

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. 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 đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 11/09/2018)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 121/GCN-LBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 1 tháng 7 năm 2019)

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

Trụ sở chính : 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điện thoại : (84-254) 3859 248 Fax: (84-254) 3560712

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Trụ sở chính : Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TPHCM

Điện thoại : (84-28) 3914 3588 Fax: (84-82) 3914 3209

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

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên : Nguyễn Quang Tín

Chức vụ : Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

Số điện thoại : (84-254) 3859 248

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 11/09/2018)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Giá bán	: 13.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng phát hành	: 47.638.964 (Bốn mươi bảy triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi bốn) cổ phần trong đó:
	<ul style="list-style-type: none">• Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ: 47.638.964 cổ phần
Tổng giá trị chào bán	: 476.389.640.000 (Bốn trăm bảy mươi sáu tỷ ba trăm tám mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Tầng 28, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: (84-24) 3824 5252

Fax: (84-24) 3824 5250

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: (84-28) 3914 3588

Fax: (84-28) 3914 3209

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi ro về kinh tế	5
2.	Rủi ro về tín dụng	8
3.	Rủi ro luật pháp.....	8
4.	Rủi ro đặc thù ngành	9
5.	Rủi ro của đợt chào bán.....	11
6.	Rủi ro pha loãng	11
7.	Rủi ro khác.....	12
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .	13
1.	Tổ chức phát hành	13
2.	Tổ chức tư vấn.....	13
III.	CÁC KHÁI NIỆM	13
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	14
1.	Giới thiệu.....	14
2.	Quá trình hình thành và phát triển	16
3.	Cơ cấu tổ chức Tổng Công ty	17
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổng Công ty và những người có liên quan tại ngày 15/8/2018 (ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất):.....	24
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành 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 phát hành:	25
6.	Hoạt động tăng vốn của Tổng Công ty trong các năm qua	27
7.	Hoạt động kinh doanh	29
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và luỹ kế đến quý gần nhất	44
9.	Vị thế của Tổng Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	45
10.	Chính sách đối với người lao động.....	50
11.	Chính sách cổ tức	51
12.	Tình hình tài chính.....	52
13.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, và Kế toán trưởng	55
14.	Tài sản	74
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	74
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	75
17.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.....	76
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	76
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	76

V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	77
1.	Loại cổ phiếu:.....	77
2.	Mệnh giá:	77
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:.....	77
4.	Giá chào bán dự kiến:	77
5.	Phương pháp tính giá:.....	77
6.	Phương thức phân phối	77
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu	78
8.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	79
9.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	80
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	81
11.	Các loại thuế có liên quan	81
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu.....	82
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	83
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	83
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	85
IX.	PHỤ LỤC	86

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

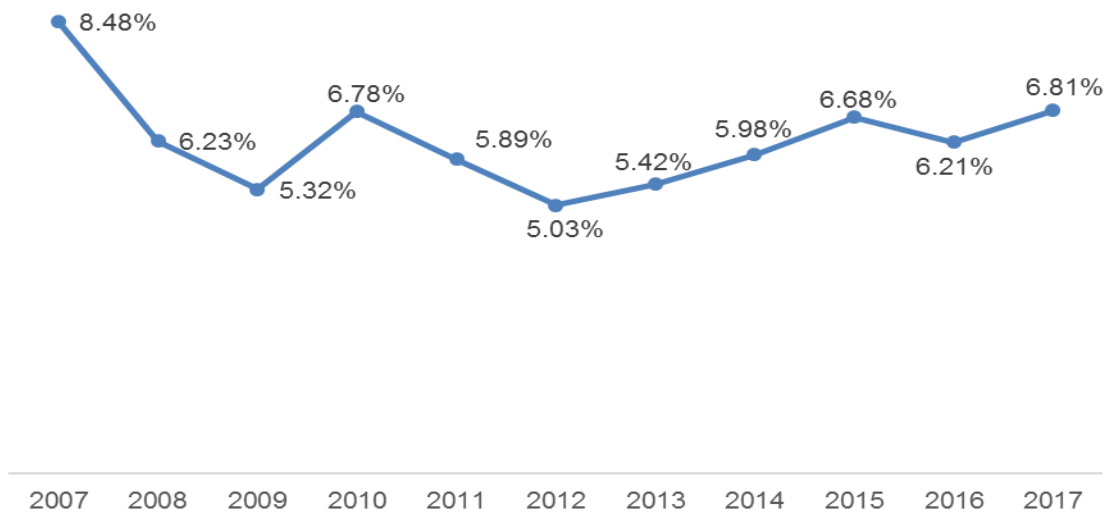
1. Rủi ro về kinh tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là *i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) tỷ lệ lãi suất*. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê (“GSO”) và Báo cáo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2017 đạt mức 6,81% và cao hơn 0,6% so với năm 2016 nhờ sự cải thiện mạnh về tổng cung của nền kinh tế, trong đó khu vực dịch vụ đóng góp tỷ trọng lớn với kết quả tăng trưởng ấn tượng của hoạt động bán lẻ và ngành dịch vụ. Kế đến là ngành nông, lâm, thủy sản và khu vực công nghiệp – xây dựng. Bên cạnh đó, tổng cầu của nền kinh tế cũng được cải thiện đáng kể nhờ tiêu dùng, đầu tư và xuất khẩu tăng mạnh. Thặng dư thương mại năm 2017 đạt khoảng 2,5 tỷ USD, tuy nhiên cơ cấu xuất khẩu theo khu vực kinh tế tiếp tục phản ánh thực trạng thặng dư thương mại của Việt Nam phụ thuộc lớn vào khối doanh nghiệp FDI khi khu vực này tiếp tục có mức thặng dư thương mại cao.

Tăng trưởng GDP qua các năm, giai đoạn 2006 – 2017



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

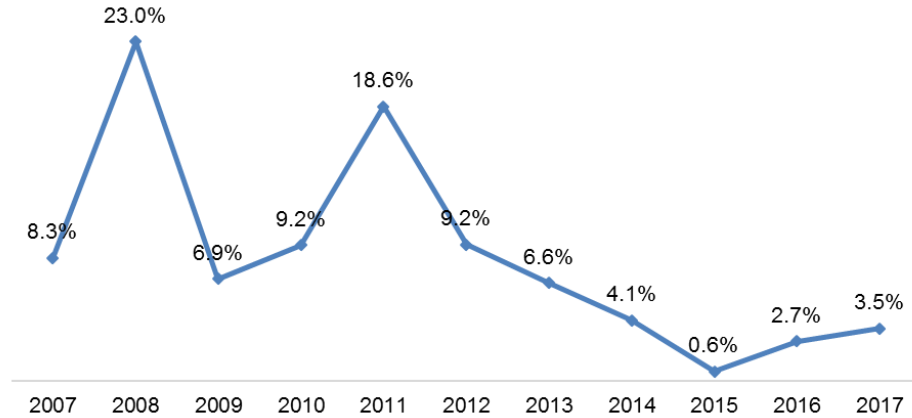
Theo dự báo của Quỹ Tiền tệ thế giới (“IMF”), kinh tế thế giới năm 2018 sẽ tăng trưởng cao hơn năm 2017 do khối các nước phát triển duy trì tăng trưởng ổn định, khối các nền kinh tế mới nổi tiếp tục có mức tăng trưởng cao hơn năm 2017. Trong bối cảnh này, với nền tảng kinh tế vĩ mô tương đối ổn định và những cải thiện mạnh mẽ về cơ chế chính sách liên quan đến cải cách thể chế, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh sẽ góp phần giúp Việt Nam tăng cường thu hút FDI, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Bên cạnh những chuyển biến tích cực, nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều thách thức khi ổn định kinh tế chưa thực sự bền vững, phục hồi không đồng đều và tăng trưởng chủ yếu dựa vào khu vực có vốn đầu tư nước ngoài FDI. Chính vì thế Chính phủ cần ưu tiên tiếp tục chuyển đổi cơ cấu; cụ thể, tiếp tục cải cách nhằm nâng cao ổn định cho hệ thống ngân hàng và xây dựng các thị trường vốn sâu hơn, cải thiện hiệu suất của khu vực doanh nghiệp Nhà nước và tạo thuận lợi cho một khu vực tư nhân năng động hơn và năng suất hơn.

Tổng Công ty hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam nên kết quả hoạt động kinh doanh cũng như sự tăng trưởng của Tổng Công ty phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong suốt 10 năm qua biến động khá mạnh và mặc dù nền kinh tế Việt Nam được dự đoán sẽ tăng trưởng trong các năm tiếp theo nhưng vẫn chứa đựng các rủi ro tiềm ẩn và có thể làm cho nền kinh tế tăng trưởng chậm. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của Tổng Công ty.

1.2. Rủi ro lạm phát

Với các chính sách ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm chế lạm phát quyết liệt, Chính phủ đã đưa mức lạm phát từ 2 con số trước năm 2012 xuống còn 0,63% năm 2015 và 2,66% năm 2016. Tuy lạm phát năm 2016 có cao hơn so với năm 2015, nhưng so với bình quân một số năm gần đây vẫn còn thấp, và ở trong ngưỡng 5% mà Quốc hội đề ra. Tỷ lệ lạm phát thấp khiến cho người tiêu dùng tin tưởng vào sự ổn định của nền kinh tế và góp phần tăng chi tiêu mua nhà, đầu tư bất động sản. Ngoài ra, với mức lạm phát thấp, Ngân hàng Nhà nước có nhiều dư địa hơn để theo đuổi các chính sách tiền tệ tăng trưởng như giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ để khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng đầu tư trong các lĩnh vực nói chung và ngành bất động sản nói riêng.

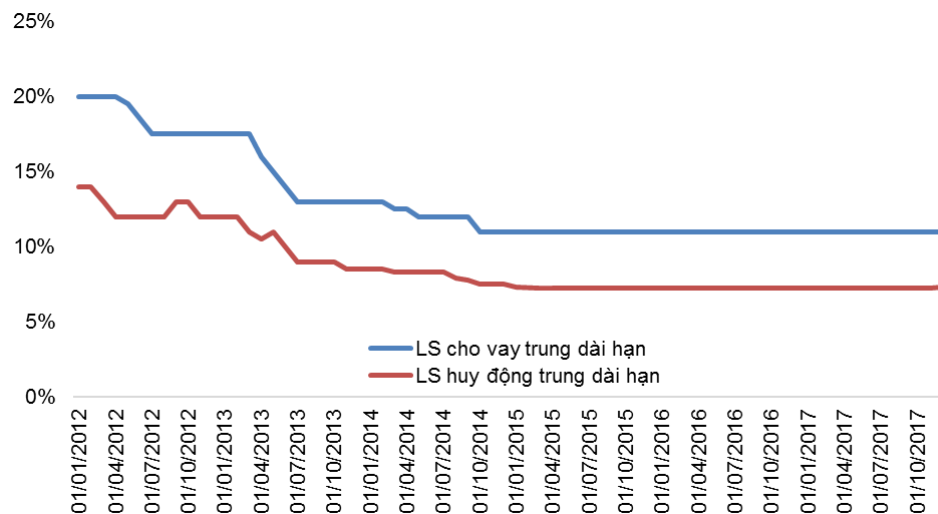
Trong năm 2017, lạm phát tiếp tục được kiểm chế ở mức dưới 4% (3,53%), tạo tiền đề duy trì các chính sách thuận lợi cho ngành bất động sản trong năm 2018. Mặc dù thế, với những diễn biến khó lường của kinh tế thế giới trong nửa đầu năm 2018, nền kinh tế vẫn còn phải đối mặt với những nguy cơ bất ổn và lạm phát có thể quay trở lại bất cứ lúc nào. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như Tổng Công ty, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay.



