hàng, vốn huy động từ các nhà đầu tư thứ phát và vốn tự bổ sung của đơn vị.
- **Tiến độ thực hiện:** 2009-2015
 - Năm 2009: Hoàn tất các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng; Khảo sát địa chất, lựa chọn nhà tư vấn chuyên nghiệp để lập quy hoạch cho dự án. Thông qua Quy hoạch 1/2000. Mời gọi các nhà đầu tư có năng lực để cùng tham gia góp vốn thực hiện đầu tư xây dựng dự án.
 - Năm 2010: Công bố quy hoạch; Thống kê lập Phương án đền bù và thực hiện chi trả tiền đền bù giai đoạn 1 cho các hộ dân sống và có đất đai trong khu vực dự án.

Hoàn tất các thủ tục về đất đai và xin Giấy phép xây dựng công trình.

- Từ năm 2011 đến năm 2015: Đầu tư xây dựng hoàn thành và đưa vào khai thác, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc kinh doanh của dự án.
- **Văn bản quyết định đầu tư:**
 - Công văn số: 248/UBND-GTXD, ngày 29/02/2008 của UBND Tỉnh Hà Nam V/v: Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng khảo sát, nghiên cứu một số dự án tại Tỉnh.
 - Công văn số: 413/TT-SXD của Sở Xây dựng Tỉnh Hà Nam V/v: Lựa chọn chủ đầu tư khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Ba Sao và Cảng thông quan nội địa huyện Thanh Liêm.
 - Công văn số: 1059/UBND-GTXD, ngày 28/7/2008 UBND Tỉnh Hà Nam V/v: Giao Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển làm chủ đầu tư dự án.
 - Công văn số: 264/KTQH-SXD ngày 26/03/2009 của Sở Xây dựng Tỉnh Hà Nam V/v: Báo cáo kết quả thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/200 Cảng thông quan nội địa và dịch vụ công nghiệp Thanh Liêm.
 - Công văn số: 453/UBND-GTXD ngày 13/4/2009 của UBND Tỉnh Hà Nam V/v: Chuyển đổi Chủ đầu tư dự án khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Ba Sao và Cảng thông quan nội địa và dịch vụ công nghiệp Thanh Liêm.
- **Hình thức quản lý dự án:** Chủ đầu tư đầu tư vốn thành lập công ty cổ phần để thực hiện Dự án.
- **Đánh giá tổng thể về tính khả thi của các yếu tố chính của dự án:**
 - Với vị trí địa lý thuận lợi, nguồn tài nguyên du lịch khá đa dạng phong phú, được đầu tư thích đáng, chắc chắn đây sẽ là một dự án tạo ra nhiều sản phẩm du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng hấp dẫn.
 - Vị trí dự án phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Hà Nam thời kỳ 1998 - 2010 đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số: 1097/QĐ-UB ngày 09 tháng 10 năm 2001.
 - Với năng lực và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư phát triển, xây dựng, quản lý kinh doanh du lịch ...DIC Corp sẽ triển khai thực hiện dự án đồng bộ, hiện đại và mang lại hiệu quả kinh tế thiết thực cho đơn vị, cho Nhà nước và nhân dân.

- Tình hình thực hiện:** DIC Corp đã tiến hành nghiên cứu, khảo sát hiện trạng địa điểm, xây dựng ý tưởng đầu tư dự án và đã báo cáo ý tưởng tại Hội nghị do UBND Tỉnh Hà Nam tổ chức tháng 4 năm 2008. DIC Corp đang lựa chọn đơn vị tư vấn để triển khai thực hiện việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000. Đến 30/06/2009 Công ty DIC Hà Nam đã đền bù được trên 30 ha với tổng chi phí trên 4 tỷ đồng.

7.2.2. Tình hình đầu tư vào các công ty liên kết và công ty khác

Tính đến 30/06/2009 DIC Corp đã đầu tư 787.026.252.000 đồng vào các công ty liên kết (từ 20% vốn điều lệ đến 50% vốn điều lệ) và các công ty khác (dưới 20% vốn điều lệ). Trong đó:

7.2.2.1 Góp vốn thành lập mới, mua cổ phần vào các công ty bằng tiền mặt là : 180.743.892.000 đồng

Tên công ty	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ (tr.đ)	Tỷ lệ cam kết góp vốn (%)	Số vốn đã góp đến 30/06/09 (tr.đ)	Tỷ lệ góp thực tế (tr.đ)
Công ty CP Sáng tạo Không gian DIC. (thành lập mới năm 2005).	Tư vấn, thiết kế	2.000	37,50	750	37,50
Công ty CP Kinh doanh BĐS Đại Phước DIC (thành lập mới năm 2006).	Dịch vụ môi giới bất động sản	10.700	45,00	4.815	45,00
Công ty CP Xi măng Bình Dương. (Mua lại cổ phần bằng 1,25 lần mệnh giá, năm 2005)	Sản xuất xi măng	16.700	29,30	4.900	29,30
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam . (Thành lập mới năm 2007)	Kinh doanh khách sạn 5 sao và dịch vụ du lịch cao cấp	240.000	41,00	50.895,686	21,20
Công ty CP Chứng khoán Standard. (Thành lập mới năm 2008)	Dịch vụ tài chính, chứng khoán	35.000	25,00	8.750	25,00
Cty CP DIC Đồng Tiến (Thành lập mới năm 2004)	Sản xuất các sản phẩm bê tông	25.000	10,00	2.500	10,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu . (Thành lập mới năm 2007)	Kinh doanh bất động sản, resort, sân golf	75.000	11,60	8.700	11,60
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình. (Mua lại cổ phần	Sản xuất kết cấu kim loại dung trong xây dựng công nghiệp, dân	12.500	8,00	1.000	8,00

bảng mệnh giá năm 2007)	dụng				
Công ty CP Xi Măng Fico - Tây Ninh. (Mua cổ phần bảng mệnh giá)	Sản xuất xi măng, clinker	605.000	10,00	55.500	9,20
Công ty CP Đầu tư Phát triển KCN và Đô thị IDICO-Đầu khí. (Thành lập mới năm 2007)	Đầu tư khu công nghiệp	100.000	10,00	300	0,3
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam. (Thành lập mới năm 2007)	Phát triển dự án bất động sản tại Lào (cổ đồng là các TCTy lớn thuộc Bộ Xây dựng)	198.000	10,00	3.000	0,15
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà (Thành lập mới năm 2008)	Dịch vụ tài chính, tín dụng	500.000	4,80	24.000	4,80
Liên doanh hợp tác Đầu tư xây dựng HTKT khu Dân cư Hiệp Phước (đã nêu chi tiết phần Dự án đầu tư)	Đầu tư khu dân cư	30.500	37,80	10.384,088	34,05
Liên doanh đầu tư xây dựng dự án khu Dân cư 35 ha đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ (đã nêu chi tiết phần Dự án đầu tư)	Đầu tư khu dân cư	100	80,00	5.249,118	1,48
Tổng cộng			-	180.743,892	

Chi tiết hoạt động một số công ty DIC Corp có giá trị vốn góp lớn:

- **Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam: Mục tiêu của DIC Corp khi đầu tư vào Công ty này là nhằm phát triển tài sản trong lĩnh vực đầu tư bất động sản và du lịch.**
 - Năm 2006 DIC Corp được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giao 3 ha đất DIC Phương Nam là chủ đầu tư Dự án Khách sạn - Trung tâm Hội nghị triển lãm quốc tế thành tiêu chuẩn 5 sao với tổng mức đầu tư ban đầu là 850 tỷ đồng. DIC Corp nắm giữ 41% vốn điều lệ, tập đoàn bất động sản Trung Thiên (Trung Quốc) nắm giữ 49% vốn điều lệ, công ty cổ phần Thiên Tân nắm giữ 10% vốn điều lệ. Theo đó mức vốn góp của DIC Corp là 104,55 tỷ đồng, đến 30/06/2009 đã góp theo tiến độ thi công là 50,89 tỷ đồng. Số còn lại 53,66 tỷ đồng sẽ góp theo tiến độ từ nay đến hết năm 2010.
 - Đến nay dự án đã hoàn thành các công việc sau: Thiết kế cơ sở xây dựng công trình; Hoàn thành công tác dò tìm và xử lý bom mìn toàn bộ khu đất; Hoàn tất

khoan khảo sát và lập báo cáo khảo sát địa chất công trình; Đã thỏa thuận phần đầu nổi thoát nước công trình; Thi công cọc thử tròn ứng lực; Hoàn tất phần thiết kế kỹ thuật thi công công trình; Đã hạ trạm biến áp 1500KVA phục vụ công trình; Đã ký hợp đồng khai thác kinh doanh với Tập đoàn Accor (Tập đoàn chuyên quản lý khách sạn hàng đầu thế giới), ký Hợp đồng tư vấn xây dựng công trình đạt tiêu chuẩn 5 sao; Hoàn tất việc thi công phần cọc, móng và tầng hầm công trình. Đang triển khai thi công phần thân khối B, C với giá trị khoảng 127,899 tỷ đồng; Dự kiến đưa dự án vào khai thác sử dụng trong năm 2011.

- Khi dự án đi vào hoạt động ổn định, DIC Corp có thể chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ cổ phần của mình cho đối tác khác nếu đạt được lợi nhuận kỳ vọng.

Một số hình ảnh về dự án



- Công ty CP Đầu tư phát triển KCN và đô thị IDICO-Dầu khí: Đầu tư xây dựng nhà máy bọc ống công suất 240km/năm, tổng mức đầu tư 558 tỷ đồng; đầu tư khu công nghiệp dịch vụ dầu khí Tiền Giang 1.000 ha. Các cổ đông lớn gồm: Tổng công ty khí Việt Nam (PVGas chiếm 51%), Tổng công ty IDICO, Tổng cty cấp thoát nước Việt Nam. Việc góp vốn theo tiến độ thực hiện các dự án. Dự kiến chia cổ tức năm 2010 là 5% và tăng dần đến năm 2015 là 30%/năm.
- Công ty CP Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam: Mục tiêu là phát triển dự án bất động sản tại Lào (cổ đông là các Tổng Công ty lớn thuộc Bộ Xây dựng). Hiện tại, Công ty CP Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam đang nghiên cứu các phương án đầu tư khả thi để báo cáo hội đồng quản trị để ra quyết định đầu tư. Việc góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án.
- Liên doanh đầu tư xây dựng dự án khu Dân cư 35 ha đợt đầu đô thị mới Phú Mỹ: thực hiện dưới hình thức hợp đồng hợp tác đầu tư, dự án do công ty cổ phần ATA làm chủ đầu tư. Phần chi tiết về dự án đã nêu ở phần các dự án do DIC Corp đang triển khai đầu tư. Về tiến độ góp vốn: dự án sẽ thực hiện góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án.

7.2.2.2 Vốn Nhà nước do DIC Corp quản lý khi cổ phần hóa các đơn vị trực thuộc là **37.316.360.000** đồng

Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (tr.đ)	Tỷ lệ cam kết góp vốn (%)	Số vốn đã góp đến 30/06/09 (tr.đ)	Tỷ lệ góp thực tế (tr.đ)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 2 (cổ phần hoá bộ phận DN năm 2005)	Xây dựng nhà cao tầng	11.000	40,91	4.500	40,91
Công ty CP DIC Số 4 ; Mã CK: DC4 (Hastc). (cổ phần hóa bộ phận DN năm 2006)	Xây dựng nhà cao tầng	21.700	20,00	4.280	20,00
Công ty CP Đầu tư Thương Mại DIC; Mã CK: DIC (Hose). (cổ phần hóa bộ phận DN năm 2005)	Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng	67.700	24,83	16.809,360	24,83
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An cổ phần hóa bộ phận DN năm 2006)	Đầu tư xây dựng dự án bất động sản, sản xuất gạch tuynel, vật liệu xây dựng	15.000	33,30	4.995	33,30

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông. (Cổ phần hóa bộ phận DN năm 2006)	Chuyên sản xuất bê tông tươi, bê tông ly tâm	18.700	36,00	6.732	36,00
Tổng cộng			-	37.316,360	

7.2.2.3 Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là 568.966.000.000 đồng.

Tên công ty	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tr.đ)	Tỷ lệ cam kết góp vốn (%)	Số vốn đã góp đến 30/06/09 (tr.đ)	Tỷ lệ góp thực tế (tr.đ)
Công ty CP VINA - Đại Phước. (Thành lập mới năm 2007)	Phát triển dự án bất động sản	1.610.000	28,00	450.800	28,00
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm (Thành lập mới năm 2008)	Phát triển dự án bất động sản	355.300	22,00	78.166	22,00
Công ty TNHH J & D Đại An (Thành lập mới năm 2008)	Phát triển dự án bất động sản	160.000	25,00	40.000	25,00
Công ty TNHH Đại Phước K & D (Thành lập mới năm 2008)	Phát triển dự án bất động sản	289.800	10,00	-	-
Tổng cộng			-	568.966	

Đến 30/06/2009 DIC Corp đã góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào 03 công ty liên doanh với nước ngoài với tổng giá trị là 568.966.000.000 đồng. Trong 06 tháng cuối năm 2009 DIC Corp sẽ hoàn tất thủ tục để góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào liên doanh cuối cùng là Công ty TNHH Đại Phước K & D với giá trị vốn góp là 28.980.000.000 tỷ đồng.