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

1.3. Rủi ro lãi suất

Lãi suất ảnh hưởng rất lớn lên hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Mức lãi suất cao, ngoài việc cản trở nhu cầu vay vốn để mua nhà và đầu tư, còn gia tăng chi phí tài chính, tạo ra rủi ro đòn bẩy với các doanh nghiệp. Năm 2017, với định hướng của Ngân hàng Nhà nước, lãi suất có diễn biến ổn định. Theo đó, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng phổ biến ở mức 6,5 - 7,3%/năm, lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng đã giảm xuống còn khoảng 9 -11%/năm từ mức 20 - 22%/năm trong giai đoạn năm 2008. Diễn biến lãi suất thấp và được giữ ổn định đã tạo niềm tin ở các nhà đầu tư bất động sản cũng như người mua có nhu cầu nhà ở cần vay vốn ngân hàng. Các ngân hàng cũng đã mạnh dạn tung ra những chương trình cho vay mua bất động sản với kỳ hạn dài lên đến 20 – 25 năm. Vì thế, với diễn biến thuận lợi của lãi suất như hiện nay Tổng Công ty sẽ có cơ hội giữ ổn định các loại chi phí tài chính, ghi nhận tăng trưởng doanh số bất động sản, nhờ thế tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2018 và các năm tiếp theo.



Nguồn: VCSC tổng hợp

2. Rủi ro về tín dụng

Với đặc thù riêng, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng, cụ thể các khoản cho vay lĩnh vực bất động sản bao gồm: các khoản cho vay đối với các chủ đầu tư bất động sản và các khoản cho vay đối với các cá nhân/tổ chức khác có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để ở, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi. Việc Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 (“Thông tư 06”), có hiệu lực từ ngày 01/07/2016, đã làm hệ số rủi ro áp dụng đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản tăng từ 150% lên 200%. Cùng với đó, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn xuống 40% từ ngày 01/01/2018 cũng là một áp lực lên lãi suất cho vay bất động sản. Trong ngắn hạn, rủi ro lãi suất sẽ là áp lực lớn lên các dự án và chủ đầu tư sử dụng tỷ lệ vốn vay cao, khả năng huy động vốn tự có hoặc từ khách hàng thấp, dẫn đến chi phí vốn đầu tư dự án tăng sẽ khiến giá bán tăng theo. Về phía người mua nhà, nhu cầu vốn vay mua nhà là tất yếu do giá trị bất động sản lớn. Trước tác động của Thông tư 06 sẽ làm lãi suất đầu vào tăng, các ngân hàng điều chỉnh tăng lãi suất cho vay mua nhà tương ứng, sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn vay của người mua nhà, làm giảm một phần nguồn cầu của thị trường. Tổng Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý đồng thời đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

3. Rủi ro luật pháp

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

Tổng Công ty là công ty cổ phần đại chúng niêm yết, Tổng Công ty luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Tổng Công ty.

Hiện nay hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh thường xuyên được cập nhật, hướng dẫn, bổ sung nhằm đáp ứng kịp thời với thực tiễn và xây dựng hệ thống quy phạm pháp luật ổn định, nhất quán. Quá trình này có thể dẫn đến tình trạng doanh nghiệp cập nhật không kịp thời, làm ảnh hưởng đến tính tuân thủ nghiêm ngặt được đặt ra trong hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

Nhằm hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Tổng Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động chuyên môn, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những quy phạm pháp luật chuyên ngành khác có liên quan đến Tổng Công ty.

Ngoài ra, do hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phải tuân thủ chính sách, luật và quy định do Chính phủ, chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý khác ban hành. Các dự án phát triển bất động sản mới hoặc quá trình triển khai và vận hành các bất động sản thương mại và nhà ở và nghỉ dưỡng cần phải qua nhiều thủ tục để đạt được các giấy phép như Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng, phân vùng, Giấy phép môi trường, các yêu cầu sức khỏe và an toàn nghề nghiệp. Tuy nhiên khi Chính phủ không có những hướng dẫn phù hợp hoặc hướng dẫn triển khai có thể làm phát sinh các chi phí bất thường đáng kể hoặc gây ra tình trạng trì trệ, cản trở việc hoàn thành dự án đã đề ra của Tổng Công ty hoặc trong một vài trường hợp, có thể dẫn tới mất giấy phép, giấy ủy quyền còn hiệu lực và tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổng Công ty.

4. Rủi ro đặc thù ngành

4.1. Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổng Công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Tổng Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản này.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Tổng Công ty, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổng Công ty.

4.2. Tổng Công ty có thể không xin được các phê duyệt pháp lý, không giành được các khu đất được cho là phù hợp cho các dự án bất động sản hoặc phải đối mặt với rủi ro bị tước quyền sở hữu các bất động sản

Để có được quyền sử dụng đất ở Việt Nam là một quá trình phức tạp, bao gồm (nhưng không giới hạn) bởi việc (i) xin chấp thuận chủ trương từ cơ quan có thẩm quyền; (ii) khảo sát đất; (iii) lập phương án bồi thường; (iv) cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất; (v) thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; (vi) ký hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền và (vii) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nhà đầu tư còn phải xin giấy chứng nhận đầu tư cho dự án. Mặc dù các dự án đầu tư phải được phê duyệt theo quy định, nhưng không có bảo đảm nào về việc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp các phê duyệt cần thiết cho từng giai đoạn của các dự án này. Nếu các phê duyệt cần thiết không được cấp kịp thời hoặc không được cấp, hoặc được cấp nhưng kèm theo điều kiện khó khăn, thì Tổng Công ty có thể sẽ gặp khó khăn hoặc không có khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án đó theo kế hoạch.

Tổng Công ty sẽ cần phải bổ sung thêm cho quỹ đất của mình bằng các khu đất phù hợp cho việc đầu tư để duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh trong tương lai. Khả năng của Tổng Công ty trong việc xác định và mua các khu đất phù hợp phụ thuộc vào nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm

soát. Ví dụ, Chính phủ kiểm soát tất cả nguồn cung đất mới tại Việt Nam và điều tiết hoạt động bán đất trên thị trường thứ cấp. Theo đó, các chính sách của Chính phủ về nguồn cung đất đai tác động đến khả năng của Tổng Công ty trong việc đạt được quyền sử dụng đất cho các khu đất mà Tổng Công ty mong muốn và tác động đến chi phí để nhận được quyền sử dụng đất. Các yếu tố khác tác động đến khả năng của Tổng Công ty trong việc nhận được đất thích hợp bao gồm, nhưng không giới hạn, hoạt động cạnh tranh để nhận được các khu đất, hiệu quả chung của nền kinh tế, giá đất và mức độ sẵn có của nguồn vốn. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổng Công ty có thể bị tác động bất lợi nếu Tổng Công ty không thể nhận được các khu đất phù hợp để phát triển trong tương lai tại mức giá cho phép Tổng Công ty đạt được lợi nhuận phù hợp khi bán cho khách hàng.

Nếu Tổng Công ty không thể tiếp tục nhận được quỹ đất bổ sung hoặc gặp phải nhiều trở ngại trong quá trình phát triển các dự án của Tổng Công ty thì các sự kiện này có thể tác động bất lợi đối với hoạt động kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của Tổng Công ty.

Ngoài ra, pháp luật Việt Nam có thể cho phép chính phủ Việt Nam cưỡng chế thu hồi đất đai và nhà cửa trong một số trường hợp, bao gồm trường hợp việc thu hồi này là vì lợi ích chung. Nếu Tổng Công ty không thanh toán đầy đủ phí sử dụng đất, không triển khai các dự án theo đúng tiến độ quy định, Chính phủ có thể sẽ áp đặt những hình phạt cũng như lấy lại đất đã cho Tổng Công ty quyền sử dụng. Trường hợp toàn bộ hoặc một phần đất đai hoặc bất động sản của Tổng Công ty bị cưỡng chế thu hồi, tiền đền bù cho bất động sản bị thu hồi có thể thấp hơn giá trị thị trường hoặc giá mà Tổng Công ty đã trả để có được bất động sản này và điều này có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổng Công ty.

4.3. Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản Tổng Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ như Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty Cổ phần Vinhomes, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền,... Đây là những nhà phát triển bất động sản hàng đầu trong nước, có thương hiệu mạnh và đều có những dự án về khu đô thị tập trung vào phân khúc khách hàng trung lưu muốn có nhà ở vùng ven các khu đô thị lớn. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí thu hồi đất tăng, hoặc gây ra tình trạng thiếu đất phù hợp cho dự án, qua đó có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổng Công ty.

4.4. Rủi ro về tính thanh khoản

Hiện thị trường bất động sản đã và đang đi vào giai đoạn sàng lọc và điều chỉnh. Thị trường bất động sản bao gồm các mảng như thị trường cho thuê văn phòng; thị trường nhà ở để bán, đất nền, biệt thự; thị trường cho thuê trung tâm bán lẻ; thị trường cho thuê căn hộ dịch vụ hầu hết đều

có mức thanh khoản thấp trong tình hình hiện nay. Điều này ảnh hưởng mạnh mẽ đến tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành. Tổng Công ty phát triển mảng bất động sản phục vụ cho nhu cầu ở của người dân, đây là mảng có biến động thấp so với các mảng kinh doanh bất động sản khác. Bên cạnh đó, Tổng Công ty đã có mối quan hệ chặt chẽ với các tổ chức kinh doanh quản lý bất động sản có uy tín giúp sản phẩm dịch vụ của Tổng Công ty luôn đạt tốc độ bán hàng cao.

5. Rủi ro của đợt chào bán

Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó dự báo, thị giá cổ phiếu của Tổng Công ty hiện duy trì ở mức thấp nên đợt chào bán có thể gặp rủi ro không chào bán hết do các cổ đông không thực hiện quyền mua dẫn đến Tổng Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Trong trường hợp này, lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:

- i) Hội đồng quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không thấp hơn so với cổ đông hiện hữu. Xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.
- ii) Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Trong suốt quá trình hoạt động, Tổng Công ty đã duy trì được mối quan hệ tín dụng tốt với ngân hàng. Do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Tổng Công ty sẽ có giải pháp vay ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cần thiết. Phương án này sẽ làm tăng chi phí tài chính và làm giảm lợi nhuận của Tổng Công ty.

Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Tổng Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Tổng Công ty là rất lớn, đảm bảo sự thành công của đợt phát hành.

6. Rủi ro pha loãng

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 47.638.964 cổ phần, tương đương 18,8% số lượng cổ phần đang lưu hành của Tổng Công ty, nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

6.1. Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng (=) Lợi nhuận sau thuế chia cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân. Như vậy, đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Tổng Công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Tổng Công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng vốn (số lượng cổ phiếu). Vì vậy, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.

6.2. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Giá của một loại hàng hóa phụ thuộc rất lớn vào cung – cầu trên thị trường của hàng hóa đó. Nếu nguồn cung lớn, cầu ít thì giá sẽ giảm và ngược lại. Giá cổ phiếu cũng không nằm ngoài quy luật

trên. Đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ này của Tổng Công ty sẽ làm tăng nguồn cung cổ phiếu ra thị trường, như vậy rủi ro bị pha loãng giá cổ phiếu có thể sẽ xảy ra làm cho giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường giảm xuống.

Trong đợt phát hành này, Tổng Công ty chào bán 47.638.964 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 13.000 đồng/cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Tổng Công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng thêm 18,8% so với số lượng cổ phiếu lưu hành hiện tại, vì vậy giá cổ phiếu sẽ được HSX điều chỉnh và ảnh hưởng đến tình hình giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty. Cụ thể giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{[\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*) giá thị trường}] + (\text{+) } [\text{Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (*) giá chào bán}]}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (+) Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu}}$$

Ví dụ tại ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền giá cổ phiếu của Tổng Công ty là 17.000 đồng/cổ phần, thì tại ngày không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá cổ phiếu sẽ được HSX điều chỉnh là:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cổ phiếu} \\ \text{sau khi điều} \\ \text{chỉnh giá} \end{array} = \frac{252.484.783 * 17.000 + 47.638.964 * 13.000}{252.484.783 + 47.638.964} = \begin{array}{l} 16.365 \\ \text{đồng/cổ} \\ \text{phần} \end{array}$$

Như vậy, việc phát hành thêm 47.638.964 cổ phiếu sẽ làm pha loãng EPS và giá trị cổ phiếu của Tổng Công ty.

Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Tổng Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động và tăng cường, phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh.v.v.. nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Minh Phú	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Tín	Chức vụ: Thành viên HĐQT, Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng
Ông Đinh Quang Hoàn	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Ông Tô Hải	Chức vụ: Tổng Giám Đốc
------------	------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn 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 Công ty cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

BCTC	Báo cáo tài chính
BDS	Bất động sản
BMI	Business Monitoring International
CAGR	Tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm
CĐHH	Cổ đông hiện hữu
CMND	Chứng minh nhân dân
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
CTCP	Công ty cổ phần
DIC Corp, DIG	Tổng Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
DTT	Doanh thu thuần
ĐHCĐ	Đại hội đồng cổ đông
Đơn vị tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
ĐVT	Đơn vị tính
EPS	Lợi nhuận trên mỗi cổ phần
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)


GPMB	Giải phóng mặt bằng
HĐQT	Hội đồng quản trị
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
QLDA	Quản lý dự án
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
THCS	Trung học cơ sở
TMCP	Thương mại cổ phần
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức phát hành	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Tổng Công ty	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
TP	Thành phố
TTTTM	Trung tâm Thương mại
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
UBND	Ủy Ban Nhân Dân
VCSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
XNKD	Xí nghiệp kinh doanh

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu

Tổ chức phát hành	: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Tên tiếng Anh	: DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JSC
Tên viết tắt	: DIC CORP
Tên giao dịch	: DIC CORP



Biểu tượng	:	
Trụ sở chính	:	265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
Điện thoại	:	(84-254) 3859 248 Fax: (84-254) 3560712
Website	:	www.dic.vn - Email: info@dic.vn
Vốn điều lệ	:	2.524.847.830.000 đồng (Hai ngàn, năm trăm hai mươi bốn tỷ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi ngàn đồng)

Ngành nghề kinh doanh của DIG bao gồm

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (mã ngành 6820);
- Xây dựng nhà các loại (mã ngành 4100);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (mã ngành 4210);
- Xây dựng công trình công ích (mã ngành 4220);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (mã ngành 4290);
- Phá dỡ (mã ngành 4311);
- Chuẩn bị mặt bằng (mã ngành 4312);
- Lắp đặt hệ thống điện (mã ngành 4321);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (mã ngành 4322);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình (mã ngành 4329);
- Hoàn thiện công trình xây dựng (mã ngành 4330);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (mã ngành 4390);
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn đầu tư; Quản lý dự án (mã ngành 7020);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất (mã ngành 4663);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán xe máy thi công, thiết bị thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác (mã ngành 4659);
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chúng (mã ngành 4661);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn (mã ngành 5510);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (mã ngành 2392);
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng (mã ngành 1104);
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt (mã ngành 1010);
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản (mã ngành 1020);
- Chế biến và bảo quản rau quả (mã ngành 1030);
- Bán buôn đồ uống (mã ngành 4633);
- Bán buôn thực phẩm (mã ngành 4632);

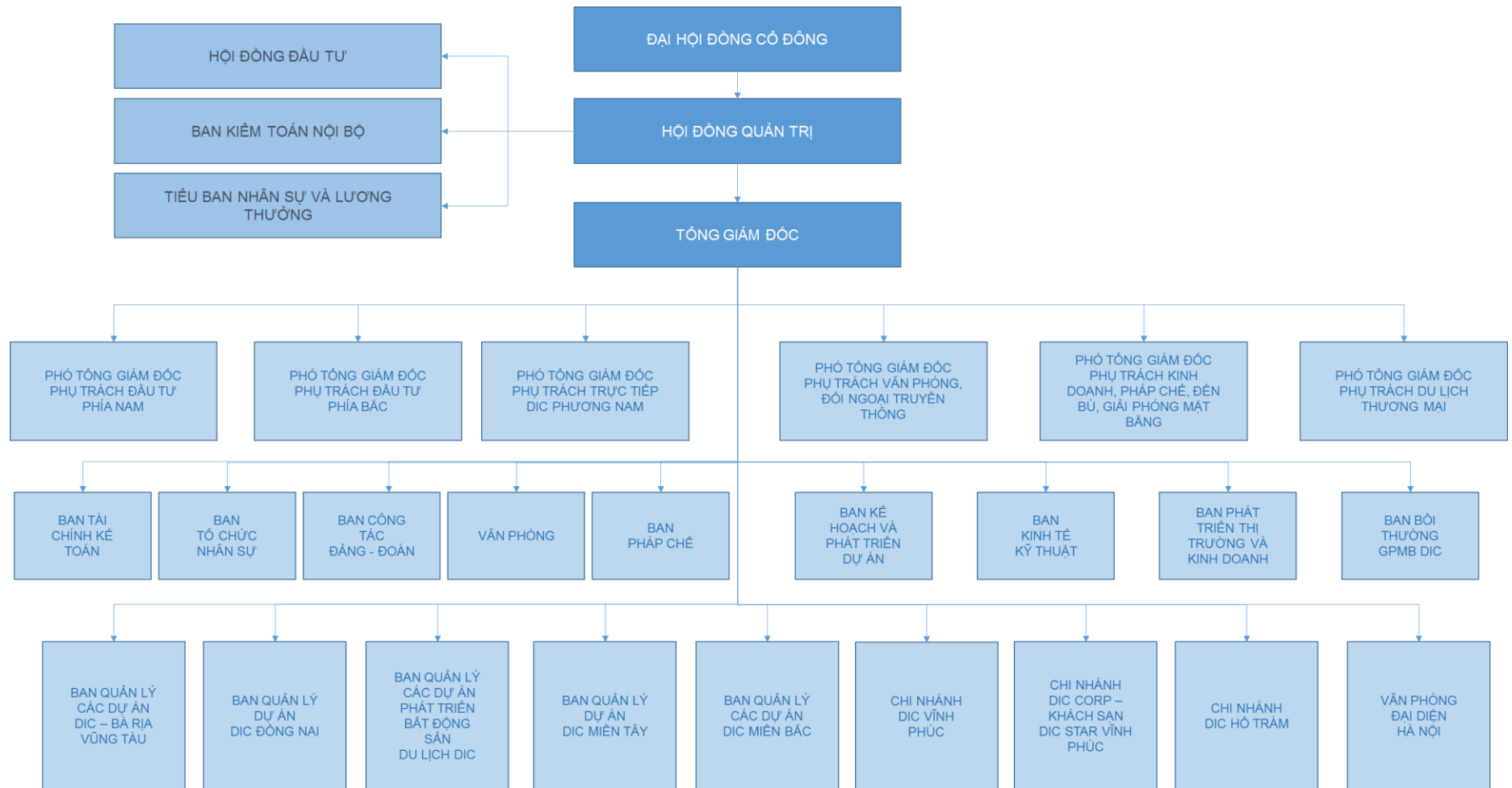
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (mã ngành 4933);
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt). Chi tiết: Vận tải hành khách bằng đường bộ (mã ngành 4931);
- Vận tải hành khách đường thủy nội địa (mã ngành 5021);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng (mã ngành 0810);
- Sửa chữa máy móc, thiết bị. Chi tiết: Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải (mã ngành 3312);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp (mã ngành 7110);
- Điều hành tua du lịch. Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành trong nước và quốc tế (mã ngành 7912);
- Đại lý du lịch (mã ngành 7911);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch (mã ngành 7920);
- Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh (mã ngành 4649);
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (mã ngành 4772);
- Đào tạo công nhân kỹ thuật, chuyên gia, cán bộ quản lý phục vụ nhu cầu phát triển của Tổng Công ty;
- Đầu tư tài chính vào các Công ty con và các loại hình doanh nghiệp khác.

2. Quá trình hình thành và phát triển

- 26/05/1990: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG) với tiền thân là Nhà nghỉ của Bộ Xây dựng theo Quyết định số 311/BXD-TCLĐ, nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng cho cán bộ công nhân ngành xây dựng.
- 23/11/1992: Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 564/BXD-TCLĐ ngày 23/11/1992 chuyển Nhà nghỉ Xây dựng Vũng Tàu thành Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch với lĩnh vực kinh doanh là dịch vụ du lịch; kinh doanh và sản xuất vật liệu xây dựng; xuất nhập khẩu; đầu tư phát triển dự án; xây lắp; thi công cơ giới - điện nước; kinh doanh nhà đất. Sau 10 năm xây dựng và trưởng thành Công ty đã làm chủ đầu tư nhiều dự án có tổng mức đầu tư hàng ngàn tỷ đồng, đa dạng các ngành nghề: đầu tư dự án, xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản, tư vấn thiết kế, xuất nhập khẩu, thương mại, kinh doanh địa ốc, du lịch.
- 15/02/2001: Bộ Xây dựng ban hành quyết định đổi tên thành Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.

- 01/07/2003: Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 01/2003/QĐ-BXD tổ chức lại cơ cấu hoạt động của Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.
- 15/10/2007: Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 1302/QĐ-BXD phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- 13/03/2008: Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Vốn điều lệ tại thời điểm trở thành công ty cổ phần là 370 tỷ đồng.
- 01/09/2008: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức được đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng.
- 24/06/2009: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành ra công chúng.
- 19/08/2009: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM (HOSE) với mã chứng khoán là DIG.
- Từ năm 2009 đến nay: trải qua chặng đường dài 26 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty đã không ngừng lớn mạnh, thực hiện đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các tỉnh, thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản hàng đầu tại Việt Nam hiện nay. Quy mô vốn điều lệ của Tổng Công ty không ngừng tăng qua các năm. Vốn điều lệ hiện nay của Tổng Công ty là 2.381 tỷ đồng.
- 28/11/2017: Bộ Xây dựng hoàn thành thoái toàn bộ vốn tại Tổng Công ty.

3. Cơ cấu tổ chức Tổng Công ty



Cơ cấu bộ máy quản lý trong Tổng Công ty

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Tổng Công ty, quyết định định hướng phát triển của Tổng Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông có nhiệm vụ thông qua các vấn đề sau:

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà HĐQT đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;
- Số lượng thành viên của HĐQT;
- Lựa chọn công ty kiểm toán;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên HĐQT và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc HĐQT bổ nhiệm Tổng giám đốc;
- Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Tổng Công ty; loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần;
- Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Tổng Công ty;
- Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Tổng Công ty và chỉ định người thanh lý;
- Kiểm tra và xử lý các vi phạm của HĐQT hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Tổng Công ty và các cổ đông của Tổng Công ty;
- Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản Tổng Công ty có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Tổng Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
- Tổng Công ty mua lại hơn 10% một loại cổ phần phát hành;
- Việc Tổng giám đốc đồng thời làm Chủ tịch HĐQT;
- Tổng Công ty hoặc các chi nhánh của Tổng Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Điều 120.1 của Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tài sản của Tổng Công ty và các chi nhánh của Tổng Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
- Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Tổng Công ty.

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, hoạt động thông qua các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường, và/hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

3.2. Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có đầy đủ quyền hạn quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Tổng Công ty ngoại trừ các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT của Tổng Công ty gồm có 7 thành viên, gồm Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách và 05 thành viên HĐQT trong đó có 02 thành viên HĐQT là thành viên HĐQT độc lập. Chủ tịch HĐQT là người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty.