Như vậy trong tổng số tiền đầu tư tài chính dài hạn đến 30/06/2009 là 887.105.362.000 đồng, thì khoản đầu tư góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất chiếm 568.966.000.000 đồng, bằng 64,1% tổng các khoản đầu tư tài chính dài hạn. Dự kiến khoản đầu tư này sẽ mang lại nguồn lợi nhuận lớn cho DIC Corp trong khoảng thời gian từ năm 2011 đến 2016 khi các liên doanh đi vào giai đoạn khai thác dự án.

7.3 *Trình độ công nghệ, tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới*

Các sản phẩm của DIC Corp khi đến tay khách hàng luôn đạt chất lượng cao và đảm bảo giá cả cạnh tranh. Điều này có được là nhờ chính sách phát triển công nghệ của DIC Corp. Hiện nay, DIC Corp đang áp dụng các công nghệ cao trong lĩnh vực thi công xây dựng. Ngoài ra, DIC Corp còn tiến hành nghiên cứu, phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng khu đô thị. Mỗi dự án khu đô thị khác nhau sẽ hướng đến những đối tượng khách hàng mục tiêu khác nhau. Vì vậy kiến trúc của các căn hộ, biệt thự, khách sạn, phòng nghỉ...trong mỗi khu đô thị sẽ mang những dáng vẻ khác biệt. Việc đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở cho phép DIC Corp thu hút nhiều nhóm khách hàng và nâng cao khả năng cạnh tranh so với các doanh nghiệp trong cùng ngành đầu tư kinh doanh bất động sản.

7.4 *Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ*

Chất lượng sản phẩm, dịch vụ là yếu tố quan trọng trong hoạt động kinh doanh của DIC Corp. Chất lượng công trình liên quan đến thành công hay thất bại của dự án và là yếu tố cấu thành quyết định của giá bán sản phẩm. Chính vì lẽ đó việc kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ luôn được Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ, nhân viên DIC Corp coi trọng. Các quy định về chức năng nhiệm vụ, quy trình thực hiện công việc, trình tự báo cáo và kiểm tra, xử lý nhằm đảm bảo và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ đã được ban hành và tuân thủ nghiêm ngặt. Mọi yêu cầu hợp lý của khách hàng đều được đáp ứng đầy đủ, kịp thời; mọi hư hỏng (nếu có) đều được khắc phục, sửa chữa nhanh chóng.

Trong quản lý chất lượng DIC Corp luôn tuân thủ theo hệ thống quản lý chất lượng được Tổng cục Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng chứng nhận đạt tiêu chuẩn TCVN ISO 9001:2000/ISO 9001:2000 theo Giấy chứng nhận số: HT 979.05.35 ngày 03/08/2005.

Ngoài ra, những yêu cầu cơ bản của hệ thống quản lý chất lượng ISO như: Sự phù hợp; Không ngừng nâng cao chất lượng; Tuân thủ hợp đồng; Khắc phục kịp thời; Thỏa mãn nhu cầu khách hàng; Thanh tra, kiểm toán nội bộ; Biện pháp phòng ngừa v.v... cũng được DIC Corp áp dụng trong thực tế quản lý hàng ngày.

7.5 *Hoạt động Marketing*

Hiểu rõ được tầm quan trọng của công tác marketing trong hoạt động sản xuất kinh doanh, DIC Corp đã xác định rõ nhóm khách hàng mục tiêu, đồng thời có kế hoạch quảng cáo dài hạn và ngắn hạn để phù hợp với mục đích phát triển bền vững lâu dài cũng như mục tiêu trước mắt của DIC Corp.

DIC Corp luôn có kế hoạch truyền thông và quảng cáo hàng năm trên hầu hết các báo, tạp chí có uy tín nhằm định vị thương hiệu DIC. Có thể nói: hình ảnh các khu đô thị mới như Khu đô thị Chí Linh, Khu đô thị sinh thái Đại Phước, Khu đô thị Tp.Vĩnh Yên, Khu Biệt thự Phương Nam, tổ hợp các tòa nhà cao tầng mang tên Seaview, Lake Side tại khu Trung tâm đô thị Chí Linh Vũng Tàu ... được biết đến không chỉ với người dân ở các tỉnh lân cận Bà Rịa – Vũng Tàu mà còn rất quen thuộc với người dân cả nước cũng như những kiều bào ở nước ngoài.

Chiến lược quảng bá thương hiệu của DIC không chỉ nằm trong việc quảng bá, khuyến mãi trên báo chí hay truyền hình. Thương hiệu DIC còn thành công bởi các chương trình hỗ trợ như tặng quà, tài trợ cho các chương trình nhân đạo và xã hội, hỗ trợ người nghèo, người gặp hoàn cảnh khó khăn hay nạn nhân chất độc màu da cam...

Tất cả những hoạt động marketing của DIC Corp luôn luôn diễn ra song song với nhau, tạo nên vị thế của một DIC Corp phát triển và bền vững.

7.6 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Nhãn hiệu thương mại : DIC CORP (DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK CORPORATION)



Nhãn hiệu của DIC Corp được đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số: 101435 do Cục Sở hữu Trí tuệ - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp theo Quyết định số: 9257/QĐ-SHTT, ngày 20/05/2008.

7.7 Kết quả kinh doanh theo từng nhóm dịch vụ qua các năm

ĐVT: VND

DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

TT	Khoản mục	Năm 2007 (Từ 01/01/2007 đến 12/03/2008)		Năm 2008 (Từ 13/03/2008 đến 31/12/2008)		30/06/2009	
		Giá trị (vnd)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (vnd)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (vnd)	Tỷ trọng (%)
	Tổng doanh thu KD	383.908.470.983	100	667.402.017.059	100	623.724.430.394	100
1	Doanh thu bán hàng & DT Khác	103.181.763.166	26,87	163.539.505.520	24,5	21.007.465.710	3,37
2	Doanh thu kinh doanh Bất động sản	129,191,881,211	33,65	318.087.436.156	47,66	435.502.242.327	69,82
3	Doanh thu cung cấp Dịch vụ	44.660.652.314	11,63	86.931.902.845	13,02	98.480.433.301	15,79
4	Doanh thu hợp đồng xây dựng	106.874.174.292	27,84	98.843.172.538	14,81	68.734.289.056	11,02
	Các khoản giảm trừ	40.188.709.578	10,47	13.669.903.733	2,05	209.443.545	0,03
	Doanh thu thuần	343.719.761.405	89,53	653.732.113.326	97,95	623.514.986.849	99,97

(Nguồn: DIC Corp)

LỢI NHUẬN GỘP BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

ĐVT: VND

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007 (Từ 01/01/2007 đến 12/03/2008)	Năm 2008 (Từ 13/03/2008 đến 31/12/2008)	30/06/2009
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ.	343.719.761.405	653.732.113.326	623.514.986.849
2	Giá vốn hàng bán và cung cấp các dịch vụ.	276.350.087.055	470.152.400.312	424.417.829.862
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và c/c dịch vụ	67.369.674.350	183.579.713.014	199.097.156.987

7.8 Chi phí kinh doanh

Chi phí bán hàng và cung cấp dịch vụ của DIC Corp và các chi phí khác được thể hiện trong bảng sau:

CHI PHÍ & KẾT QUẢ KINH DOANH

ĐVT: VND - (Nguồn: DIC Corp)

STT	YẾU TỐ CHI PHÍ	Năm 2007 (Từ 01/01/2007 đến 12/03/2008)		Năm 2008 (Từ 13/03/2008 đến 31/12/2008)		30/06/2009	
		Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần
1	Giá vốn hàng bán	276.350.087.055	80,4	470.152.400.312	71,92	424.417.829.862	68,07
2	Chi phí bán hàng	29.935.626.643	8,7	39.485.403.356	6	24.609.826.799	3,95
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.219.399.546	8,5	41.785.200.015	6,4	19.565.880.227	3,14
4	Kết quả HĐ Tài chính	13.168.086.706	3,83	62.735.981.472	9,6	30.647.537.834	4,92
5	Thu nhập khác	673.233.921	0,195	175.466.104.809	26,84	67.535.261.493	10,83
6	Thu nhập liên doanh	1.146.656.354	3,34	8.497.542.973	1,3	3.483.381.724	0,56
7	Lợi nhuận trước thuế	23.202.625.142	6,75	349.008.738.897	53,38	256.587.631.012	41,15

Lợi nhuận trước thuế năm 2008 tổ hợp DIC đạt 349.008 triệu đồng, tốc độ phát triển vượt xa cùng kỳ năm trước và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2008 đã đề ra. Nguyên nhân của sự tăng trưởng vượt bậc này là do:

Ngành nghề kinh doanh chính của DIC Corp là đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị mới. Đây là lĩnh vực kinh doanh đặc thù, thời gian từ khi bắt đầu triển khai đến khi đủ điều kiện khai thác thường kéo dài từ 2 đến 5 năm tùy thuộc vào quy mô và mức độ đầu tư của từng dự án.

Lợi nhuận năm 2008 phần lớn do việc DIC Corp tiếp tục khai thác các dự án thành phần tại Khu đô thị Chí Linh như dự án Tổ hợp chung cư cao cấp Seaview 4, Seaview 1, Seaview 2; Dự án khu biệt thự Phương Nam, phường 8, Tp. Vũng Tàu. Ngoài ra lợi nhuận năm 2008 còn được bổ sung từ việc DIC Corp bắt đầu khai thác một phần dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước.

Từ năm 2009 các Dự án thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Khu đô thị Chí Linh tiếp tục được khai thác trong vòng từ 5 đến 10 năm tới, đảm bảo hoạt động kinh doanh bất động sản của DIC Corp được ổn định và phát triển bền vững.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý II/2009 của tổ hợp DIC đạt 502 tỷ đồng, cao gấp 4 lần so với mức doanh thu 121,4 tỷ đạt được quý I/2009 và cao gần gấp 3 lần so với con số 174,7 tỷ đồng cùng kỳ năm 2008. Lũy kế 6 tháng đầu năm công ty đã hoàn thành được 52% kế hoạch cả năm.

Tổng lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2009 của tổ hợp DIC là 208 tỷ đồng, đạt 63,07% kế hoạch cả năm và tăng 37,31% so với cùng kỳ năm 2008, trong đó riêng lợi nhuận sau thuế của DIC Corp mang lại là 203 tỷ đồng.

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp trong giai đoạn 2007 – 30/06/2009

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007 (Từ 01/01/2007 đến 12/03/2008)	Năm 2008 (Từ 13/03/2008 đến 31/12/2008)	So Sánh (%)	30-06- 2009
1	Tổng giá trị tài sản	2.318.920.729.007	2.682.634.687.790	115,68	2.652.127.729.722
2	Doanh thu thuần	343.719.761.405	653.732.113.326	190,19	623.514.986.849
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	21.382.734.867	165.045.091.115	7.718,614	185.568.987.795
4	Lợi nhuận khác	673.233.921	175.466.104.809	26.063,17	67.535.261.493
5	Lợi nhuận trong công ty liên kết, liên doanh	1.146.656.354	8.497.542.973	741,07	3.483.381.724
6	Lợi nhuận trước	23.202.625.142	349.008.738.897	1.504,17	256.587.631.012
7	Lợi nhuận sau thuế	12.252.873.461	256.176.634.003	2.090,74	208.143.847.622

(Nguồn: BCTC năm 2007, 2008 và Quý II/2009 DIC Corp)

8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp trong năm báo cáo

Thuận lợi:

- Việc hội nhập AFTA và WTO mang lại những cơ hội tốt để DIC Corp tiếp cận được nhiều đối tác là các tổ chức đầu tư nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh để thực hiện chủ trương liên doanh, liên kết thực hiện các dự án đầu tư lớn mà nội lực DIC Corp không thể tự thực hiện được.
- DIC Corp có chiến lược SXKD đúng đắn, các dự án đầu tư bất động sản đã và đang triển khai hứa hẹn sẽ mang lại lợi nhuận ổn định trong vòng 10 đến 20 năm tới.
- Thương hiệu sản phẩm của DIC Corp có uy tín cao với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.
- Nguyên tắc đảm bảo tiến độ dự án, chất lượng công trình ngày càng nâng cao được DIC Corp đặt lên hàng đầu, tạo được niềm tin nơi khách hàng. Đây cũng là một trong những yếu tố thuận lợi giúp cho DIC Corp ngày càng thu hút được nhiều khách hàng hơn.
- Đội ngũ cán bộ quản trị, điều hành của DIC Corp có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế - tài chính, lĩnh vực đầu tư các dự án bất động sản lớn. Tất cả đội ngũ lãnh đạo và CBCNV luôn được đào tạo, đào tạo lại để có khả năng thích ứng linh hoạt với nền kinh tế thị trường trong bối cảnh hội nhập.
- Năng lực SXKD và các lĩnh vực kinh doanh ngày càng phát triển, tình hình tài chính lành mạnh, dòng tiền dương sẽ được duy trì trong nhiều năm tới, uy tín và thương hiệu "DIC" ngày càng được nâng cao.
- Việc chuyển đổi tổ chức SXKD sang mô hình mới "Công ty mẹ - Công ty con" là động lực mạnh mẽ, thúc đẩy DIC Corp phát triển.
- DIC Corp nhận được sự chỉ đạo, sự giúp đỡ rất lớn và hiệu quả của lãnh đạo Bộ Xây dựng, các Sở, Ban, Ngành tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai, Hậu Giang, Quảng Nam, Vĩnh Phúc, TP.Hồ Chí Minh, Hà Nội... Đồng thời DIC Corp còn được sự hợp tác thiện chí của các tổ chức tín dụng, các doanh nghiệp trong và ngoài ngành, các bạn hàng truyền thống, đã tạo nhiều cơ hội thuận lợi cho DIC Corp trong quá trình triển khai thực hiện kế hoạch. Ngoài ra Tổ hợp DIC Group hoạt động đa ngành nghề, đa chức năng như : xây chuỗi từ khâu dịch vụ khảo sát lập thiết kế dự toán, tư vấn thiết kế, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng, sản xuất vật liệu xây dựng, thi công xây lắp công trình...