HĐQT có 03 tiểu ban trực thuộc là Hội đồng Đầu tư, Ban Kiểm toán nội bộ, Tiểu Ban nhân sự và lương thưởng. HĐQT có trách nhiệm giám sát và chỉ đạo Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác trong điều hành hoạt động Tổng Công ty.

3.3. Ban Thư ký DIC Corp

HĐQT có thành lập Ban thư ký để hỗ trợ tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông, HĐQT; ghi chép các biên bản họp; hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao. Chức năng, nhiệm vụ của Ban thư ký được ghi cụ thể trong quyết định thành lập.

3.4. Người phụ trách quản trị công ty

Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT đã chỉ định và bổ nhiệm ông Hoàng Duy Thịnh – Giám đốc Nhân sự là người phụ trách quản trị Tổng Công ty

3.5. Ban Tổng Giám đốc

3.5.1. Tổng Giám đốc

Là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Tổng Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

3.5.2. Các Phó Tổng Giám đốc

i. Phó Tổng Giám đốc Hoàng Văn Tăng

- Chỉ đạo và điều hành lĩnh vực đầu tư toàn Tổng Công ty đối với các dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chưa thành lập Ban quản lý dự án;
- Trực tiếp chỉ đạo và chịu trách nhiệm điều hành toàn diện công tác đầu tư các dự án khu vực phía Nam;
- Trực tiếp xử lý mọi việc liên quan đến công tác pháp lý dự án, bao gồm: liên hệ giải quyết các thủ tục liên quan đầu tư dự án với Chính phủ, các Bộ liên quan và lãnh đạo, cơ quan các tỉnh liên quan;
- Phụ trách công tác lựa chọn nhà thầu;
- Quản lý trực tiếp Ban Kế hoạch và Phát triển Dự án;
- Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc.

ii. Phó Tổng Giám đốc Đặng Xuân Hương

- Đại diện Tổng Công ty liên hệ công tác các tỉnh, thành phía Bắc;
- Nghiên cứu đề xuất phát triển các dự án thuộc khu vực phía Bắc;
- Trực tiếp làm Giám đốc các Ban QLDA: Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (Vĩnh Phúc), Điểm du lịch Sinh thái và vui chơi Hồ Ba Hang, Khu đô thị Lam Hạ (Hà Nam);
- Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc.

iii. Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Thị Thanh Huyền

- Phụ trách công tác truyền thông và đối ngoại DIC Corp;
- Phụ trách các dự án liên doanh, liên kết các đối tác nước ngoài về lĩnh vực thương mại, dịch vụ;
- Theo dõi công tác xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước;
- Phối hợp hỗ trợ ngôn ngữ và các thủ tục có yếu tố nước ngoài trong đề xuất và giải quyết các thủ tục pháp lý trong hợp tác với một số nhà đầu tư nước ngoài;
- Phụ trách, quản lý trực tiếp Văn phòng DIC Corp;
- Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc.

iv. Phó Tổng Giám đốc Bùi Văn Sự

- Phụ trách công tác kinh doanh tại các dự án do DIC Corp làm chủ đầu tư;
- Chỉ đạo và xử lý các vấn đề liên quan pháp lý trong các hợp đồng của DIC Corp với các đối tác;
- Phụ trách công tác pháp chế;
- Phụ trách công tác đền bù giải phóng mặt bằng tại các dự án đầu tư;
- Quản lý trực tiếp các Ban/Chi nhánh: Ban phát triển Thị trường và Kinh doanh, Ban Pháp chế, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng DIC, Ban Quản lý Dự án ATA, Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc;
- Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc.

v. Phó Tổng Giám đốc Phạm Văn Thành

- Phụ trách lĩnh vực du lịch và thương mại;
- Tham mưu HĐQT về mô hình kinh doanh các cơ sở kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng hình thành sau đầu tư của DIC Corp như: DIC The Landmark Residence, Khu Tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc...;

- Nghiên cứu, tham gia đề xuất chuyên môn trong thiết kế, trong thi công hoàn thiện nội và ngoại thất các dự án đầu tư khách sạn và các dự án du lịch nghỉ dưỡng đang và chuẩn bị đầu tư: Khu Tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc, Khu du lịch An Hải – Côn Đảo, Điểm Du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Hồ Ba Hang - Hà Nam...;
 - Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc.
- vi. Phó Tổng Giám đốc Lê Văn Tăng**
- Phụ trách trực tiếp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam;
 - Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc.

3.6. Các Phòng, Ban của Tổng Công ty

3.6.1. Các Ban chuyên môn nghiệp vụ

Ban Tài chính Kế toán

Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc chỉ đạo thực hiện công tác Tài chính - Kế toán, quản lý vốn đầu tư của DIC Corp theo quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của DIC Corp.

Ban Tổ chức Nhân sự

Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý Tổ chức lao động và tiền lương của Tổng Công ty.

Ban Công tác Đảng – Đoàn

Ban công tác Đảng – Đoàn Tổng Công ty là đầu mối kết nối quan hệ giữa tổ chức Đảng, Công đoàn và Đoàn thanh niên Tổng Công ty với Hội đồng quản trị, Ban điều hành DIC Corp và các đơn vị thuộc tổ hợp DIC tổ chức thực hiện nhiệm vụ chính trị tại Tổng Công ty.

Văn phòng

- Là đầu mối giúp Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc trong công tác quản trị hành chính cơ quan Tổng Công ty;
- Tham mưu, tổng hợp về chương trình, kế hoạch công tác và phục vụ các hoạt động của Tổng Công ty.

Ban Pháp chế

- Tham mưu, tư vấn cho lãnh đạo DIC Corp (Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc) về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp;
- Tư vấn, giải đáp và hướng dẫn ứng xử đúng pháp luật về các vấn đề pháp lý phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh cho phòng, ban DIC Corp, đơn vị thành viên thuộc DIC Corp và người lao động trong DIC Corp.

Ban Kế hoạch và Phát triển dự án

Tham mưu giúp Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc quản lý, điều hành trong các lĩnh vực: phát triển các dự án do DIC Corp làm Chủ đầu tư; công tác kế hoạch, thống kê, hợp đồng kinh tế và triển khai nhiệm vụ sản xuất - kinh doanh của DIC Corp; theo dõi, đôn đốc thực hiện và tổng hợp tình hình hoạt động sản xuất – kinh doanh của DIC Corp và các đơn vị thành viên, các đơn vị trực thuộc DIC Corp.

Ban Kinh tế - Kỹ thuật

Tham mưu, giúp việc Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc trong quản lý về lĩnh vực kinh tế: định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá, giá thành sản xuất công nghiệp – dịch vụ - xây dựng; thẩm định tổng mức đầu tư, dự toán công trình; thẩm định quyết toán khối lượng xây lắp hoàn thành.

Ban Phát triển thị trường và kinh doanh

Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý, phát triển thị trường và kinh doanh bất động sản thuộc các dự án do DIC Corp làm chủ đầu tư.

Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng DIC

Thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất các dự án do DIC Corp làm Chủ đầu tư gồm: Dự án khu trung tâm Chí Linh; Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; Dự án khu dân cư Hiệp Phước; Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.

3.6.2. Các Ban quản lý dự án

Ban quản lý các dự án DIC Bà Rịa – Vũng Tàu

Thay mặt chủ đầu tư thực hiện quản lý dự án: Khu đô thị Chí Linh, Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Dự án Resort Thủy Tiên và một số dự án khác (nếu có) trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được chủ đầu tư giao.

Ban quản lý dự án DIC Đồng Nai

Thay mặt chủ đầu tư quản lý thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước và một số dự án khác thuộc khu vực tỉnh Đồng Nai trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được chủ đầu tư giao.

Ban quản lý các dự án phát triển Bất động sản du lịch DIC

Thay mặt chủ đầu tư quản lý thực hiện các dự án khách sạn, bất động sản du lịch DIC và các dự án khác trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được chủ đầu tư giao.

Ban quản lý dự án DIC Miền Tây

Thay mặt chủ đầu tư quản lý thực hiện dự án Khu dân cư – thương mại, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang và các dự án khác (nếu có) trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được chủ đầu tư giao.

Ban quản lý các dự án DIC Miền Bắc

Thay mặt chủ đầu tư quản lý thực hiện dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, các dự án tại tỉnh Hà Nam trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được chủ đầu tư giao.

3.6.3. Chi nhánh, văn phòng đại diện

Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc

Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc có chức năng thực hiện ủy quyền của Tổng Công ty trong quan hệ với các cơ quan Nhà nước, các đơn vị liên quan để thực hiện các hoạt động giao dịch, tiếp thị, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty tại Vĩnh Phúc; giải quyết các thủ tục pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án do DIC Corp đầu tư tại Vĩnh Phúc; tổ chức sản xuất, kinh doanh theo định hướng và nhiệm vụ Tổng Công ty giao.

Chi nhánh DIC Hồ Tràm

Thực hiện ủy quyền và thay mặt Tổng Công ty trong quan hệ với các cơ quan Nhà nước, các đơn vị liên quan để giải quyết các thủ tục pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án do DIC Corp đầu tư tại dự án sân Golf và Khu biệt thự Hồ Tràm.

Chi nhánh DIC Corp – Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc

Thực hiện ủy quyền và thay mặt Tổng Công ty quản lý, khai thác tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc.

Văn phòng đại diện DIC Corp tại Hà Nội

Thay mặt Tổng Công ty giao dịch với khách hàng.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổng Công ty và những người có liên quan tại ngày 15/8/2018 (ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất)

STT	Tổ chức/ Cá nhân góp vốn	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Amersham Industries Ltd	1501 Cao Ốc Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP HCM, Việt Nam	27.772.000	11,0%
2	Công ty Cổ phần Taekwang Vina Industrial	#8, Đường 9A, Khu công nghiệp Biên Hòa II, TP Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	24.993.783	9,9%
3	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	Tháp tài chính Bitexco, Tầng 15, 2 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP HCM, Việt Nam	23.585.074	9,3%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thiên Tân	B11/10 Khu đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam	16.983.850	6,7%
5	Nguyễn Thiện Tuấn	41/2A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam	15.508.332	6,1%
Tổng cộng			108.843.039	43,1%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 15/08/2018 do VSD cung cấp

Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ

Cổ đông Nhà nước – Bộ Xây dựng: đã thoái vốn

Cơ cấu cổ đông tại ngày 15/8/2018 (ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất):

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông Nhà nước	-	-
2	Cổ đông sáng lập/Cổ đông FDI	-	-
	- Trong nước	-	-
	- Nước ngoài	-	-
3	Cổ đông lớn	108.843.039	43,1%
	- Trong nước	56.077.256	22,2%
	- Nước ngoài	52.765.783	20,9%
4	Công đoàn Công ty	-	-
	- Trong nước	-	-
	- Nước ngoài	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	-	-
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	-	-
7	Cổ đông khác	143.641.744	56,9%
	- Trong nước	97.066.292	38,4%
	- Nước ngoài	46.575.452	18,4%
Tổng cộng		252.484.783	100,0%
<i>Trong đó: - Trong nước</i>		<i>153.143.548</i>	<i>60,7%</i>
<i>- Nước ngoài</i>		<i>99.341.235</i>	<i>39,3%</i>

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 15/08/2018 do VSD cung cấp

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành 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 phát hành

5.1. Danh sách các công ty con của tổ chức phát hành

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn của DIG
01	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Tầng 18, Seaview 4, Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng công trình	15.000	51,67%
02	CTCP Du lịch và Thương mại DIC	169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Du lịch và thương mại	112.943	68,58%
03	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đường 1A, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam	Đầu tư phát triển khu đô thị, du lịch	100.000	98,00%
04	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	Thôn Phú Nham Đông, Xã Duy Sơn, Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam	Khai thác và sản xuất đá xây dựng	30.681	68,96%
05	CTCP Vật liệu Xây dựng DIC	Km 61, Quốc lộ 51, Phường Kim Dinh, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	88.000	96,36%
06	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2	Số 5 đường 6 Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng công trình	25.200	50,07%
07	CTCP Thủy Cung DIG	265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây lắp, kinh doanh dịch vụ ăn uống phục vụ các loại, dịch vụ lưu trú ngắn ngày...	155.000	95,00%
08	Công ty TNHH Quản lý Khai thác Tài sản DIC Bình Minh	Phòng 702, tòa nhà DIC Group, 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Môi giới cho thuê, mua bán, tư vấn quản lý khai thác tài sản, bất động sản; dịch vụ quản lý tài sản, bất động sản	5.000	100,00%

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

5.2. Danh sách các công ty liên kết của tổ chức phát hành

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn của DIG
01	CTCP Bất động sản DIC	Lầu trệt, Seaview 4, Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Kinh doanh nhà ở, môi giới bất động sản	11.284	42,67%

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn của DIG
02	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Bê tông tươi, ống cống, bê tông ly tâm	35.000	36,00%
03	CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam	15 Thi Sách, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Kinh doanh du lịch	490.000	46,00%
04	CTCP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Lô 17, đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư kinh doanh nhà ở	355.300	22,00%
05	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	B12 Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Kinh doanh du lịch thể thao	75.000	23,92%
06	CTCP Gạch men Anh em DIC	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	180.000	40,83%
07	CTCP DIC Số 4	Tòa nhà Ruby Tower, số 12, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng công trình, sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp...	100.000	20,86%

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

5.3. Danh sách các liên doanh

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn của DIG
01	Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35 ha đô thị mới Phú Mỹ - Tân Thành	Thị xã Phú Mỹ, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Đầu tư dự án	100.000	80,00%

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

5.4. Danh sách các công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

Không có

6. Hoạt động tăng vốn của Tổng Công ty trong các năm qua

Thời điểm	Số vốn tăng thêm (VNĐ)	Vốn điều lệ sau khi tăng (VNĐ)	Phương thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận tăng vốn
Năm 2008		370.000.000.000	Vốn thành lập công ty cổ phần	-

Tháng 06/2009	230.000.000.000	600.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 27,16% và phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 35%	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”)
Tháng 10/2009	100.000.000.000	700.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho Dự án Khu đô thị Khu đô thị sinh thái Đại Phước; Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Chung cư Lakeside	UBCKNN
Tháng 01/2010	300.000.000.000	1.000.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 42,86%	UBCKNN
Tháng 10/2011	299.978.180.000 (*)	1.299.978.180.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 16% và phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 14%	UBCKNN
Tháng 01/2013	129.977.690.000 (*)	1.429.955.870.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 3% và phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 7%	UBCKNN
Tháng 08/2014	357.480.330.000	1.787.436.200.000	Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 25%	UBCKNN
Tháng 08/2015	199.000.000.000	1.986.436.200.000	Phát hành riêng lẻ (cho dự án Khu Khu đô thị; Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Chung cư DIC Phoenix)	UBCKNN
Tháng 11/2015	158.901.730.000 (*)	2.145.337.930.000	Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 8%	UBCKNN

Tháng 06/2016	171.610.260.000	2.316.948.190.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 8%	UBCKNN
Tháng 12/2016	65.000.000.000	2.381.948.190.000	Phát hành riêng lẻ (cho dự án Khu đô thị du lịch Long Tân)	UBCKNN
Tháng 8/2018	142.899.640.000	2.524.847.830.000	Phát hành cổ phần để chia cổ tức năm 2017 với tỷ lệ 8%	UBCKNN

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

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm

7.1.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Đến thời điểm 30/06/2018, Tổng Công ty đang tập trung tiến hành đầu tư và kinh doanh 09 dự án trọng điểm. Thông tin chính về các dự án của Tổng Công ty như sau:

a) Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên



Địa điểm: Xã Thanh Trù, Phường Khai Quang – Thành phố Vĩnh Yên và Xã Quất Lưu – Huyện Bình Xuyên.

▪ Thông tin chung dự án:

- ✓ Diện tích : 194,7394 ha;
- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 3.789 tỷ đồng;
- ✓ Thời gian thực hiện dự án : 2010 – 2022;
- ✓ Cơ cấu sử dụng đất:
 - Đất ở : 755.542 m²;
 - Đất dịch vụ thương mại : 42.559 m²;
 - Đất cây xanh, mặt nước, TDTT : 356.840 m²;

- Đất giao thông : 530.644 m²;
- Đất khác : 92.597 m².
- **Tiến độ thực hiện:**
- ✓ Công tác đền bù giải phóng mặt bằng: tính đến thời điểm 30/6/2018, tổng diện tích đã chi trả đền bù là 180,5 ha/ 194,9 ha (đạt 92,5%);
- ✓ Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:
 - Đã cơ bản hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho diện tích đã bồi thường, giải phóng mặt bằng của phân khu 1 (12 ha) thuộc phân khu 1 – giai đoạn 1 (65 ha - giao đất đợt 1), tạm đấu nối điện nước đến các lô đất đã nhận chuyển nhượng, bàn giao mặt bằng cho khách hàng được 522 lô;
 - Đang triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật thuộc hợp 2, 3, 4 (53 ha) thuộc phân khu 1 (65 ha - giao đất đợt 1);
 - Chuẩn bị các thủ tục pháp lý để triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân khu 2 theo phân kỳ đầu tư của dự án.

b) Dự án Khu tổ hợp khách sạn DIC Star Nam Vinh Yên



Địa điểm: Khu đô thị mới Nam Vinh Yên, Thôn Đôn Hậu, Xã Thanh Trù, Phường Khai Quang – Thành phố Vinh Yên.

- **Thông tin chung của dự án:**
- ✓ Quy mô : gồm 1 khách sạn tiêu chuẩn 4 sao cao 5 tầng với 208 phòng và 1 nhà hàng ven hồ 3 tầng quy mô 1000 chỗ;
- ✓ Diện tích : 25.261 m²;
- ✓ Diện tích xây dựng : 8.276 m²;
- ✓ Tổng diện tích sàn xây dựng : 23.019 m²;
- ✓ Mật độ xây dựng : 32,76%;
- ✓ Tổng mức đầu tư : 442,068 tỷ đồng;

- ✓ Tiến độ xây dựng : dự kiến hoàn thành đầu tư xây dựng cuối năm 2018.
- **Tiến độ thực hiện:**
- ✓ Thi công hoàn thiện xong 08 phòng mẫu;
- ✓ Đã hoàn thành 95% khối lượng thi công kết cấu phần thân và tầng bán hầm công trình. Hoàn thành 95% khối lượng thi công khung, xây, tô và bả trong của hạng mục: thi công kết cấu phần kiến trúc (xây- thô, trát);
- ✓ Thi công kéo dây và cáp của gói thầu: cung cấp điện, điện chiếu sáng, tiếp đất và chống sét; điện nhẹ công trình;
- ✓ Hệ thống điều hòa, không khí và thông gió: đang lắp đặt ống gas, ống hút mùi WC, các trục hộp kỹ thuật các tầng, đường nước ngưng điều hòa các trục tầng, ...
- ✓ Lắp đặt xong khung gia cố vách nhôm kính, cửa, công trình;
- ✓ Đang triển khai thi công hệ thống điện, điện chiếu sáng, tiếp đất và chống sét; điện nhẹ công trình; lắp đặt thang máy; hệ thống cấp thoát nước; hệ thống phòng cháy chữa cháy; hoàn thiện khối ngủ....

c) Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước



Địa điểm: Cù lao Ông Cò, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

- **Thông tin chung của dự án:**
- ✓ Diện tích : 464 ha;
- ✓ Tổng vốn đầu tư : 7.506 tỷ đồng;
- ✓ Thời gian thực hiện dự án : 2005 - 2019.
- **Tiến độ thực hiện:**
- ✓ Hoàn thành công tác đo vẽ bản đồ địa hình, địa chính khu đất;
- ✓ Hoàn thành thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4176/QĐCT.UBT ngày 14/9/2004;

- ✓ Hoàn thành thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên diện tích khoảng 420 ha và đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBT ngày 30/11/2005; Quyết định số 1769/QĐ-UBND và Quyết định số 1770/QĐ-UBND ngày 22/6/2007; Quyết định số: 3775/QĐ-UBND ngày 20/12/2012;
- ✓ Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn dự án;
- ✓ Hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất của dự án và được Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác nhận tại Văn bản số 2716/CT-KK&KTT ngày 23/10/2007;
- ✓ Được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất để thực hiện Dự án tại Quyết định số: 5510/QĐ.CT-UBT ngày 15/11/2004;
- ✓ Hoàn thành việc đầu tư xây dựng cầu Đại Phước nối dự án với huyện Nhơn Trạch, đưa vào sử dụng từ tháng 7/2009;
- ✓ Hoàn thành việc thiết kế hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ dự án;
- ✓ Hoàn thành việc đầu tư xây dựng: đường vào cầu Đại Phước; trạm xử lý nước thải giai đoạn 1: 1.500 m³/ngày đêm (phân kỳ 1), trạm cấp nước công suất 1.000 m³/ngày đêm (đang tiếp tục đầu tư nâng cấp lên công suất 1.500 m³/ngày đêm); San nền giai đoạn 1 toàn bộ dự án. Hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân khu 1, 2 và phân khu 7; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính đến các dự án cấp 2 như đường giao thông, cấp điện, cấp + thoát nước;
- ✓ Đã kêu gọi được 5 nhà đầu tư cấp 2 cùng hợp tác thực hiện dự án trên diện tích 3.670.000 m², tổng mức đầu tư các dự án cấp 2 là 654,9 triệu USD. Hiện các dự án cấp 2 cũng đang được triển khai theo tiến độ được duyệt, trong đó có 1 dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng từ tháng 7/2012 là dự án Sân golf Đại Phước của Công ty TNHH Jeongsan Vina. Dự án Hoa sen Đại Phước của Công ty Cổ phần Vina Đại Phước cũng được các khách hàng đánh giá cao. Tổng giá trị đầu tư của các dự án cấp 2 đến 30/6/2018 là 3.000 tỷ đồng.

d) Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân



Địa điểm: Xã Long Tân, Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

▪ **Thông tin chung của dự án:**

- ✓ Quy mô : 331,29 ha;
- ✓ Tổng vốn đầu tư : 4.968 tỷ đồng;
- ✓ Thời gian thực hiện dự án : dự kiến thực hiện trong 8 năm (từ năm 2017 - 2023).