Đã tạo thế chủ động cho DIC Corp cũng như các doanh nghiệp trong tổ hợp DIC Group trong việc thực hiện các công đoạn của quá trình xây dựng cơ bản.

Khó khăn:

- Một số dự án đầu tư triển khai bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra do công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp khó khăn, trở ngại.
- Nguồn vốn của DIC Corp còn hạn chế chưa đáp ứng yêu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của DIC Corp. Từ đó quy mô của DIC Corp chưa phát triển tương xứng với tiềm năng mà DIC Corp hiện có. DIC Corp phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh, từ đó làm giảm bớt lợi nhuận của doanh nghiệp.
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng biến động theo chiều hướng tăng, dẫn đến tăng giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của DIC Corp.
- Tình hình nhà đất đóng băng trên phạm vi cả nước, ảnh hưởng đến tính thanh khoản của các dự án.
- Tham gia hội nhập nền kinh tế thế giới đã tạo ra sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp ngành bất động sản nói riêng.

9. Vị thế của DIC Corp so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**9.1 Vị thế của DIC Corp trong ngành.**

DIC Corp là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư phát triển các dự án bất động sản lớn tại Việt Nam. Do có uy tín và nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các dự án khu đô thị, nhà ở, DIC Corp luôn được chọn làm đơn vị thực hiện các dự án lớn và trọng điểm của nhiều tỉnh thành khác trong cả nước. Đến nay quỹ đất DIC Corp được giao để phát triển các khu đô thị mới trong cả nước khoảng 20 triệu m², trong đó đã và đang triển khai thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật trên 12 triệu m², còn lại gần 8 triệu m² DIC Corp đang hoàn tất các thủ tục đầu tư. Đây là một lợi thế vượt trội của DIC Corp mà không phải công ty nào cũng có được.

So với các đơn vị khác trong ngành, vị thế lớn của DIC Corp còn được thể hiện bởi uy tín cũng như thương hiệu DIC Corp đối với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Ngoài ra danh mục các dự án bất động sản của DIC Corp có tính khả thi cao, DIC Corp có tiềm lực tài chính, cơ sở vật chất kỹ thuật đồng bộ, đội ngũ cán bộ công nhân viên trình độ chuyên môn cao, có kinh nghiệm và am hiểu thị trường bất động sản Việt Nam.

So sánh quy mô tài sản, vốn, doanh thu và lợi nhuận của DIC Corp so với các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành như sau:

ĐVT: triệu đồng

S T T	Hạng mục	Cty CP Đô thị và KCN Sông Đà (SJS)	Cty CP Đầu tư xây dựng Bình Chánh (BCI)	Cty CP phát triển nhà Thủ Đức (TDH)	Cty CP Nhà Tư Liêm (NTL)	DIC Corp
1	Tài sản	1.681.113	2.209.855	1.444.566	994.359	2.652.634
2	Vốn điều lệ	400.000	542.000	252.500	164.000	370.000
3	Vốn chủ sở hữu	1.244.099	1.100.943	990.331	296.922	651.103
4	Doanh thu	565.204	484.851	606.972	435.502	667.402
5	Lợi nhuận trước thuế	247.932	176.145	280.871	126.101	349.008
6	Lợi nhuận sau thuế	175.122	118.180	188.103	90.229	256.176
7	Lợi nhuận sau thuế/ vốn điều lệ	43,7%	21,7%	74,6%	54,8%	69,2%
8	Lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu	14%	10,7%	18,9%	30,4%	39,3%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2008).

Về tổng tài sản DIC Corp đứng thứ nhất với giá trị là 2.682.634 triệu đồng, điều này thể hiện qua việc DIC Corp đang thực hiện nhiều dự án với giá trị lớn như: khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; khu đô thị Chí Linh; Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Tổ hợp chung cư Seaview, Lake Side

DIC Corp đứng thứ ba về vốn điều lệ là 370 tỷ đồng, đứng thứ tư về vốn chủ sở hữu là 651,103 triệu đồng. Tuy nhiên đến 30/06/2009 vốn điều lệ của DIC Corp là 600 tỷ đồng đứng thứ hai về vốn điều lệ. Vốn chủ sở hữu DIC Corp thấp là do DIC Corp mới cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đầu năm 2008 và bắt đầu chuyển sang hoạt động mô hình cổ phần từ 13/03/2008. Trong năm 2008, tuy mới chỉ hoạt động hơn 9 tháng nhưng DIC Corp

đã đạt lợi nhuận sau thuế là 256.176 triệu đồng, đứng thứ nhất trong số các công ty nêu trên. Xét về hiệu quả kinh doanh thì chỉ số lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ cho thấy DIC Corp đạt hiệu quả tương đối cao, đặc biệt là chỉ số lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu DIC Corp đạt 39,3%, cao nhất trong số các công ty so sánh. Điều này cho thấy khả năng sinh lời của DIC Corp đứng đầu ngành bất động sản.

Hiện tại, DIC Corp là một trong những công ty mạnh trong ngành đầu tư phát triển dự án bất động sản, nếu xét về quy mô và khả năng sinh lợi thì DIC Corp đứng đầu trong bảng so sánh với các công ty trong ngành. Đồng thời thương hiệu DIC Corp cũng khá nổi tiếng trong ngành bất động sản và các nhà đầu tư. Hiện tại có nhiều tổ chức trong và ngoài nước nắm giữ một số lượng lớn cổ phiếu của DIC Corp.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Việt Nam có tốc độ tăng trưởng GDP khá cao và ổn định: năm 2002 đạt 7,1%, năm 2003 là 7,23%, năm 2004 đạt 7,7%, năm 2005 là 8%, năm 2006 đạt 8,4%, năm 2007 là 8,5% và năm 2008 đạt khoảng 6,3%. Các chuyên gia phân tích đều cho rằng, trong các năm tới, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam duy trì ở mức 5,5% – 6,5%/năm là hoàn toàn khả thi. Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế trong tương lai có ảnh hưởng đến sự phát triển của các ngành kinh tế, cuộc sống ngày càng phát triển và nhu cầu của mọi người cũng tăng theo. Vì vậy cùng với sự phát triển này thì nhu cầu về nhà ở cũng ngày càng tăng. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trung bình cho giai đoạn 5 năm tới khoảng 7%, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng các khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp, thị trường quản lý bất động sản do đó có rất nhiều tiềm năng.

Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15 m² sàn vào năm 2010 và 20 m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

Hiện tại, thị trường địa ốc Việt Nam đang mở ra nhiều cơ hội. Nhu cầu về nhà ở, trung tâm mua sắm, văn phòng đang ngày càng tăng cao. Trong hai năm gần đây, với những biến chuyển tích cực của nền kinh tế, dần dần đã có nhiều người đủ khả năng sở hữu các bất động sản đắt tiền. Ngày 22/05/08 vừa qua, quốc hội đã cho phép người nước ngoài được quyền mua và sở hữu căn hộ chung cư trong các dự án phát triển nhà thương mại làm cho nhu cầu về các căn hộ chung cư cao cấp càng tăng lên. Theo chuyên gia Marc Townsend (*Tổng giám đốc điều hành Công ty tư*

vấn, quản lý, và tiếp thị bất động sản CB Richard Ellis Vietnam) khẳng định chắc chắn hiện nay là giai đoạn tốt để đầu tư. Có nhiều yếu tố khiến ta có thể lạc quan. Ngày càng có nhiều doanh nghiệp nước ngoài đầu tư kinh doanh tại Việt Nam. Thêm vào đó, nhiều công ty nội địa kể cả nhà nước lẫn tư nhân đã bắt đầu hướng tới giá trị và hiệu quả của không gian làm việc. Những điều này khiến cho nhu cầu về cao ốc và văn phòng làm việc hiện đại, rộng rãi, đầy đủ tiện nghi ngày càng tăng cao.

Sự phát triển của nền kinh tế cùng với thu nhập ngày càng tăng của cộng đồng dân cư thì nhu cầu du lịch ngày càng tăng. Bên cạnh đó Việt Nam đã được biết đến như một điểm du lịch hòa bình, ổn định và thân thiện trong lòng du khách thế giới, tổng cộng trong 10 tháng năm 2007 tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt 3,4 triệu lượt tăng 17,8% so với cùng kỳ năm 2006. Hội đồng Lữ hành và Du lịch thế giới (WTTC) cho biết Việt Nam sẽ là điểm đến du lịch với mức tăng trưởng cao thứ sáu trên thế giới trong thập kỷ tới và lượng khách du lịch dự kiến sẽ tăng 7,5%/năm từ nay đến năm 2016 (nguồn <http://www.vnmedia.vn>). Kinh doanh dịch vụ khách sạn, khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng cao cấp vẫn là ngành kinh doanh tiềm năng mang lại mức sinh lời cao vì số lượng khách du lịch ngày càng tăng, số phòng khách sạn và các khu du lịch cao cấp hiện có chưa thể đáp ứng đủ nhu cầu du khách.

10. Chính sách đối với người lao động

Số lượng người lao động trong DIC Corp

Tổng số lao động của DIC Corp tại thời điểm 30/06/2009 là 250 người, cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

CƠ CẤU LAO ĐỘNG

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ CHUYÊN MÔN	250	100
Từ đại học trở lên	115	46
Dưới đại học (cao đẳng, trung cấp, sơ cấp)	135	54
PHÂN THEO CÔNG VIỆC	250	100
Cán bộ, nhân viên quản lý	50	20
Lao động trực tiếp	200	80

Chính sách đối với người lao động

Thời gian làm việc: DIC Corp tổ chức làm việc 8h/ngày, 5 ngày/tuần. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, DIC Corp có thể yêu cầu cán bộ nhân viên làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động, ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước..

Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những nhân viên có thời gian làm việc tại DIC Corp từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những nhân viên có thời gian làm việc tại DIC Corp chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc.

Nghỉ ốm, thai sản: Nhân viên DIC Corp khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (04 tháng) người lao động sẽ được nhận trợ cấp thai sản tương đương 04 tháng tiền lương do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả

Điều kiện làm việc: DIC Corp bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ nhân viên khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, DIC Corp trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn DIC Corp.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của DIC Corp là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho DIC Corp, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà DIC Corp đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.

Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học chuyên ngành, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học.

Chính sách thu hút nhân tài: DIC Corp có chính sách lương, thưởng đặc biệt đối với các nhân viên giỏi và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân nhân viên lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau

về làm việc cho DIC Corp.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương: DIC Corp xây dựng chính sách lương dựa trên sự tham khảo thang bảng lương của Nhà nước và các đơn vị cùng ngành, hệ suất năng suất của từng cá nhân và dựa trên tình hình kinh doanh của DIC Corp. Chính sách lương và chế độ tại DIC Corp không phân theo phòng ban hay đơn vị và cũng không theo sản phẩm.

Chính sách khen thưởng: Nhằm khuyến khích động viên người lao động nâng cao năng suất và hiệu quả công việc, ngoài các quyền lợi được quy định bởi Luật Lao động, cán bộ nhân viên trong DIC Corp có thành tích xuất sắc, đặc biệt xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước, trong lao động sản xuất và công tác đều được DIC Corp xét khen thưởng và đề nghị cấp trên khen thưởng.

Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được DIC Corp trích nộp đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, toàn thể cán bộ nhân viên được DIC Corp đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h (đối với các trường hợp: chết, thương tật, chi phí y tế, trợ cấp nghỉ việc do tai nạn)

Tổ chức đoàn thể: DIC Corp rất quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi cũng như đời sống tinh thần của toàn thể nhân viên. Hàng năm DIC Corp tổ chức cho cán bộ nhân viên đi tham quan nghỉ mát, thực hiện các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản, tặng quà cho nhân viên nhân dịp sinh nhật, kết hôn, tổ chức Ngày hội cho con em cán bộ nhân viên nhân dịp 1-6, trung thu, khen thưởng cho con em cán bộ nhân viên đạt được thành tích cao trong học tập...