▪ **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Đã được Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt Đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 124/QĐ-BTNMT ngày 25/01/2017;
- ✓ Được Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận độ cao tính không tại Văn bản số 246/TC-QC ngày 25/07/2017;
- ✓ Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định 4095/QĐ-UBND ngày 15/10/2017. Đang thực hiện công bố quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và hướng dẫn của phòng Quản lý đô thị huyện Nhơn Trạch tại văn bản số 1575/QLĐT ngày 22/11/2017;
- ✓ Dự án đã được Bộ Quốc phòng phê duyệt phương án kỹ thuật thi công và dự toán rà phá bom, mìn, vật nổ tại Quyết định số 5657/QĐ-BQP ngày 14/12/2017;
- ✓ Hoàn thành công tác đo vẽ bổ sung cũng như cập nhật mới Bản đồ địa hình phục vụ thiết kế thi công hạ tầng kỹ thuật của Dự án;
- ✓ Đo vẽ trích lục bản đồ địa chính phục vụ công tác thu hồi đất. Tiến hành khoan khảo sát địa chất dự án. DIC Corp đang cùng với Sở, Ngành địa phương hoàn thiện và bổ sung hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án;
- ✓ Lập và tính toán chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 của dự án để triển khai đầu tư xây dựng;
- ✓ Tiến độ giải phóng mặt bằng: đã thỏa thuận bồi thường được 249.088 m². Đang triển khai bồi thường, giải phóng mặt bằng trên diện tích 200 ha của giai đoạn 1 (khoảng 200 ha);
- ✓ Tiến độ xây dựng cơ bản: hiện chủ đầu tư chỉ mới làm lán trại, nhà ở tạm cho Ban điều hành dự án. Chưa khởi công xây dựng công trình.

e) Dự án Khu dân cư Hiệp Phước

Địa điểm thực hiện: Ấp 4, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

▪ **Thông tin chung của dự án:**

- ✓ Diện tích đất sử dụng : 21,5529 ha;

- ✓ Quy mô dân số : 3.350 người;
- ✓ Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 1.307,282 tỷ đồng bao gồm vốn vay tín dụng thương mại và vốn chủ sở hữu;
- ✓ Thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án:
 - Giai đoạn 1: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đến năm 2017;
 - Giai đoạn 2: Xây dựng nhà ở đến năm 2020.
- **Tiến độ thực hiện:**
- ✓ Công tác giải phóng mặt bằng: đến thời điểm báo cáo, đơn vị đã thực hiện bồi thường và nhận bàn giao mặt bằng trên phần diện tích khoảng 193.761,5 m2, còn khoảng 21.768,2 m2 chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng được;
- ✓ Tiến độ xây dựng:
 - Cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ diện tích đã bồi thường, giải phóng mặt bằng (Sở Xây dựng đã thực hiện kiểm tra hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án và có văn bản thông báo kết quả số 4480/SXD-CCGĐXD ngày 30/10/2017);
 - Đã hoàn thành hạng mục nâng cấp đoạn vượt nối của đường công vụ và đường 25B vào dự án;
 - Các hạng mục: Trạm biến áp số 1, 2, 3; hạ tầng kỹ thuật và hệ thống PCCC tại tuyến 9, 14, A; Công viên cây xanh tại vị trí tiếp giáp đường 16 và đường 18, đường B và L thuộc phần diện tích chưa đền bù giải phóng mặt bằng và khu nhà ở xã hội. Sau khi có mặt bằng DIC Corp sẽ nhanh chóng triển khai thi công theo đúng quy hoạch được duyệt.
- ✓ Tiến độ kinh doanh: Đã thực hiện chuyển nhượng hết 622 lô tương đương diện tích là 69.798 m2 thông qua hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hoàn thành công tác cắm mốc phân lô, lập bản đồ phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho khách hàng. Đến thời điểm báo cáo đã thực hiện bàn giao mặt bằng cho khách hàng là 382 lô;
- ✓ Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công mẫu nhà liên kế.
- f) **Dự án Khu trung tâm Chí Linh**



Địa điểm: Phường 10, Phường Nguyễn An Ninh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

▪ **Thông tin chung của dự án:**

- ✓ Diện tích đất dự án: 99,7263 ha (diện tích thực tế của dự án chỉ còn 93,7 ha do tuyến đường Quốc lộ 51B đi qua dự án là 6 ha), trong đó:
 - Diện tích xây dựng nhà ở thương mại: 43,4678 ha;
 - Diện tích xây dựng công trình xã hội: 3,48 ha;
 - Diện tích đất khác: 52,78 ha.
- ✓ Quy mô dân số : 32.000 - 32.700 người;
- ✓ Số lượng nhà ở : 2.337 căn với tổng diện tích sàn là 373.135 m²;
- ✓ Thời gian thực hiện : 1997 - 2023.

▪ **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Tình hình giải phóng mặt bằng: đây là dự án thuộc đối tượng nhà nước thu hồi và thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư chỉ phối hợp và ứng tiền chi trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của dự án. Đến thời điểm 30/06/2018, tổng diện tích đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng là 71 ha (đạt 76%), hiện DIC Corp đang phối hợp với UBND TP Vũng Tàu, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại.
- ✓ Tình hình triển khai xây dựng, tiến độ xây dựng:
 - Các công việc đã thực hiện: DIC Corp hoàn thành xong phần kết cấu hạ tầng đô thị trên phần diện tích đất đã được giải phóng mặt bằng. Xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao cho địa phương quản lý một số các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch như: Nhà trẻ Khu A và Khu D; Trường tiểu học Nguyễn Viết Xuân, Trường THCS Nguyễn Thái Bình, kè hồ Bà Trưng, nạo vét hồ Bà Trưng, hệ

thống công viên ven hồ. Đầu tư và cung ứng cho thị trường nhà ở của thành phố Vũng Tàu khoảng 3.064 căn hộ chung cư (Seaview, Lakeside, DIC Phoenix) với tổng diện tích sàn xây dựng là 292.066 m² (không kể tầng hầm).

- o Các công việc đang triển khai:
 - Về hạ tầng kỹ thuật dự án: DIC Corp tiến hành đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hình thức cuốn chiếu. Căn cứ quy hoạch và thiết kế được duyệt, ngay sau khi có mặt bằng sẽ tổ chức thi công ngay.;
 - Hiện DIC Corp đang triển khai đầu tư xây dựng cụm Chung Vũng Tàu Gateway (cao 30 tầng với 1.538 căn hộ, diện tích sàn xây dựng 194.450 m²).

g) Dự án DIC The Landmark Residence



Địa điểm: số 15 Thi Sách, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu.

- **Thông tin chung của dự án:**
 - ✓ Diện tích đất sử dụng : 4.082,6 m²;
 - ✓ Khối căn hộ du lịch, tổng cộng 10 tầng nổi, trong đó có 01 tầng hầm dùng để xe và bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Bố trí khoảng 166 căn hộ cao cấp, các cửa hàng thương mại, quán bar nhỏ, quầy bán hàng miễn thuế, khu vực tiếp tân của các căn hộ cho thuê,... Công trình được thiết kế bao gồm:
 - o Diện tích sàn sử dụng căn hộ: 12.898 m²;
 - o Diện tích dịch vụ thương mại: 1.142 m²;
 - o Tầng hầm: 3.465 m², bố trí nhà để xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
 - o Tầng 1: 2.494 m², bố trí sảnh căn hộ, shop, nhà hàng, văn phòng quản lý;
 - o Tầng 2 đến tầng 10: 17.875 m², bố trí căn hộ cao cấp;
 - o Tầng 11: 1.540 m², bố trí massage, Hệ thống kỹ thuật (bể nước mái, quạt gió, tầng áp thang).
 - ✓ Tổng mức đầu tư : 508,367 tỷ đồng.
- **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Đã đầu tư cơ bản hoàn thành và đưa vào vận hành thử. Hiện còn một số hạng mục công việc đang điều chỉnh, sửa chữa, bổ sung cho phù hợp với mục đích hoạt động kinh doanh cũng như thuận tiện cho quá trình vận hành.

h) Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (giai đoạn 1 – khối căn hộ)



Địa điểm: 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu.

▪ **Thông tin chung dự án:**

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	5.440	48,12
	Đất khách sạn hiện hữu	740	
	Đất khu phức hợp (phần xây mới)	4.700	
2	Đất cây xanh, sân vườn	4.260	37,68
3	Đất giao thông	1.606	14,20
	Tổng cộng	11.306	100,00

- ✓ Mật độ xây dựng : tối đa 50% (kể cả công trình hiện hữu);
- ✓ Chiều cao công trình : tối đa 100 m;
- ✓ Số tầng : tối đa 30 - 35 tầng (chưa kể tầng mái + tầng hầm);
- ✓ Tổng số căn hộ : 388 căn hộ dịch vụ du lịch với 36.541 m²;
- ✓ Tổng mức đầu tư : 1.294 tỷ đồng;
- ✓ Thời gian thực hiện : 2017 - 2023 (chia làm 02 giai đoạn).

▪ **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Tình hình giải phóng mặt bằng: toàn bộ đất dự án là đất sạch, không phải thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất 11.311,6 m².
- ✓ Tình hình triển khai các thủ tục đầu tư:

- DIC Corp đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy phép quy hoạch, cấp quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án. Thiết kế cơ sở đã được Bộ Xây dựng thẩm định. Hiện DIC Corp đang thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai, trình thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công và xin cấp phép xây dựng;
- Đã tiến hành tháo dỡ các công trình cũ, chuẩn bị mặt bằng thi công, hoàn thành việc ép cọc thử, ép cọc đại trà. Ngay sau khi có giấy phép xây dựng sẽ triển khai thi công ngay phần ngầm và phần thân công trình.

i) Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu



Địa điểm: phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

▪ **Thông tin chung của dự án:**

- ✓ Diện tích đất : 90,5341 ha, trong đó: diện tích xây dựng nhà ở xã hội là 7,05 ha;
- ✓ Quy mô dân số : khoảng 18.000 người;
- ✓ Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)
1	Đất ở	391.592	43,25
2	Đất thương mại & dịch vụ, chợ	106.211	11,73
3	Đất công trình công cộng	110.894	12,25
4	Đất công viên cây xanh	102.303	11,30
5	Đất giao thông	194.341	21,47
Tổng diện tích		905.341	100,00

- ✓ Tổng mức đầu tư : 4.029 tỷ đồng;
- ✓ Thời gian thực hiện : 2017 – 2024.

▪ **Tiến độ thực hiện:**

- ✓ Tình hình giải phóng mặt bằng: đã hoàn tất hồ sơ trích đo địa chính; lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng tổng thể của dự án.
- ✓ Tình hình triển khai xây dựng: tóm tắt các công việc đã triển khai thực hiện đến nay gồm:
 - Đơn vị tư vấn đang đo đạc, thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500;
 - Triển khai lắp dựng pano bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch dự án phục vụ công tác công bố quy hoạch chi tiết theo quy định;
 - Trích lục đất khu B, khảo sát thực trạng sử dụng đất dự án, khảo sát giá đền bù tính chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án;
 - Nhận bàn giao mốc ranh dự án.

7.2. Giá trị dịch vụ qua các năm

Cơ cấu doanh thu thuần của Tổng Công ty năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018

ĐVT: triệu đồng

Doanh thu thuần từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	2016		2017		9T 2018	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Doanh thu thuần bán hàng đã bán	316.712	27,49%	306.224	19,21%	160.027	9,82%
Doanh thu thuần bán thành phẩm đã bán	145.706	12,65%	83.628	5,25%	27.817	1,71%
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	60.632	5,26%	58.152	3,65%	65.243	4,00%
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	183.181	15,90%	110.271	6,92%	22.601	1,39%
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	445.697	38,69%	1.035.436	64,97%	1.354.434	83,09%
Tổng doanh thu thuần	1.151.929	100,00%	1.593.711	100,00%	1.630.123	100,00%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2017 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2018

Doanh thu chính của Công ty năm 2017 và 9 tháng đầu năm 2018 chủ yếu đến từ mảng kinh doanh bất động sản đầu tư, xây lắp và kinh doanh thương mại và dịch vụ du lịch. Các mảng này chiếm tới hơn 85% doanh thu thuần.