11. Chính sách cổ tức

DIC Corp sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật, ngay khi trả hết số cổ tức đã định, DIC Corp vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Cổ đông sẽ được chia cổ tức theo phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh cho phép Hội đồng Quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo từng thời gian 06 tháng một lần.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng Cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của Hội đồng Quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Đến thời điểm cuối tháng 12/2008 DIC Corp đã chia tạm ứng cổ tức năm 2008 hai đợt với tỷ lệ 35% bằng tiền mặt. Kết quả Đại hội đồng thường niên 2009 đã thông qua cổ tức năm 2008 được chia là 62,16% trong đó DIC Corp đã chia tạm ứng cổ tức năm 2008 hai đợt với tỷ lệ 35% bằng tiền mặt và chia cổ tức bằng cổ phiếu là 27,16%.

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm 2007, 2008 và Quý II/ 2009

Năm tài chính của DIC Corp bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, đặc thù DIC Corp năm 2007 là năm thực hiện cổ phần hóa DNNN thành Công ty cổ phần do vậy riêng niên độ 2007 BCTC của DIC Corp sẽ bắt đầu từ 01/01/2007 đến ngày 12/03/2008 (là ngày DIC Corp chính thức chuyển thành DIC Corp cổ phần và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp).

Báo cáo tài chính của DIC Corp trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

Các ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007- 2008 đã được DIC Corp và Công ty kiểm toán giải trình với Ủy Ban Chứng khoán nhà nước; đồng thời đã được UBCK nhà nước chấp thuận trong đợt đăng ký hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng tháng 05/2009 của Tổng Công ty.

Tổng công ty cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng giải trình các khoản ngoại trừ của kiểm toán trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007 như sau:

- Kỳ kế toán của Công ty mẹ và các Công ty con, Công ty liên kết không cùng thời điểm: Các công ty con, Công ty liên kết có niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2007 và kết thúc ngày 31/12/2007 trong khi Công ty mẹ được chuyển đổi từ Công ty 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần, ngày 13/03/2008 DIC Corp chính thức chuyển thành Công ty cổ phần theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 4903000520 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp.
- Tại điểm 7.1, mục IA, phần thứ 2 Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính quy định “ các Doanh nghiệp phải lập báo cáo tài chính theo kỳ kế toán năm là năm dương lịch hoặc kỳ kế toán năm là 12 tháng tròn sau khi thông báo

cho cơ quan thuế. Trường hợp đặc biệt doanh nghiệp được phép thay đổi ngày kết thúc kỳ kế toán năm dẫn đến việc lập báo cáo tài chính cho một kỳ kế toán năm đầu tiên hay kỳ kế toán năm cuối cùng có thể ngắn hơn hoặc dài hơn 12 tháng nhưng không được vượt quá 15 tháng”.

- Tại điểm 2.5, mục XIII Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính quy định “ nếu ngày kết thúc kỳ kế toán là khác nhau, Công ty con phải lập thêm một bộ báo cáo tài chính cho mục đích hợp nhất có kỳ kế toán trùng với kỳ kế toán của Công ty mẹ. Trong trường hợp điều này không thể thực hiện được, các báo cáo tài chính được lập vào thời điểm khác nhau có thể sử dụng với điều kiện là thời gian chênh lệch đó không vượt quá 3 tháng”.
- Trong thời gian từ 31/12/2007 đến 12/03/2008 tại các Công ty con không có hoạt động nào lớn xảy ra ảnh hưởng đến số liệu trong báo cáo tài chính hợp nhất của DIC Corp.
- Về ảnh hưởng của khoản lỗ các Công ty con: Tổng số lỗ là 17.299.342.524 đồng, trong đó DIC Corp phải chịu tương ứng với số cổ phần sở hữu là 9.825.516.120 đồng, trong báo cáo tài chính năm 2007 được kiểm toán đã trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 12/03/2008. Như vậy, báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007 đã phản ánh khoản lỗ này.

STT	Đơn vị	Tỷ lệ vốn góp	Lãi (lỗ) theo báo cáo tài chính	Lãi (lỗ) tính vào KQKD hợp nhất
	1	2	3	4=2 x 3
01	Cty CP ĐTPTXD Minh Hưng	85,55%	-1.927.528.015	-1.649.000.217
02	Cty CP ĐTPTXD Gạch ngói Tuynel Long Hương	69,50%	-210.680.904	-146.423.228
03	Cty CP Du lịch và Thương mại DIC	55,06%	-4.542.360.681	-2.501.023.791
04	Cty CP ĐTPTXD số 1	52,00%	-11.349.469.231	-5.901.724.000
05	Cty CP DIC XD Cửu Long	51,00%	730.696.307	372.655.117
Tổng cộng			-17.299.342.524	-9.825.516.120

Thuyết minh số dư các quỹ doanh nghiệp tại thời điểm chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007 (từ 01/01/2007 đến 12/03/2008) quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính có số dư cuối kỳ ngày 12/03/2008 để chuyển sang Tổng công ty cổ phần là bằng 0 được thực hiện trên các căn cứ sau đây :
 - Căn cứ Thông tư số 146 /2007-TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện một số vấn đề về tài chính khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 của Chính Phủ; tại khoản 2, mục A phần III Thông tư 146/2007/TT-BTC hướng dẫn phương pháp xác định giá trị DN thì quỹ đầu tư phát triển được ghi tăng giá trị phần vốn nhà nước .
 - Các quỹ dự phòng tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khác được xử lý tài chính và chuyển về các nguồn đối ứng theo hướng dẫn tại Thông tư số 40/2004/TT-BTC ngày 13/5/2004 và nay được thay thế bằng Thông tư số 106/2008/TT-BTC ngày 17/11/2008 của Bộ Tài Chính “*Hướng dẫn kế toán khi chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần*”

Về báo cáo tài chính hợp nhất năm 2008 tổ chức kiểm toán đã có ý kiến như sau:

Phúc đáp công văn số 234/DIC Corp – TCKT ngày 24/07/2009 của Tổng công ty cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng (DIC Corp) tổ chức kiểm toán có ý kiến giải trình :

Về ý kiến giới hạn phạm vi cuộc kiểm toán liên quan đến báo cáo tài chính của các công ty liên kết sau: Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC, Công ty cổ phần DIC Hội An, Công ty cổ phần Xi măng Bình Dương, Công ty cổ phần DIC TM Việt Đức, Công ty cổ phần DIC Đại Phước, Công ty cổ phần DIC Deco, Công ty cổ phần DIC Phương Nam chưa được kiểm toán trong báo cáo tài chính hợp nhất của DIC Corp năm 2008. Sau khi xem xét báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Xi măng Bình Dương và Công ty cổ phần Đầu tư thương mại DIC (có tỷ trọng lớn nhất đến các chỉ tiêu ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất) và thực hiện các thủ tục kiểm toán bổ sung chúng tôi có thể đánh giá mức độ ảnh hưởng của báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của các công ty liên kết còn lại đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng (DIC Corp) là không trọng yếu.

Trích khấu hao tài sản cố định:

DIC Corp áp dụng trích khấu theo phương pháp khấu hao đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian sử dụng ước tính, phù hợp với Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

Thời gian khấu hao áp dụng tại DIC Corp:

Nhà cửa, vật kiến trúc :	06-25 năm
Máy móc, thiết bị :	04-08 năm
Phương tiện vận tải :	06-10 năm
Thiết bị văn phòng :	03-06 năm
Tài sản cố định khác :	03-05 năm

Mức lương bình quân :

Tổng thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động của DIC Corp năm 2007 là 5,5 triệu đồng/người/tháng. Mức cao nhất: 28 triệu đồng/người/tháng; Mức thấp nhất : 4 triệu đồng/người/tháng.

Đến tháng 12/2008 tổng thu nhập bình quân đạt: 8 triệu đồng/người/tháng. Mức cao nhất : 48 triệu đồng/người/tháng; Mức thấp nhất : 6 triệu đồng/người/tháng. Đây là mức lương khá cao so với các đơn vị cùng ngành trong cùng địa bàn.

Tốc độ tăng trưởng thu nhập bình quân của người lao động với mức là gần 50% của năm 2008 đã cải thiện rõ nét cuộc sống của người lao động và giúp người lao động yên tâm công tác, góp phần tăng năng suất lao động.

Quý II/2009 thu nhập bình quân của người lao động DIC Corp đạt 10 triệu đồng/tháng.

Thanh toán các khoản nợ đến hạn: DIC Corp thanh toán đúng và đầy đủ các khoản nợ đến hạn. Riêng năm 2007 và 2008 DIC Corp đã thương thảo với một số tổ chức tín dụng trả nợ trước hạn 200 tỷ đồng nhưng không phải chịu phí trả nợ trước hạn.

Các khoản phải nộp theo luật định: DIC Corp thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế Môn bài, thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của Nhà nước.

Trích lập các quỹ theo luật định: DIC Corp thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định pháp luật hiện hành và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của DIC Corp. Tỷ lệ các quỹ trên được Hội đồng Quản trị quyết định từng năm và trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên phê duyệt.

Tổng dư nợ vay:

Tại thời điểm 30/06/2009, tình hình nợ vay của Tổng Công ty như sau:

- Vay và nợ ngắn hạn: 60.181.226.283 đồng. Trong đó vay và nợ ngắn hạn của DIC Corp là 100.000.000 đồng, các công ty con và công ty liên doanh liên kết là 60.081.226.283 đồng, công ty không có nợ quá hạn.
- Vay và nợ dài hạn : 290.202.567.494 đồng. Trong đó riêng vay và nợ dài hạn của DIC Corp là 281.415.721.811 đồng, còn các công ty con và các đơn vị liên doanh liên kết là 8.786.845.683 đồng, công ty không có nợ quá hạn.

Tình hình công nợ hiện nay:

Các khoản phải thu tại thời điểm 31/12 của các năm 2007, 2008 và 30/06/2009

Đơn vị : VND

CHỈ TIÊU	Năm 2007 (Từ 01/01/2007 đến 12/03/2008)		Năm 2008 (Từ 13/03/2008 đến 31/12/2008)		30-06-2009	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Phải thu từ khách hàng	117.140.209.281		110.163.383.204		212.796.549.109	
Trong đó: DIC Corp	91.794.138.884		85.155.504.062		184.098.095.651	
Trả trước cho người bán	72.316.656.946		47.834.556.230		34.877.422.066	
Trong đó: DIC Corp	79.549.619.053		75.787.283.171		56.879.328.615	
Phải thu nội bộ						
Trong đó: DIC Corp						
Phải thu khác	32.688.312.656		32.582.587.877		28.459.662.363	
Trong đó: DIC Corp	122.612.677.848		142.706.974.991		141.918.705.839	
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.882.000)					
Trong đó: DIC Corp						
Tổng cộng	222.141.296.883		190.580.527.311		276.133.633.538	
Trong đó: DIC Corp	293.956.435.785		303.649.762.224		382.896.130.105	

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2007, 2008 và Quý III/ 2009)

Thuyết minh tình hình công nợ phải thu :

Ngoài ra, trong công nợ phải thu của DIC Corp chưa bao gồm các khoản sau:

Các khoản phải thu do các bên liên doanh, bên thuê đất còn nợ đến thời điểm 30/06/2009 theo bảng chi tiết dưới đây:

Đơn vị tính: USD

Công ty liên doanh	Giá trị khu đất	DIC góp bằng QSDĐ	Phần trả lại cho DIC	Đã trả	Còn phải trả cho DIC
Đất sân Golf và Resort	10.406.924	0	10.406.924	8.541.714	1.865.210
Đất chung cư cao cấp	3.515.732	2.499.780	1.015.732	1.015.732	
Cty cổ phần Việt Thiên Lâm	20.009.308	4.840.000	15.169.308	4.659.761	10.509.547
CTy TNHH Đại Phước K&D	15.141.016	1.800.000	13,341,016	3.000.000	10.341.016
Đất VINA Đại Phước	88.304.656	28.000.000	60.304.656	52.000.000	8.304.656
Tổng cộng	137.377.636	37.139.780	100.237.636	69.217.427	31.020.429

- Đến 30/06/2009 ngoài khoản còn phải trả cho DIC Corp số tiền 31.020.429 USD, các bên liên doanh còn phải trả thêm cho DIC Corp các khoản sau đây:
 - Tiền các bên liên doanh cam kết hỗ trợ di dời: 1.402.797 USD
 - Tiền thuế VAT các bên liên doanh còn nợ DIC Corp: 12.697.071 USD

Như vậy, tổng nợ phải thu của các bên liên doanh bao gồm cả hỗ trợ di dời và thuế VAT đến 30/06/2009 là: 45.120.297 USD.

- Tổng giá trị các Liên doanh phải trả cho DIC Corp là 100.237.636 USD, tương ứng khoảng 1.700 tỷ đồng, trong đó đã trả 69.217.427 USD tương ứng với 1.180 tỷ đồng. Đến 30/06/2009 DIC Corp đã hạch toán doanh thu, lên công nợ phải thu khách hàng 345 tỷ đồng. Số tiền khách hàng đã trả trước còn lại 1.180 tỷ - 345 tỷ = 835 tỷ đồng đang còn hạch toán treo trên tài khoản người mua trả tiền trước, chưa lên công nợ phải thu, chưa hạch toán khoản doanh thu 1.355 tỷ đồng (1.700 tỷ - 345 tỷ = 1.355 tỷ) và chưa hạch toán lợi nhuận (khoảng 700 tỷ đồng). Dự kiến đến 31/12/2010 DIC Corp sẽ hoàn thành việc bàn giao hết sản phẩm cho các liên doanh, khi đó sẽ ghi nhận toàn bộ

khoản phải thu còn lại và hạch toán doanh thu lợi nhuận từ khoản này.

Khoản phải thu chưa hạch toán từ việc bán các sản phẩm tại các dự án do DIC Corp mới hạch toán phần thu ứng trước của khách hàng, chưa hạch toán số thực tế phải thu do DIC Corp chưa hoàn tất thủ tục bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng DIC Corp sẽ hạch toán toàn bộ khoản phải thu, hạch toán doanh thu và lợi nhuận phần diện tích chuyển nhượng này:

- Dự án chung cư Seaview 1, Seaview 2: đã hạch toán người mua trả tiền trước 108 tỷ, đến 31/12/2009 sẽ bàn giao hết căn hộ cho khách hàng và sẽ ghi nhận thêm khoản doanh thu 124 tỷ đồng. Lợi nhuận ước tính 40 tỷ đồng.
- Dự án Đại phước (phần diện tích đất DIC Corp để lại tự kinh doanh khai thác, không liên doanh là 983.719 m², trong đó đất được phép chuyển nhượng 365.942 m², đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư là 59.360 m², tương ứng giá trị phải thu của khách hàng chưa hạch toán công nợ phải thu là 181 tỷ đồng. Dự kiến đến năm 2011 khi hoàn thiện cơ sở hạ tầng mới ghi nhận doanh thu và lợi nhuận. Dự kiến khoản lợi nhuận khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng ước đạt 80 tỷ đồng. Số diện tích đất được phép chuyển nhượng còn lại 365.942 m² - 59.360 m² = 306.582 m² DIC Corp có kế hoạch chuyển nhượng cùng với các liên doanh (dự kiến bắt đầu chuyển nhượng từ năm 2011).
- Dự án Khu Trung tâm Chí Linh (phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất): đã hạch toán người mua trả tiền trước 42 tỷ, khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng sẽ ghi nhận thêm khoản doanh thu 80 tỷ đồng. Lợi nhuận ước tính 45 tỷ đồng.
- Ngoài ra, DIC Corp còn sở hữu quỹ đất sạch đã đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng tại Khu đô thị Chí Linh khoảng 50.000 m², đã được phê duyệt quy hoạch 1/500 xây dựng các cao ốc từ 25 đến 30 tầng, giá thị trường hiện tại khoảng 500 tỷ đến 600 tỷ đồng. Do chưa có nhu cầu chuyển nhượng nên DIC Corp chưa phản ánh khoản phải thu này trên sổ sách kế toán, nhưng đã hạch toán đầy đủ chi phí đầu tư vào tài khoản chi phí trả trước. Dự kiến trong năm 2010 DIC Corp sẽ có kế hoạch chuyển nhượng 30.000 m² đất để thu hồi vốn đầu tư vào các dự án khác mà DIC Corp đang thực hiện triển khai.
- Siêu thị DIC Mart: DIC Corp đã đầu tư hoàn thiện siêu thị này, chi phí đã hạch toán vào tài khoản đầu tư xây dựng cơ bản dở dang nhưng chưa hạch toán phải thu do DIC Corp đang trong quá trình thương thảo giá chuyển nhượng, dự kiến sẽ ghi nhận khoản phải thu kèm hạch toán doanh thu và lợi nhuận trong 06 tháng cuối năm 2009. Dự kiến doanh thu khoảng 45 tỷ đồng, lợi nhuận ước đạt 16 tỷ đồng.

Các khoản phải trả tại thời điểm 31/12 của các năm 2007, 2008 và Quý II/2009

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Năm 2007 (Từ 01/01/2007 đến 12/03/2008)		Năm 2008 (Từ 13/03/2008 đến 31/12/2008)		30-06-2009	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Nợ ngắn hạn	1.488.510.510.938		1.700.881.038.091		1.261.083.053.614	
+ Trong đó Dic Corp:			1.531.554.913.554		1.131.787.805.759	
Vay ngắn hạn	54.630.945.691		39.299.670.883		60.181.226.283	
+ Trong đó Dic Corp	100.000.000		100.000.000		100.000.000	
Phải trả cho người bán	46.485.532.226		53.119.715.968		51.458.981.427	
+ Trong đó Dic Corp:	25.813.814.479		28.475.512.580		20.109.895.364	
Người mua trả tiền trước	1.102.349.961.135		1.133.837.245.444		797.185.814.584	
+ Trong đó Dic Corp:	1.101.308.550.759		1.113.251.645.683		786.550.998.674	
Các khoản thuế phải nộp	8.728.723.352		129.431.658.457		97.643.860.505	
+Trong đó Dic Corp:	5.040.392.214		125.748.239.993		93.031.662.731	
Phải trả công nhân viên	7.023.496.444		10.120.045.180		3.445.133.019	
+Trong đó Dic Corp:	147.864.906		4.185.739.525		284.234.713	
Chi phí phải trả	20.931.823.701		15.326.527.851		7.084.071.556	
+Trong đó Dic Corp:	20.880.859.002		12.644.719.209		6.242.625.891	
Phải trả khác	248.360.028.389		319.746.174.308		244.083.966.240	
+Trong đó Dic Corp:	221.178.749.788		247.149.056.564		225.468.388.386	
Nợ dài hạn	399.198.078.909		278.105.630.047		339.411.560.857	
+Trong đó Dic Corp	384.457.320.036		270.129.821.920		329.548.022.863	
Phải trả dài hạn khác	41.411.399.998		9.591.486.231		1.038.550.000	

+Trong đó Dic Corp:	41.047.399.998		8.676.036.231		139.100.000	
Vay và nợ dài hạn	357.624.662.143		268.336.549.378		290.202.567.494	
+ Trong đó Dic Corp	343.409.920.038		261.428.798.137		281.415.721.811	
Thuế thu nhập hoãn lãi phải trả					47.965.691.246	
+ Trong đó Dic Corp:					47.965.691.246	
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	162.016.768		177.594.438		204.752.117	
+ Trong đó Dic Corp			24.987.552		27.509.806	
Tổng nợ phải trả	1.887.708.589.847		1.978.986.668.138		1.600.494.614.471	
+ Trong đó Dic Cor	1.758.927.551.184		1.801.684.735.474		1.461.335.828.622	

(Nguồn: BCTC và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007, 2008 và Quý II - 2009)

Trong tổng nợ phải trả, thì khoản người mua trả tiền trước 797,186 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 49,8 % tổng nợ phải trả tại thời điểm 30/06/2009. Khoản tiền này chủ yếu là do người mua trả trước một phần tiền để nhận chuyển nhượng các sản phẩm của DIC Corp tại các dự án Khu Đô thị sinh thái Đại Phước, dự án khu Đô thị Chí Linh Tp.Vũng Tàu, Chung cư Seaview 1, Seaview 2, tổ hợp chung cư Lake Side, nhưng chưa bàn giao cho khách hàng do vậy chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu và lợi nhuận.

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	30-06- 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,21	0,976	1,18
TSLĐ/Nợ ngắn hạn			
- Hệ số thanh toán nhanh:	0,54	0,491	0,66
TSLĐ - Hàng tồn kho			
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)			
- Hệ số nợ/Tổng tài sản:	0,81	0,73	0,603

- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu:	4,91	3	1,59
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)			
- Vòng quay hàng tồn kho:			
<u>Giá vốn hàng bán</u>	0,314	0,515	0,562
Hàng tồn kho bình quân			
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản:	0,148	0,2437	0,235
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)			
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,56	39,18	33,38
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,18	39,3	20,93
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,5	9,5	7,85
- Lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần	6,22	25,24	29,76

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2007, 2008, và Quý II - 2009)

13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

14. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

Chủ tịch HĐQT - Ông Nguyễn Thiện Tuấn

- Họ và tên: **Nguyễn Thiện Tuấn**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 16/05/1957
- Nơi sinh: Hậu Lộc, Thanh Hóa
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hậu Lộc, Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú: 41/2A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 2, TP. Vũng Tàu
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 090.380.1854
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác:

1978 – 1981: Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng công trình Bộ xây dựng ;

1981 – 1990 : Trưởng Phòng tổ chức Công ty xây dựng dầu khí Bộ xây dựng;

1990 – nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng;

-
- Chức vụ hiện tại: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc DIC Corp
 - Số cổ phần nắm giữ: 4.702 cổ phần
 - Số cổ phiếu đại diện vốn Nhà nước : 19.517.415 CP
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty: Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không có
 - Những người có liên quan :

Vợ : Lê thị Hà Thành, Sinh năm 1957, CMND số 273274328 - Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 00 cp

Con trai : Nguyễn Hùng Cường, Sinh năm 1982, CMND số 273107090 - Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 1.008.036 cp

Con gái : Nguyễn Thanh Huyền, Sinh năm 1985 - Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 00 cp

Em gái : Nguyễn Thị Mỹ Hạnh, Sinh năm 1968, CMND số 271486327- Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 2.594 cp

Thành viên HĐQT - Ông Lê Minh Tuấn

- Họ và tên: **Lê Minh Tuấn**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 04/08/1972
- Nơi sinh: Phú Thọ
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Phú Thọ
- Địa chỉ thường trú: 8F, Lạc Long Quân, Phường 2, TP. Vũng Tàu
- ĐT liên lạc: 090.391.6499
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác:

-
- 03/1996 – 10/1997: Kế toán tổng hợp Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng;
10/1997 – 05/2003: Phó Phòng Tài chính - Kế toán Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng;
05/2003 – 04/2004: Giám đốc Công ty DIC VLXD
04/2004 – nay: Kế toán trưởng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng;
- Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị, Kế toán trưởng DIC Corp
 - Số cổ phần nắm giữ: 110.872 cổ phần
 - Số cổ phần đại diện vốn nhà nước : 6.245.573 cổ phần
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty : Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không có
 - Những người có liên quan :

Bố : Lê Văn Trục (Đã mất)

Mẹ Nguyễn Thị Lụa (Đã mất)

Vợ : Hoàng Thị Thanh Tuyết, Sinh ngày 30/8/1973, CMCN số 273380699 - Số lượng cp đang nắm giữ : 00 cp

Con trai : Lê Hoàng Minh Tuấn, sinh năm 2002

Con gái : Lê Hoàng Tuyết Anh, sinh năm 2005

Anh trai : Lê Văn Tiếp, CMND số 271484259, Sinh ngày 24/02/1956 - Số lượng cổ phần sở hữu : 00 cp

Anh trai : Lê Xuân Thu, CMND số 273274490, Sinh ngày 15/08/1958 - Số lượng cổ phần sở hữu : 00 cp

Anh trai : Lê Hải Hiệt, CMND số 273210039, Sinh ngày 06/02/1961 - Số lượng cổ phần sở hữu : 00 cp

Anh trai : Lê Văn Việt, CMND số 131513443, Sinh ngày 20/08/1963 - Số lượng cổ phần sở hữu : 00 cp

Anh trai : Lê Văn Tình, CMND số 271488543, Sinh ngày 08/01/1965 - Số lượng cổ phần sở hữu : 00 cp

Chị gái : Lê Thị Sáu, CMND số 130842949, Sinh ngày 12/12/1968 - Số lượng cổ phần sở hữu : 00 cp

- Thành viên HĐQT – Ông Phạm Ngọc Ánh

- Họ và tên: **Phạm Ngọc Ánh**

- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 03/05/1953

- Nơi sinh: Thanh Hóa

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Thanh Hóa

- Địa chỉ thường trú: 193 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, TP.Vũng Tàu

- ĐT liên lạc ở cơ quan: 0903829274

- Trình độ văn hóa: 10/10

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

- Quá trình công tác:

09/1976 – 06/1982 : Kỹ thuật Công ty xây dựng số 5 - Bộ Xây dựng

06/1982 – 06/1986 : Đội trưởng Công tác tại Liên Xô

09/1986 – 12/1987 : Kỹ thuật (Biệt phái) Xây dựng thủy điện Trị An - Bộ xây dựng

06/1988 – 06/1990 : Đốc công Công ty xây dựng dầu khí Vũng Tàu - Bộ xây dựng

06/1990 – 06/1992 : Đội trưởng Xí nghiệp xây dựng số 1, Tổng công ty Vinaconex thuộc Bộ xây dựng

07/1992 – 10/1994 : Đội trưởng Tổng công ty Vinaconex - Bộ xây dựng

11/1994 – đến nay : Giám đốc xí nghiệp, Phó trưởng ban QLDA, thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng - Bộ xây dựng

- Chức vụ hiện tại: Thành viên HĐQT kiêm phó Tổng GD DIC Corp

- Số cổ phần nắm giữ: 4.702 cổ phần

- Số lượng cổ phần đại diện nhà nước : 6.635.921 cổ phiếu

-
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty: Không
 - Các khoản nợ đối với công ty : Không có
 - Những người có liên quan :

Vợ: Lê Thị Hoa, Sinh năm 1957, CMND số 2733809981 - Số lượng cổ phần nắm giữ: 8.108 cổ phần

Con : Phạm thị Hồng Nhung, sinh năm 1982, CMND số 273103819 - Số lượng cổ phần nắm giữ: 00 cổ phần.