Cơ cấu lợi nhuận gộp của Tổng Công ty năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018

ĐVT: triệu đồng

Lợi nhuận gộp từ các nhóm sản phẩm, dịch vụ	2016		2017		9T 2018	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Hàng hóa đã bán (*)	24.405	7,66%	21.785	5,56%	2.947	0,69%
Thành phẩm đã bán	26.713	8,38%	8.250	2,11%	(2.069)	(0,48%)
Dịch vụ đã cung cấp	46.824	14,70%	51.523	13,15%	49.234	11,54%
Hợp đồng xây dựng	37.732	11,84%	36.899	9,42%	18.619	4,36%
Kinh doanh bất động sản	182.913	57,41%	273.433	69,77%	357.895	83,89%
Tổng lợi nhuận gộp	318.586	100,00%	391.889	100,00%	426.627	100,00%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2017 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2018

(*): Bao gồm 148.650.000 đồng dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm 2016. Trong năm 2017 và 9 tháng đầu năm 2018, không phát sinh dự phòng giảm giá hàng tồn kho

7.3. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành

TT	Dự án	Vị trí	Sản phẩm	Số lượng lô đất/căn hộ	Diện tích kinh doanh (m ²)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
1	Khu trung tâm Chí Linh (các dự án thành phần đang triển khai)						
1.1	Hạ tầng kỹ thuật Khu trung tâm Chí Linh	Bà Rịa – Vũng Tàu	Đất nền	2.354	322.040	1.113	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 75%
1.2	Tổ hợp chung cư DIC Phoenix	Bà Rịa – Vũng Tàu	Căn hộ	1.226	107.461	1.374	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 78%
1.3	Tổ hợp chung cư Vũng Tàu Getway	Bà Rịa – Vũng Tàu	Căn hộ	1.538	121.828,20	1.780	Dự kiến chuyển nhượng trong Quý 4/2018
2	Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	Vĩnh Phúc	Đất nền		772.840	3.789	<ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ chuyển nhượng toàn dự án đạt 32,8% - Đã chuyển nhượng 89% diện tích kinh doanh phân khu 1 (25,3/28,5ha). - Đang chuẩn bị triển khai đầu tư và khai thác phân khu 2 (75 ha) trong năm 2019 (diện tích đất kinh doanh phân khu 2 khoảng 18,67 ha)
3	Khách sạn DIC	Vĩnh Phúc	Khách	208	28.425,90	442	Dự kiến khai thác từ năm 2019

	STAR Vĩnh yên		sạn				
4	Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước (phần DIC Corp tự doanh)	Đồng Nai	Đất nền		352.445	7.506	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 33,7%
5	Khu dân cư Hiệp Phước	Đồng Nai	Đất nền		96.785	265 (tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật)	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 72% (đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất kinh doanh giai đoạn 1: 6,97 ha)
6	DIC the Landmark Residence	Bà Rịa – Vũng Tàu	Căn hộ	166	12.898	508	- Đã ký hợp đồng chuyển nhượng 170,1 m ² ; - Đang thực hiện cho thuê căn hộ
7	Khu phức hợp Cap Saint Jacques (Giai đoạn 1 - Khối căn hộ)	Bà Rịa – Vũng Tàu	Căn hộ	372	29.230,21	519	Đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư - Dự kiến khai thác từ năm 2019
8	Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	Bà Rịa – Vũng Tàu	Đất nền		497.803	4.029	Đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư - Dự kiến bắt đầu khai thác từ năm 2020
9	Khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân	Đồng Nai	Đất nền		1.348.780	4.968	Đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư - Dự kiến bắt đầu khai thác từ năm 2020

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

Đối với các ngành nghề truyền thống thì Tổng Công ty tiếp tục với mô hình kinh doanh và quản lý bất động sản (“BDS”) như hiện nay, đồng thời tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà Tổng Công ty đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô, cũng như đa dạng hóa các đối tượng khách hàng, góp phần làm gia tăng giá trị thương hiệu của DIG, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

7.4. Hoạt động marketing

Marketing sản phẩm bất động sản luôn là vấn đề quan trọng đối với tất cả các doanh nghiệp bất động sản. Chính vì vậy, Tổng Công ty luôn có các chính sách quảng cáo dài hạn và ngắn hạn để phù hợp với mục đích của từng dự án.

Marketing truyền thống

Tổng Công ty thực hiện việc in ấn và phát hành brochure, PR, quảng cáo trên báo chí, truyền hình, v.v cho từng dự án. Các sản phẩm này sẽ được Tổng Công ty phân phát đến từng đối tượng khách hàng tại các dự án hoặc tại văn phòng, chi nhánh của Tổng Công ty.

Marketing hiện đại

Ngoài các phương pháp marketing truyền thống, Tổng Công ty cũng chú trọng đến việc marketing theo phương pháp hiện đại do tiết kiệm được thời gian và chi phí và tính hiệu quả cao hơn so với phương pháp marketing truyền thống. Các phương pháp marketing mà Tổng Công ty đang sử dụng là (i) email, (ii) website, (iii) brochure 3D, v.v...



Theo giấy chứng nhận đăng ký ký nhãn hiệu hàng hóa số 101 435, quyết định sửa đổi số 13479/QĐ-SHTT ngày 13/03/2013.

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

Hoạt động thương hiệu:

Ngay từ khi mới thành lập, Tổng Công ty đã đặt ra mục tiêu phải xây dựng thành công thương hiệu để tạo tiền đề cho sự phát triển thương hiệu của Tổng Công ty. Tổng Công ty thường xuyên thực hiện các hoạt động quảng bá, xây dựng thương hiệu sau:

- Cập nhật tin tức liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp trên website www.dic.vn và các phương tiện truyền thông đại chúng;
- Tăng cường nhận diện thương hiệu DIC Corp trên kênh truyền hình VTV3 (quảng cáo pop-up) và lắp đặt 4 biển pano quảng cáo ngoài trời tại đường Võ Nguyên Giáp (Thành phố Vũng Tàu); tuyến cầu Nhật Tân - Hà Nội (Thành phố Hà Nội); trên cao tốc Long Thành - Dầu Giây (TPHCM); khu vực sân bay Nội Bài (Thành phố Hà Nội);
- Tham gia các hoạt động an sinh xã hội như: quyên góp ủng hộ đồng bào gặp thiên tai; tri ân người có công với cách mạng; chăm lo tốt cho người nghèo...

Trong quá trình hình thành và phát triển, Tổng Công ty đã vinh dự nhận được các giải thưởng sau:

STT	Tên giải thưởng	Đơn vị cấp
1	- Cờ đơn vị thi đua xuất sắc của Chính phủ từ năm 2006 đến năm 2016	Chính phủ Việt Nam
2	Huân chương Lao động hạng I, II và III; Huân chương Độc lập hạng II và III	Nhà nước Việt Nam
3	Top 100 Thương hiệu Sao vàng Đất Việt năm 2009, năm 2010 và năm 2011	Hội doanh nhân trẻ Việt Nam
4	Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2008, năm 2009 và năm 2014	Thời báo kinh tế
5	Giải thưởng Doanh nghiệp Xuất sắc Hội nhập kinh tế quốc tế năm 2010	Bộ Công thương
6	Huy chương Vàng chất lượng ngành Xây dựng năm 2008 và năm 2009	Bộ Xây dựng
7	Top 50 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2017; Top 20 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2018	Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam
8	Top 100 Thương hiệu – Nhãn hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam năm 2017	Báo Xây dựng
9	Giải thưởng Thương hiệu Xuất sắc – Excellent Brand năm 2017	Liên hiệp khoa học phát triển Doanh nghiệp Việt Nam
10	Và nhiều cá nhân, tập thể được nhận huân chương, bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và nhiều giải thưởng uy tín khác	

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

7.6. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết (nêu tên, trị giá, thời điểm ký kết, thời gian thực hiện, sản phẩm, đối tác trong hợp đồng)

Stt	Dự án	Số hợp đồng	Thời điểm ký hợp đồng	Nhà thầu/ Đối tác	Nội dung	Trị giá hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện
1	Đại Phước	95	18/03/2008	Lưu Thị Thu Hà	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5,112	2019 - 2020
2	Đại Phước	106	15/03/2012	Lê Hoài Duyên	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	4,644	2019 - 2020
3	Đại Phước	24.2018	29/06/2018	Công ty TNHH Châu Á	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	183,500	2018
4	Nam Vĩnh Yên	422	13/06/2016	Đặng Quang Tùng	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5,293	2019 - 2020
5	Nam Vĩnh Yên	1009	28/06/2017	Nguyễn Văn An	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	4,819	2019 - 2020
6	Nam Vĩnh Yên	926	31/10/2017	Nguyễn Đức Tiến	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	3,490	2020
7	Nam Vĩnh Yên	1024	29/12/2017	Lê Thị Hồng Xuân	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5,295	2019 - 2020
8	Nam Vĩnh Yên	01/2018	10/01/2018	Công ty TNHH Phước An	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	60,460	2018
9	Nam Vĩnh Yên	1156	17/04/2018	Đặng Thị Thủy	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5,414	2019 - 2020
10	Phoenix	72	16/05/2016	Trần Thị Liên	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	6,835	2019 - 2020
11	Phoenix	129	30/11/2016	Vũ Tuấn Anh	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	6,789	2019 - 2020
12	Phoenix	135	15/05/2017	Lê Văn Tiên	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	6,582	2019 - 2020
13	Phoenix	40	03/06/2017	Đỗ Quang Dực	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	4,100	2019 - 2020
14	Phoenix	144	20/06/2017	Nguyễn Thị Hạnh Vi	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	8,368	2019 - 2020
15	Thủy Tiên	147A	05/11/15	Lê Quỳnh Bảo Trân	Chuyển nhượng căn hộ Cao ốc Thủy Tiên	3,25	2019 - 2020
16	Thủy Tiên	144A	05/07/2017	Nguyễn Thị Việt	Chuyển nhượng căn hộ Cao ốc Thủy Tiên	2,463	2019 - 2020
17	Thủy Tiên	109A	18/08/2017	Phan Thị Huyền Thu	Chuyển nhượng căn hộ Cao ốc Thủy Tiên	2.507	2019 - 2020

Stt	Dự án	Số hợp đồng	Thời điểm ký hợp đồng	Nhà thầu/ Đối tác	Nội dung	Trị giá hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện
18	Thủy Tiên	161A	25/09/2017	Trần Đức Hoàng	Chuyển nhượng căn hộ Cao ốc Thủy Tiên	2,419	2019 - 2020
19	Thủy Tiên	104B	05/07/2018	Nguyễn Hoàng Linh Chi	Chuyển nhượng căn hộ Cao ốc Thủy Tiên	2,441	2019 - 2020
20	Trung tâm Chí Linh	1518	06/8/2015	Trần Thị Thiên Thanh	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu Trung tâm Chí Linh	3,150	2019 - 2020
21	Trung tâm Chí Linh	48	14/9/2015	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Đô Thị Mới Chí Linh	Chuyển nhượng siêu thị DIC Mart	8,150	2018
22	Trung tâm Chí Linh	1550A	17/01/2017	Hoàng Văn Phú	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu Trung tâm Chí Linh	3,198	2019 - 2020
23	Trung tâm Chí Linh	56	16/12/2018	Công ty Cổ phần DIC Số 4	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu Trung tâm Chí Linh	38,000	2019 - 2020

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

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và luỹ kế đến quý gần nhất

8.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2016	2017	% tăng/giảm	9T 2018
Tổng tài sản	5.875.806	6.083.230	35,3%	6.406.797
Doanh thu thuần	1.151.929	1.593.711	38,4%	1.630.123
Lợi nhuận từ HĐKD	90.760	206.814	127,9%	180.857
(Lỗ)/Lợi nhuận khác	1.057	48.530	4.491,3%	(2.259)
Lợi nhuận trước thuế	91.817	255.344	178,1%	178.598
Lợi nhuận sau thuế	65.637	202.390	208,3%	127.697
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	58.445	196.235	235,8%	124.777
Tỷ lệ trả cổ tức (trên mệnh giá)	4,5%	6,0%	33,3%	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2017 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2018

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi

- Những chính sách mở rộng hơn, tạo điều kiện thuận lợi cho người nước ngoài và Việt kiều mua nhà và đất ở trong nước đang được thực thi có thể giúp thị trường có thêm nhiều đối tượng khách hàng có tiềm lực tài chính, có nhu cầu sở hữu BĐS thực sự, điều này sẽ giúp thị trường có tính ổn định và phát triển bền vững, giảm thiểu các yếu tố đầu cơ gây bất ổn và rủi ro. Đây cũng là điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành bất động sản.
- Tổng Công ty có nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, tạo dựng được uy tín và đã gặt hái được nhiều thành công trên thị trường từ nhiều năm qua.
- Ban lãnh đạo Tổng Công ty với nhiều kinh nghiệm kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và các mối quan hệ trong ngành. Do vậy, có đủ khả năng điều hành Tổng Công ty trong mọi điều kiện.
- Tổng Công ty hiện đang sở hữu nhiều dự án, do vậy, Tổng Công ty rất có lợi thế chủ động trong việc xây dựng các sản phẩm dịch vụ và chương trình bán hàng phù hợp với tình hình thị trường.
- Quỹ đất của Tổng Công ty tập trung ở Vũng Tàu và các thành phố vệ tinh Hồ Chí Minh, Hà Nội; việc đẩy mạnh đầu tư hạ tầng của Chính phủ khiến giao thông thuận lợi và nâng cao sức hấp dẫn của các quỹ đất của Tổng Công ty với người tiêu dùng.