Con : Phạm Thùy Dương, sinh năm 1988, CMND số 273205702 - Số lượng cổ phần nắm giữ: 00 cổ phần.

Anh : Phạm Văn Hòa, 69 tuổi (về hưu).

Chị : Phạm Thị Loan, 68 tuổi (về hưu).

Chị : Phạm Thị Kim, 70 tuổi (về hưu).

Thành viên HĐQT – Ông Đỗ Doãn Chiến

- Họ và tên: **Đỗ Doãn Chiến**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 12/08/1954
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: 399/5 Trương Công Định, Phường, TP. Vũng Tàu
- ĐT liên lạc: 091.312.9331
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế vật tư
- Quá trình công tác:

1972 – 1975: Bộ đội (H1) Cục xăng dầu, Tổng cục hậu cần ;

1976 – 1978: Công nhân kỹ thuật xăng dầu Công ty tiếp nhận xăng dầu 176 Hà Bắc ;

1979 – 1981 : Cán sự 2/6 Công ty xây dựng khu vực II Tổng công ty xăng dầu;

1982 – 1992: Trưởng Phòng Kế hoạch Công ty vật tư tổng hợp đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo thuộc Bộ vật tư;

1993 – 1994: Chủ nhiệm kho xây dựng Công ty dịch vụ kỹ thuật dầu khí Tổng cục dầu khí

1995 – nay: Trưởng Phòng, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng;

- Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc DIC Corp

- Số cổ phần nắm giữ: 5.675 cổ phần

- Số lượng cổ phần đại diện vốn nhà nước : 6.635.921 cổ phần

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty Không

- Các khoản nợ đối với công ty: Không có

- Những người có liên quan :

Cha : Đỗ Doãn Bang, Sinh năm 1931, CMND số 273386992 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Mẹ : Đỗ Doanh Thị Kiệm, Sinh năm 1927, CMND số 80579941 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Vợ : Ngô Thị Ngọc Sương, Sinh năm 1962, CMND số 270606353 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Con : Đỗ Ngọc Thắng, Sinh năm 1984, CMND số 273132934 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Con : Đỗ Ngọc Thành, Sinh năm 1985, CMND số 273132935 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Chị : Đỗ Thị Thanh Mai, Sinh năm 1952, CMND số 11324011 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Chị : Đỗ Thị The , Sinh năm 1956, CMND số 273098724 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Em : Đỗ Thị Hương , Sinh năm 1958, CMND số 240236401 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Em : Đỗ Thị Bông , Sinh năm 1962, CMND số 273368819 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Em : Đỗ Doãn Đạt, Sinh năm 1965, CMND số 271487384 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Em : Đỗ Hùng Sơn, Sinh năm 1967, CMND số 240580737 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Em : Đỗ Hùng Năng, Sinh năm 1969, CMND số 273397436 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Em : Đỗ Doãn Tuấn, Sinh năm 1971, CMND số 271489254 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Em : Đỗ Doãn Tuấn, Sinh năm 1973, CMND số 271493816 - Số lượng cổ phần nắm giữ : 00 cp

Thành viên HĐQT - Ông Don Di Lam

- Họ và tên: **Don Di Lam**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 23/04/1967
- Nơi sinh: Nha Trang
- Quốc tịch: Canada
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nha Trang
- Địa chỉ thường trú: 45 Nguyễn Văn Mai, Phường 08, Quận 03, TP.HCM
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 38 219 930
- Trình độ văn hóa: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Kiểm toán viên
- Quá trình công tác:
1990-1994: Chuyên viên Coopers & Lybrand, Canada

-
- 1994-1996: Trưởng Phòng Coopers & Lybrand – AISC Việt Nam
- 1996-1998: Giám đốc Ngân hàng Deutsche Bank Group Việt Nam
- 1998 – 2003: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Pricewaterhouse
Coopers (Vietnam)
- 2003 – nay: Tổng Giám đốc Công ty VinaCapital Group
- Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc Công ty VinaCapital Group, Thành viên Hội đồng quản trị DIC Corp.
 - Số cổ phần nắm giữ: 4.704.920 cổ phần (Đại diện nắm giữ CP cho Công ty VinaCapital Group)
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty: Không
 - Các khoản nợ đối với công ty: Không có

Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Thiện Tuấn

Xem phần sơ yếu lý lịch của Thành viên Hội đồng quản trị

Phó Tổng Giám đốc - Ông Trần Minh Phú

- Họ và tên: **Trần Minh Phú**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/10/1963
- Nơi sinh: Phú Yên
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Phú Yên
- Địa chỉ thường trú: Số 3 Lý Thường Kiệt, Phường 3, TP. Vũng Tàu
- ĐT liên lạc: 090.390.8162
- Trình độ văn hóa: 12/12

-
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
 - Quá trình công tác:
 - 1988 – 1990: Kế toán viên;
 - 1990 – 1993: Phó Phòng kế toán;
 - 1993 – 2003 Kế toán trưởng DIC Corp;
 - 2003 – nay: Phó Tổng giám đốc DIC Corp;
 - Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp
 - Số cổ phần nắm giữ: 50.701 cổ phần
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty Không
 - Các khoản nợ đối với công ty: Không có
 - Những người có liên quan :

Mẹ : Nguyễn Thị Tịnh, Sinh năm 1941 , *Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 00CP*

Vợ : Bùi Thị Anh Vinh, CMND số 273124975 - *Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 11.623 CP*

Con : Trần Thị Hồng Hạnh, sinh năm 1992

Con : Trần Thị Anh Minh, sinh năm 1997

Con : Trần Thị Quý Trân, sinh năm 2007

Em trai : Trần Thanh Hà, sinh năm 1966, CMND số : 273411699 - *Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 7.086 CP*

Em gái : Trần Thị Song Hương, sinh năm 1971, CMND số : 271491536 - *Số lượng cổ phần đang nắm giữ : 1.135 CP*

Phó Tổng Giám đốc – Ông Phạm Ngọc Ánh

Xem phần sơ yếu lý lịch của Thành viên Hội đồng quản trị

Phó Tổng Giám đốc – Ông Đỗ Doãn Chiến

Xem phần sơ yếu lý lịch của Thành viên Hội đồng quản trị

Kế toán trưởng - Ông Lê Minh Tuấn

Xem phần sơ yếu lý lịch của Thành viên Hội đồng quản trị

Ban Kiểm soát DIC Corp :**Trưởng Ban Kiểm soát - Ông Nguyễn Văn Hoàn**

- Họ và tên: **Nguyễn Văn Hoàn**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/09/1965
- Nơi sinh: Yên Tân, Ý Yên, Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Yên Tân, Ý Yên, Nam Định
- Địa chỉ thường trú: 65 Lương Thế Vinh, Phường 9, TP. Vũng Tàu
- ĐT liên lạc ở cơ quan: 064.3859248
- Trình độ văn hóa: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 09/1993 – 03/1999: Kiểm soát viên thuế Cục thuế Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
 - 04/1999 – 07/2002: Tổ trưởng Tổ kiểm toán nội bộ Công ty thiết kế và xây dựng dầu khí;
 - 08/2002 – 06/2005: Trưởng Phòng Tài chính kế toán, Xí nghiệp xây dựng số 1, Công ty thiết kế và xây dựng dầu khí;
 - 07/2005 – 11/2005: Phó Phòng Tài chính kế toán Công ty thiết kế và xây dựng dầu khí;
 - 12/2005 – 11/2006: Phụ trách Ban kiểm soát Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng;
 - 12/2006 – 03/2008: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng;
 - 03/2008 – nay: Trưởng Ban kiểm soát Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng;
- Chức vụ hiện tại: Trưởng Ban kiểm soát DIC Corp
- Số cổ phần nắm giữ: 1.189 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty: Không

- Các khoản nợ đối với công ty: Không có

- Những người có liên quan :

Mẹ : Nguyễn Thị Phiêu, Sinh năm 15/01/1929, CMND số 160887605 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp

Vợ : Lương Thị Chung, Sinh ngày 23/10/1965, CMND số 273254731 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp

Con : Nguyễn Việt Hưng, Sinh ngày 21/10/1989, CMND số 273353685 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp

Con : Nguyễn Việt Hoàng, Sinh ngày 02/12/1999

Chị : Nguyễn Thị Nhâm, Sinh ngày 02/01/1950, CMND số 160909312 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp.

Chị : Nguyễn Thị Đoán , Sinh ngày 19/06/1952, CMND số 23797555 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp

Chị : Nguyễn Thị Toan, Sinh ngày 19/06/1955, CMND số 162859741 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp

Chị : Nguyễn Thị Loan, Sinh ngày 12/07/1957, CMND số 160773795 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp

Em : Nguyễn Thị Phượng, Sinh ngày 29/04/1968, CMND số 161653102 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp

Em : Nguyễn Thị Hiền, Sinh ngày 24/12/1972, CMND số 273391668 - Số lượng cổ phần năm giữ : 00 cp

Thành viên Ban kiểm soát – Ông Hồ Mạnh Hùng

- Họ và tên: Hồ Mạnh Hùng

- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 07/09/1962

- Nơi sinh: Quảng Ninh

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

-
- Quê quán: Quảng Ngãi
 - Địa chỉ thường trú: Số 8, Đường Lý Tự Trọng, Phường 1, Tp. Vũng Tàu.
 - ĐT liên lạc ở cơ quan: 0903825912
 - Trình độ văn hóa: 12/12
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 - Quá trình công tác:
 - 05/1979 - 08/1983 : Thợ cơ khí 4/7, Xí nghiệp xây dựng số 5 sau đổi tên thành Công ty xây dựng số 12 (Công ty xây dựng dầu khí) tại thành phố Vũng Tàu.
 - 09/1983 – 08/1987 : Học viên trường bồi túc văn hoá công nông II tại TP. Hồ Chí Minh.
 - 09/1987 – 12/1991 : Sinh viên trường Đại học ngân hàng tại TP. Hồ Chí Minh.
 - 12/1991 – 06/1995 : Kế toán, Khách sạn Phương Đông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
 - 06/1995 – 05/1998 : Kế toán, Xí nghiệp xây dựng số 1, Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du Lịch.
 - 06/1998 – 04/2003 : Kế toán trưởng, Xí nghiệp xây dựng số 1, Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp).
 - 05/2003 – 05/2004 : Kế toán trưởng, Công ty DIC Xây dựng, thuộc DIC Corp.
 - 05/2004 – 04/2007 : Phó giám đốc, Công ty DIC xây dựng, thuộc DIC Corp.
 - 04/2007 – 12/2007 : Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1.
 - 01/2008 – 01/2009 : Chuyên viên ban đổi mới và phát triển doanh nghiệp DIC Corp kiêm Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1.
 - 02/2009 – 03/2009 : Chuyên viên Ban kiểm soát DIC Corp.
 - 04/2009 – đến nay : Thành viên Ban kiểm soát DIC Corp.
 - Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát DIC Corp
 - Số cổ phần nắm giữ: 6.432 cổ phần
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty: Không

- Các khoản nợ đối với công ty: Không có

- Những người có liên quan :

Cha : Hồ Minh Tâm – CMND 271465593 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Mẹ : Nguyễn Thị Hà – CMND 273204387 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Vợ : Hà Thị Chinh – CMND 271487717 - Số cổ phần nắm giữ 1.135 cổ phần

Con : Hồ Mạnh Trung – Sinh năm 1993 (còn nhỏ)

Con : Hồ Thị Thu Thuý – Sinh năm 2000 (còn nhỏ)

Em ruột : Hồ Mạnh Cường – CMND 271476555 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Em ruột : Hồ Thị Xuân Thảo – CMND 271471837 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Em ruột : Hồ Thị Kim Hương – CMND 273383567 - Số cổ phần nắm giữ 810 cổ phần

Em ruột : Hồ Mạnh Long – CMND 271486322 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Thành viên Ban kiểm soát - Ông Nguyễn Cao Cường

- Họ và tên: Nguyễn Cao Cường

- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 19/05/1954

- Nơi sinh: Xã Sơn Đông, Huyện Lập Trạch, Tỉnh Vĩnh Phúc

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Xã Lâm Xuyên, Huyện Sơn Dương, Tỉnh Tuyên Quang

- Địa chỉ thường trú: 1/3/5 Trần Bình Trọng, P. Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu.

- ĐT liên lạc: 0909162489

- Trình độ văn hóa: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Lâm nghiệp (chuyên ngành kinh tế)

- Quá trình công tác:

1973 – 1978 : Quản trị trưởng đại đội 3, Tiểu đoàn 901 BTL Hoá học

1979 – 1980 : Học viên, Trường trung học kinh tế lâm nghiệp TW Cầu Hai Phú Thọ

1981 – 1987 : Cán bộ kế hoạch Công ty nguyên liệu giấy Vĩnh Phú.

1988 – 1990 : Học viên chuyên tu 10 kinh tế Đại học Lâm nghiệp Xuân Mai Hoà Bình.

1991 – 1992 : Cán bộ kế hoạch Công ty nguyên liệu giấy Vĩnh Phú.

1992 – 1993 : Cán bộ kế hoạch Công ty TNHH Quyết Thắng, Tp. Vũng Tàu.

1994 – đến nay : Chuyên viên kế hoạch thống kê Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp).

- Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban kiểm soát DIC Corp, Chuyên viên phòng Kế hoạch - Dự án DIC Corp.

- Số cổ phần nắm giữ : 2.051 cổ phần

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty: Không

- Các khoản nợ đối với công ty: Không có

- Những người có liên quan :

Cha : Nguyễn Xuân Toán, Sinh năm 1918 (Đã mất)

Mẹ : Nguyễn Thị Chí, Sinh năm 1919 (Đã mất)

Vợ : Trần Thị Nhạn, Sinh năm 1962 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Chị ruột : Nguyễn Thị Xuân, Sinh năm 1942 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Anh ruột : Nguyễn Quang Hùng, Sinh năm 1952 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Em ruột : Nguyễn Hùng Thắng, Sinh năm 1955 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Em ruột : Nguyễn Thị Hải, Sinh năm 1958 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Em ruột : Nguyễn Thị Hương, Sinh năm 1962 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Con : Nguyễn Khánh Sơn, Sinh năm 1986 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

Con : Nguyễn Khánh Toàn, Sinh năm 1995 - Số cổ phần nắm giữ 0 cổ phần

15. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của DIC Corp)

Tài sản của Tổ hợp DIC tại ngày 30/06/2009 được thể hiện trong bảng sau:

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Phương tiện vận tải	27.235.572.047	12.744.844.798	14.490.727.249
Máy móc thiết bị	104.979.556.386	48.958.351.692	56.021.204.694
Thiết bị dụng cụ quản lý	11.131.456.651	7.099.005.054	4.032.451.597
Tài sản cố định khác	10.788.171.363	6.487.331.678	4.300.839.685
Nhà cửa vật kiến trúc	157.926.683.901	25.840.409.333	132.086.274.568
Tài sản cố định thuê TC	926.354.080	152.359.260	773.994.820
Tài sản cố định vô hình	23.997.971.316	785.182.528	23.212.788.788
Tổng cộng	336.985.765.744	102.067.484.343	234.918.281.401

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý II - 2009 của DIC Corp)

Tông Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng có diện tích đất được giao để thực hiện các dự án đầu tư và đất thuê của Nhà nước để hoạt động kinh doanh, cụ thể như sau:

TÊN DỰ ÁN, CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (m2)	ĐỊA ĐIỂM	TÌNH TRẠNG
Khu Trung tâm Chí Linh	997.263	Phường 9, 10, Tp. Vũng Tàu	Đất giao có nộp tiền sử dụng đất
Khu Biệt thự Phương Nam	34.934	Đôi Ngọc Trúc, Tp.Vũng Tàu	Đất giao đã nộp tiền sử dụng đất
Khách sạn Thủy Tiên	3.589	Trần Phú, P5, Tp.Vũng Tàu	Đất đã nộp tiền sử dụng đất
Biệt thự Tiên Sa	421,5	Phường 5, Tp. Vũng Tàu	Đất đã nộp tiền sử dụng đất
Trụ sở Văn phòng DIC Corp	766,5	Lê Hồng Phong, Tp.Vũng Tàu	Đất thuê
Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước	4.645.590	Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Đất giao đã nộp tiền sử dụng đất
Dự án Trung tâm hội nghị triển lãm quốc tế	29.480	Phường 2, TP.Vũng Tàu	Đất thuê

Nguồn: DIC Corp

Trong đó dự án Khu Trung tâm Chí Linh và dự án Biệt thự Phương Nam đã khai thác và chuyển nhượng sản phẩm tương ứng là 75% và 100%.

16. Kế hoạch dòng tiền năm 2009

16.1 Tổng tiền hiện có và nguồn thu năm 2009: 1.918 tỷ đồng

- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (trung bình năm 2009): 350 tỷ đồng.
- Tiền gửi thanh toán linh hoạt bình quân: 50 tỷ đồng.
- Vay ngân hàng: 700 tỷ đồng.
 - Vay dự án Đại phước: đã ký hợp đồng tín dụng 950 tỷ đồng, đã giải ngân 590 tỷ đồng, dư nợ vay đến 30/06/2009 là 257 tỷ đồng. Kế hoạch năm 2009 sẽ giải ngân tiếp 200 tỷ đồng. Từ 01/01/2009 đến 30/06/2009 đã giải ngân 40 tỷ đồng.
 - Vay dự án Lake Side: đã ký hợp đồng tín dụng 200 tỷ đồng. Kế hoạch năm 2009 sẽ giải ngân 200 tỷ đồng, đến 30/06/2009 đã giải ngân 15 tỷ đồng.
 - Kế hoạch vay đầu tư dự án An Sơn, Đà Lạt: 60 tỷ đồng.
 - Kế hoạch vay đầu tư dự án dự án khu dân cư Hiệp Phước, NT, ĐNai: 100 tỷ đồng.
 - Kế hoạch vay đầu tư dự án khu dân cư Phú Mỹ, Tân Thành: 60 tỷ đồng
 - Kế hoạch vay đầu tư dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm bê tông dự ứng lực: 80 tỷ
- Tiền thu từ các dự án : 710 tỷ đồng.
 - Dự án Đại phước: 300 tỷ.
 - Dự án chung cư Seaview 1,2,4: 140 tỷ
 - Dự án chung cư Lake side: 140 tỷ
 - Chuyển nhượng siêu thị DIC Mart: 45 tỷ
 - Dự án Chí Linh 25 tỷ
 - Dự án An Sơn 60 tỷ
- Thu từ phát hành thêm cổ phiếu: 45 tỷ đồng
- Lãi tiền gửi: 35 tỷ đồng
- Thu cổ tức năm 2008: 12 tỷ đồng
- Các khoản thu khác: 16 tỷ đồng

16.2 Tổng chi năm 2009: 1.518 tỷ đồng

- Chi cho các dự án: 1.000 tỷ đồng
 - Dự án Đại Phước (cầu, san nền, đường giao thông): 260 tỷ đồng.
 - Dự án Chung cư Lake Side: 200 tỷ đồng.
 - Dự án khu đô thị Bắc Vũng Tàu 94 ha: 50 tỷ đồng, chủ yếu đền bù giữ đất.
 - Dự án đồi An Sơn Đà Lạt, nộp tiền sử dụng đất, làm hạ tầng: 80 tỷ đồng.
 - Dự án Nam Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc: 50 tỷ đồng, chủ yếu đền bù giữ đất.
 - Dự án TX Vị Thanh, Hậu Giang: 70 tỷ đồng, chủ yếu đền bù giữ đất.
 - Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai: 50 tỷ đồng
 - Dự án khu dân cư Phú Mỹ, Tân Thành: 70 tỷ đồng
 - Nhà máy sản xuất các sản phẩm bê tông dự ứng lực: 100 tỷ
 - Các dự án khác: 70 tỷ đồng
- Chi đầu tư góp vốn theo cam kết: 70 tỷ đồng
 - Công ty DIC Hà Nam: 8 tỷ đồng
 - Công ty CP DIC Phương Nam: 38 tỷ đồng
 - Công ty CP DIC intraco: 14 tỷ đồng (mua Cp phát hành thêm và mua thỏa thuận)
 - Công ty CP xi măng FICO Tây Ninh: 5 tỷ đồng
 - Công ty CP Vina UIC: 5 tỷ đồng
- Trả nợ gốc và lãi vay ngân hàng: 138 tỷ
- Nộp thuế TNDN và thuế khác: 150 tỷ
- Ứng cổ tức đợt 1 năm 2009 (20%/vốn điều lệ): 120 tỷ
- Chi thường xuyên (lương, chi phí văn phòng, mua sắm tài sản, BHXH,...): 40 tỷ đồng.

Ngoài ra trong năm 2009 DIC Corp còn ghi nhận tăng các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào các công ty liên doanh để triển khai các dự án cấp 2 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Đại Phước, Đồng Nai. Tuy nhiên các khoản đầu tư này không làm tăng thêm nhu cầu vốn đầu tư năm 2009 do Tổng Công ty góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất đã đầu tư.

Kế hoạch dòng tiền dương sẽ được DIC Corp duy trì trong các năm tiếp theo, đảm bảo đủ nguồn vốn đầu tư vào các dự án và duy trì khoản dự phòng tài chính luôn ở mức tối thiểu 30% vốn điều lệ.

17. Kế hoạch SXKD, lợi nhuận và cổ tức trong 3 năm 2009 - 2011

Căn cứ vào kế hoạch khai thác các dự án đầu tư giai đoạn 2008 - 2015, DIC Corp dự kiến kế hoạch vốn, doanh thu, lợi nhuận và tỷ lệ cổ tức trong 3 năm, từ năm 2009 đến năm 2011 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011	
	Dự kiến	% tăng giảm so với 2008	Dự kiến	% tăng giảm so với 2009	Dự kiến	% tăng giảm so với 2010
Vốn điều lệ (tỷ đồng)	600	62,16	1.000	66,66	1.000	0
Doanh thu hoạt động (tỷ đồng)	1.450	64,77	2.200	65,5	2.700	25
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	400	7	500	45	600	20
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	21,2	-35	22,7	7	22,2	-2,2
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (%)	66,67	-14,14	50	-16,67	60	20
Cổ tức (%)	35		30		30	

- Kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 600 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào năm 2010 sẽ được thực hiện sau khi có báo cáo tài chính năm 2009 được kiểm toán và trình đại hội cổ đông thông qua (dự kiến thực hiện trong quý I/2010). Kế hoạch tăng vốn từ 600 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng dự kiến được thực hiện như sau:
 - Phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư cổ phần: 140 tỷ đồng tương ứng 23% vốn điều lệ.
 - Trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu: 160 tỷ đồng tương ứng 26,7% vốn điều lệ.
 - Phần còn lại 100 tỷ đồng sẽ trình Đại hội cổ đông quyết định phương án phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu hoặc chào bán cho nhà đầu tư riêng lẻ hoặc bán đấu giá cổ phần hoặc kết hợp giữa các phương án nêu trên.
- Chi tiết kế hoạch lợi nhuận từ 2009 đến 2011. Kế hoạch lợi nhuận 2009 - 2011 được xây dựng trên cơ sở khá chắc chắn, do hầu hết các dự án đưa vào kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2009 - 2011 đều đã được tiêu thụ, khách hàng đã thanh toán tiền với tỷ lệ

tương đối cao (hiện tại các khoản ứng trước này DIC Corp chưa bàn giao sản phẩm cho khách hàng nên chưa hạch toán doanh thu và lợi nhuận). Kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2009 - 2011 được xây dựng chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011
Dự án Đại Phước	200	200	250
Dự án Chí Linh	50	185	225
Dự án Seaview 1,2	105		
Dự án Lake Side		75	85
Lãi tiền gửi	35	30	30
Thu nhập khác	10	10	10
Cộng	400	500	600

Ngoài ra, trong giai đoạn 2009 - 2011 nếu thị trường bất động sản thuận lợi DIC Corp còn có thể đưa vào khai thác một số dự án để bổ sung nguồn lợi nhuận như: dự án khu đô thị Phú Mỹ, Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (30 ha); Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai (30 ha); Chuyển nhượng dự án siêu thị DIC Mart (45 tỷ đồng); Dự án Khu đô thị DIC-Resort Cửa Lấp Tp. Vũng Tàu (94 ha); thu lợi nhuận từ phần vốn góp trong các liên doanh thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Đại Phước; chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 983.719 m² do DIC Corp tự kinh doanh khai thác tại dự án khu đô thị sinh thái Đại Phước...

Trong thời gian qua mặc dù thị trường tài chính - tiền tệ bất ổn, biến động theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản nói riêng; nhưng với danh mục các dự án đầu tư bất động sản có chọn lọc, khả thi cao; các dự án được triển khai có tính kế thừa và gói đầu liên hoàn và đặc biệt là kinh nghiệm của DIC Corp trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS đã giúp DIC Corp thực hiện tốt chiến lược kinh doanh của mình. Mặt khác DIC Corp cũng có kế hoạch dự phòng tài chính tốt và dòng tiền dương từ các dự án được duy trì ở mức độ cao nên

trong giai đoạn khủng hoảng tài chính vừa qua DIC Corp hầu như không bị ảnh hưởng nhiều và khả năng đạt được kế hoạch vốn, lợi nhuận trong các năm 2009-2011 là khả thi.

18. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với bộ máy quản lý dày dặn kinh nghiệm, có trình độ chuyên môn cao, đội ngũ công nhân kỹ thuật lành nghề, có tinh thần trách nhiệm, kỷ cương, kỷ luật lao động tạo ra bộ máy có tính chuyên nghiệp để phát triển thương hiệu, nâng cao vị thế, sức cạnh tranh và hiệu quả.

Phát huy thế mạnh truyền thống, mở rộng và phát triển thị trường theo hướng đa dạng hóa sản phẩm, đa dạng hóa các hình thức huy động vốn, các hình thức hợp tác đầu tư và kinh doanh trong đó chú trọng thị trường xây dựng khu đô thị mới, khu du lịch sinh thái, nghiên cứu đầu tư các dự án có hiệu quả tốt để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài doanh nghiệp.

Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2008, với số lượng hợp đồng kinh tế đang thực hiện và những hợp đồng đã ký kết dự kiến thực hiện dài hạn. Căn cứ tình hình thực tế của các Dự án đang triển khai, với nguồn vốn nhận ứng trước của các chủ đầu tư và khách hàng sẽ giúp cho việc triển khai dự án mang tính khả thi cao. Nếu giai đoạn 2009 - 2012 không phát sinh những biến động lớn do yếu tố khách quan (ngoài tầm kiểm soát của doanh nghiệp) thì việc thiết lập kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của DIC Corp là hoàn toàn phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp hiện nay, khả năng thực thi kế hoạch là rất triển vọng.

Lợi nhuận sau thuế năm 2008 đạt 256 tỷ đồng (đã nộp thuế TNDN), tăng hơn 21 lần so với năm 2007. Kế hoạch năm 2010 lợi nhuận sau thuế là 500 tỷ đồng và năm 2011 là 600 tỷ đồng tương ứng 50 - 60 % vốn điều lệ.

Nếu duy trì mức chia cổ tức năm 2009 - 2012 là 30 - 35% vẫn đảm bảo đủ nguồn để phân phối cổ tức và trích lập các quỹ doanh nghiệp.

Tuy nhiên lợi nhuận thu được của DIC Corp phụ thuộc phần lớn vào hoạt động kinh doanh bất động sản nên tiến độ thực hiện dự án, giá cả nguyên vật liệu xây dựng, tình hình cung cầu của thị trường bất động sản là những yếu tố quan trọng mà DN cần quan tâm. Ngoài ra DIC Corp cần kết hợp với kế hoạch huy động và sử dụng vốn hợp lý để đảm bảo nguồn vốn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị được chủ động hơn.

Những nhận xét trên chỉ nhằm mục đích tham khảo, không hàm ý đảm bảo giá trị chứng khoán.

19. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...)

Không có

20. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có

V. CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá: 10.000 đồng

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến niêm yết: 60.000.000 cổ phiếu

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật

- Thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian sáu tháng tiếp theo. Số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng do cam kết trên là 186.324 CP (chiếm 0.31 % vốn cổ đông).
- Số lượng bị hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập (Bộ Xây dựng) là 39.034.830 cp chiếm 65,058% vốn cổ đông hiện do 04 Thành viên HĐQT đại diện nắm giữ.
- Số lượng bị hạn chế chuyển nhượng của cổ đông chiến lược do Ông Don Di Lam làm Đại diện của Công ty Vina Capital là : 4.704.920 cp. Trong đó : bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong thời gian 6 tháng đầu kể từ ngày niêm yết và 3.700.000 cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 13/03/2011.

4.1 Hội đồng quản trị:

- Ông Nguyễn Thiện Tuấn - Chủ tịch HĐQT nắm giữ cổ phần : 4.702 CP
- Ông Lê Minh Tuấn - Thành viên HĐQT nắm giữ cổ phần: 110.872 CP
- Ông Đỗ Doãn Chiến - Thành viên HĐQT nắm giữ cổ phần : 5.675 CP
- Ông Phạm Ngọc Ánh - Thành viên HĐQT nắm giữ cổ phần : 4.702 CP
- Ông DON DI LAM - TV. HĐQT nắm giữ cổ phần : 4.704.920 CP

4.2 Ban Tổng Giám đốc

- Ông Nguyễn Thiện Tuấn - Tổng giám đốc nắm giữ cổ phần : 4.702 CP
- Ông Trần Minh Phú - Phó Tổng giám đốc nắm giữ cổ phần : 50.701 CP
- Ông Đỗ Doãn Chiến - Phó Tổng giám đốc nắm giữ cổ phần : 5.675 CP
- Ông Phạm Ngọc Ánh - Phó Tổng giám đốc nắm giữ cổ phần : 4.702 CP

4.3 Ban kiểm soát

- Ông Nguyễn Văn Hoàn - Trưởng Ban KS nắm giữ cổ phần: 1.189 CP
- Ông Hồ Mạnh Hùng - Thành viên Ban KS nắm giữ cổ phần: 6.432 CP
- Ông Nguyễn Cao Cường - Thành viên Ban KS nắm giữ cổ phần: 2.051 CP

4.4 Kế toán trưởng:

- Ông Lê Minh Tuấn - Kế toán trưởng nắm giữ cổ phần : 110.872 CP

5. Giá dự kiến niêm yết : Do Hội đồng quản trị quyết định sau khi được cấp phép nguyên tắc niêm yết.

6. Phương pháp tính giá:

Giá khởi điểm được xác định là giá tính trên P/E của các doanh nghiệp có quy mô và tính chất ngành tương đồng với DIC Corp.

Phương pháp 1: Giá tham khảo

- Dựa trên giá đấu giá thành công của đợt đấu giá phát hành ra công chúng gần nhất ngày 28/11/2007

Giá đấu giá thành công của đợt đấu giá phát hành ra công chúng gần nhất ngày 28/11/2007 là **42.000** đồng/cổ phần.

- Dựa trên giá Giá thị trường OTC

Giá thị trường OTC ngày 31/07/2009 là 60.000 đồng/cổ phần (Nguồn : Báo Đầu tư CK)

Phương pháp 2: Cơ sở chọn lựa các Công ty trong ngành bất động sản đang được niêm yết trên Sở GDCK TP. HCM và Sở GDCK Hà Nội có nhiều điểm tương đồng với DIC Corp nhất là về các yếu tố như quy mô hoạt động, vốn điều lệ, P/E trung bình của các Công ty này tính tới ngày 31/07/2009 như sau:

Mã CP	Tên Công ty	Số CP đang lưu hành	P/E
BCI	Cty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	54.200.000	18,91
HDC	Cty CP phát triển nhà Bà Rịa Vũng tàu	7.926.870	8,23
LCG	Cty CP LICOGI 16	20.075.250	6,69
NBB	Công ty CP đầu tư năm bảy bảy	15.400.000	9,97
NTL	Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm	16.31.660	8,6
SC5	Công ty CP Xây dựng số 5	10.320.000	15,06
SJS	CTCP Đầu tư PTĐT & KCN Sông Đà	39.750.000	29,65
TDH	Công ty CP phát triển nhà Thủ Đức	24.000.000	7,28
UIC	Cty CP phát triển nhà và đô thị IDICO	8.000.000	8,9
VC2	Công ty CP Xây dựng Số 2	5.385.465	6,79
	Chỉ số trung bình P/E		17,86

(Nguồn Báo cáo tài chính của 10 công ty nêu trên)

Chỉ số EPS được tính trên các chỉ tiêu 4 quý gần nhất như sau :

Chỉ tiêu	Quý III & IV /2008	Quý I & II/2009	4 Quý gần nhất
Vốn điều lệ	370.000.000.000	370.000.000.000	37.000.000.000
Tổng số CP	37.000.000	37.000.000	37.000.000
Lợi nhuận sau thuế	104.303.701.883	206.518.329.033	310.822.030.916
EPS			8.400

(Nguồn BCTC hợp nhất Quý III- 2008, Năm 2008, Quý II-2009 của DIC Corp)

Po là giá ước tính trước khi phát hành thêm cổ phiếu

Po = EPS 4 quý gần nhất x P/E trung bình = 8.400 x 17, 86 = 150.024 đồng

P1 là giá ước tính có sự hiệu chỉnh sau khi phát hành thêm cổ phiếu.

- Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành là 60.000.000 cổ phiếu với tỷ lệ tăng vốn là 62,16% (23 triệu /37 triệu). Trong đó : Cổ tức năm 2008 được chia bằng cổ phiếu là 27,16% tương đương 10.050.000 cổ phần (làm tròn số)
- Giá P₁ là giá cổ phiếu ước tính sau phát hành được tính theo công thức sau:

$$P_1 = \frac{P_0 + mB}{1 + m + d}$$

với m : Tỷ lệ quyền mua, B giá mua , d : tỷ lệ cổ tức được chia bằng cổ phiếu

$$P_1 = \frac{150.024 + 0,35 * 10.000}{1 + 0,35 + 0,2716} = 94.674$$

Kết quả định giá:

- **Phương pháp 1** (tham khảo)

- + Theo giá IPO : 42.000 đ/cp tại thời điểm tháng 11/2007

- + Theo giá thị trường OTC ngày 31/7/2009 : 60.000 đ/cp

- **Phương pháp 2** theo giá P/E **94.674 đ/cp** tại thời điểm giá 31/7/2009 (sau khi đã tính hiệu chỉnh do pha loãng cổ phiếu)

So sánh giá tại thời điểm DIC Corp phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng thì giá cổ phiếu của doanh nghiệp có sự tương trường vượt bậc đạt 225,41 (tăng 125,41%). Chứng tỏ doanh nghiệp kinh doanh có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn, hoạt động của doanh nghiệp phát triển bền vững bởi có những chiến lược lâu dài và dự án khả thi đã và đang triển khai tốt.

Ngày 10/08/2009 Hội đồng quản trị Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đã ban hành Nghị quyết số 35/NQ-HĐQT DIC Corp; quyết định chọn ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu DIC Corp – Mã chứng khoán DIG là ngày 19/8/2009.

Mức giá dự kiến cho ngày giao dịch đầu tiên tại SGDCK TP. HCM là **55.000 đ/cp**

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Khi Công ty niêm yết trên SGDCK TP. HCM, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam. Quyết định 55/2009/QĐ-TTg quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán chứng

khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu niêm yết của một tổ chức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài là tổ chức tại Công ty hiện nay là 15,83%, tương đương 9.495.953 CP

Nguồn số cổ đông chốt ngày 31/07/2009.

8. Các loại thuế có liên quan

Tổng Công Ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển & Xây Dựng là một doanh nghiệp đa ngành nghề do vậy hầu hết các sắc thuế đơn vị đều thuộc đối tượng chịu thuế.

Hiện nay tổ hợp DIC đang áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên lợi nhuận chịu thuế, được giảm 30% thuế TNDN năm 2009 và đang được hoãn thời gian nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 9 tháng theo quy định tại Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ : “ Nghị Quyết về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội”, tại nghị quyết này Nhà nước hỗ trợ chính sách ưu đãi thuế cho các DN vừa và nhỏ, trong đó DIC Corp thuộc đối tượng hưởng ưu đãi nêu trên vì số lao động dưới 300 người (thuộc DN vừa và nhỏ)

Ngoài ra tổ hợp DIC còn phải nộp các loại thuế như: thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế nhà đất, tiền thuê đất, thuế tài nguyên, thuế xuất khẩu, nhập khẩu, thuế giá trị gia tăng nội địa, thuế giá trị gia tăng xuất, nhập khẩu, thuế thu nhập cá nhân, thuế Môn bài theo thuế suất thông thường của chế độ thuế hiện hành.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT NIÊM YẾT**Tổ chức tư vấn niêm yết:****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN STANDARD (SSJ)**

Trụ sở chính: Số 02 Trưng Trắc, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điện thoại: (84-64) 3.515.559 Fax: (84-64) 3.626.466

Website: <http://www.ssj.com.vn>

Tổ chức kiểm toán:**CTY TNHH KIỂM TOÁN & KẾ TOÁN HÀ NỘI - CN TP HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Số 159/14, Đường Bạch Đằng, P 2, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (848) 62936178

Fax : (848) 38488550

Email : info.hcm@cpahanoi.com

Website : <http://www.cpahanoi.com>

Đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007 cho Tổng Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Xây dựng

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT

Địa chỉ : Số 29, Đường Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại : (848) 3.910.3908

Fax : (848) 3.910.4880

Đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2008 cho Tổng Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Xây dựng



VII. PHỤ LỤC

1. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
3. Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
4. Các báo cáo tài chính đã kiểm toán

Vũng Tàu, ngày tháng năm 2009

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc



NGUYỄN THIỆN TUẤN

Trưởng Ban Kiểm soát

NGUYỄN VĂN HOÀN

Kế toán trưởng

LÊ MINH TUẤN

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN STANDARD



Tổng Giám đốc

HÀ THỊ THANH CHÂU