Khó khăn

- Thị trường BĐS hiện nay vẫn đang diễn biến phức tạp, ngoài tầm dự báo, kiểm soát, biến động thất thường do sự tác động của tình hình chung của nền kinh tế và các chính sách vĩ mô của Nhà nước.
- Cạnh tranh trên thị trường BĐS ngày càng gay gắt không chỉ xảy ra giữa các nhà đầu tư trong nước mà còn xảy ra giữa nhà đầu tư trong nước với nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực lớn về vốn và bề dày kinh nghiệm.
- Một số quỹ đất của Tổng Công ty đòi hỏi có nguồn vốn rất lớn để có thể phát triển đồng bộ, trong lúc nguồn lực của Tổng Công ty còn hạn chế.

9. Vị thế của Tổng Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Tổng Công ty trong ngành

Tổng Công ty 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. Tổng Công ty là một trong những nhà phát triển khu đô thị tiên phong tại Việt Nam, sở hữu thế mạnh vượt trội bằng kinh nghiệm hơn 30 năm hoạt động trong ngành và lợi thế trong việc phát triển các dự án bất động sản, từ ý tưởng quy hoạch đến khi hoàn thành.

Do có uy tín và nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các dự án khu đô thị, nhà ở, Tổng Công ty luôn được chọn làm đơn vị thực hiện các dự án lớn và trọng điểm của nhiều tỉnh thành khác trong cả nước, nổi bật như Khu Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu (99,7 ha), Khu đô thị Nam Vĩnh Yên – Vĩnh Phúc (446,92 ha), Khu đô thị sinh thái Đại Phước – Đồng Nai (464,6 ha), Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (90,5ha), Khu đô thị du lịch Long Tân (331 ha),... Hiện tại, quỹ đất Tổng Công ty được giao/được chấp thuận chủ trương nghiên cứu dự án để phát triển các khu đô thị mới trong cả nước khoảng gần 3.000 ha đất. Đây là một lợi thế vượt trội của Tổng Công ty mà không phải công ty nào cũng có được.

So với các đơn vị khác trong ngành, vị thế lớn của Tổng Công ty còn được thể hiện bởi uy tín cũng như thương hiệu 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 Tổng Công ty có tính khả thi cao. Tổng Công ty 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.

Năm 2017, Tổng Công ty được vinh danh là 1 trong top 100 “Thương hiệu – Nhân hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam năm 2017”. Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng vinh hạnh nằm trong top 50 “Nhân hiệu nổi tiếng – Nhân hiệu cạnh tranh” là chương trình bình chọn quy mô toàn quốc nhằm tôn vinh doanh nghiệp hoạt động chất lượng, hiệu quả và thương hiệu uy tín trong thời kỳ hội nhập, cạnh tranh quốc tế. Tổng Công ty đã xuất sắc vượt qua hàng trăm thương hiệu được bình chọn, xét duyệt dựa trên 8 tiêu chí của Luật Sở hữu Trí tuệ và kết quả khảo sát trực tiếp người tiêu dùng. Theo đó, Tổng Công ty được đánh giá cao trong việc đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ; liên tục nhận được sự tín nhiệm của các tổ chức uy tín trong và ngoài nước; tốc độ tăng trưởng an toàn, hiệu quả, minh bạch trong kinh doanh.

Danh hiệu top 50 “Nhân hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2017” một lần nữa khẳng định vị thế, uy tín của thương hiệu DIC cũng như sự ủng hộ, tin tưởng của cộng đồng người tiêu dùng Việt Nam.

Tổng Công ty đã vinh dự nhận được các giải thưởng sau đây:

STT	Tên giải thưởng	Đơn vị cấp
1	Cờ đơn vị thi đua xuất sắc của Chính phủ từ năm 2006 đến năm 2016	Chính phủ Việt Nam
2	Huân chương Lao động hạng I, II và III; Huân chương Độc lập hạng II và III	Nhà nước Việt Nam
3	Top 100 Thương hiệu Sao vàng Đất Việt năm 2009, năm 2010 và năm 2011	Hội doanh nhân trẻ Việt Nam
4	Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2008, năm 2009 và năm 2014	Thời báo kinh tế
5	Giải thưởng Doanh nghiệp Xuất sắc Hội nhập kinh tế quốc tế năm 2010	Bộ Công thương
6	Huy chương Vàng chất lượng ngành Xây dựng năm 2008 và	Bộ Xây dựng

	năm 2009	
7	Top 50 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2017; Top 20 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2018	Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam
8	Top 100 Thương hiệu – Nhãn hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam năm 2017	Báo Xây dựng
9	Giải thưởng Thương hiệu Xuất sắc – Excellent Brand năm 2017	Liên hiệp khoa học phát triển Doanh nghiệp Việt Nam
10	Và nhiều cá nhân, tập thể được nhận huân chương, bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và nhiều giải thưởng uy tín khác	

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

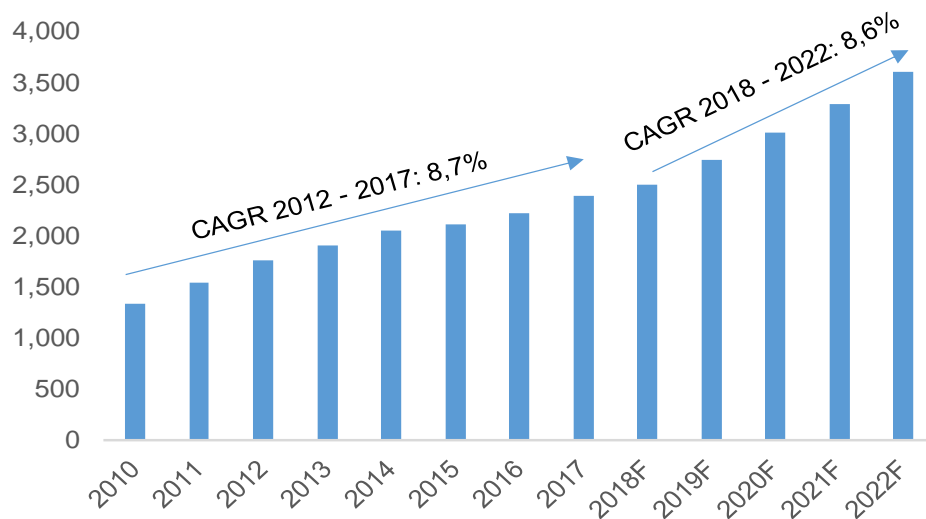
Thị trường bất động sản Việt Nam có tiềm năng tăng trưởng lớn nhờ vào thu nhập bình quân đầu người đang tăng trưởng nhanh, cơ cấu dân số vàng, cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện, quá trình đô thị hóa nhanh và tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi:

Thu nhập bình quân đầu người đang tăng trưởng nhanh

Sự tăng trưởng GDP trong thời gian gần đây cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang phục hồi mạnh mẽ, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực và sức mua được cải thiện. GDP trong quý 1/2018 đã tăng 7,38%, mức tăng quý 1 cao nhất trong một thập kỷ qua. Trong năm 2018, Chính phủ đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP tối thiểu là 6,7%.

GDP bình quân đầu người tại Việt Nam đã tăng trưởng đều với tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm (“CAGR”) đạt 8,7% trong giai đoạn 2012 – 2017. Theo số liệu dự báo của công ty khảo sát thị trường Business Monitor International (BMI) thì GDP bình quân đầu người tại Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng với CAGR đạt 8,6% trong giai đoạn 2017 – 2022.

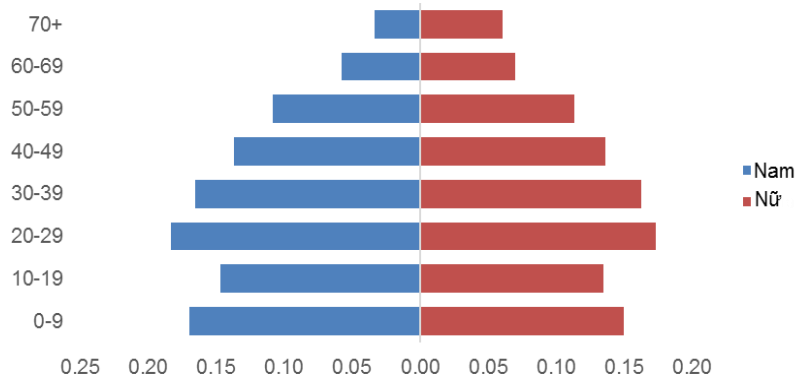
GDP bình quân đầu người tại Việt Nam (USD)



Việt Nam sở hữu cơ cấu dân số vàng

Việt Nam là một quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Với dân số lên đến hơn 90 triệu người trong năm 2017, Việt Nam có dân số đông thứ 3 tại khu vực Đông Nam Á và thứ 14 trên thế giới. Việt Nam có cơ cấu dân số trẻ với gần 90% dân số là dưới 60 tuổi và tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu mua và đầu tư bất động sản.

Tháp dân số Việt Nam – 2016



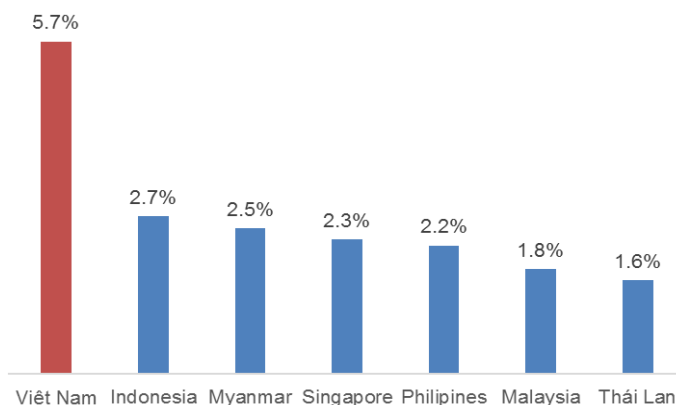
Nguồn: Population Pyramid

Cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện

Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông để thu hút thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài. Việt Nam đã và đang thực hiện đầu tư mạnh mẽ cho cơ sở hạ tầng so với các nước trong khu vực như Indonesia, Philippines, Malaysia và Thái Lan. Để hỗ trợ các dự án cơ sở hạ tầng trong giai đoạn 2015 - 2020, Chính phủ Việt Nam đang đẩy mạnh chương trình hợp tác công tư (PPP) để thu hút vốn cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng. Tại TP.HCM, tuyến Metro số 1 hiện đang được xây dựng. Trong khi đó, Hà Nội đang tập trung vào việc gia tăng các lựa chọn hợp lý cho các tuyến xe buýt và các phương tiện giao thông công cộng khác trong thành phố để giảm ùn tắc giao thông. Tại Hà Nội, việc xây dựng mạng lưới đường sắt đô thị đầu tiên dài 12,5 km đã được bắt đầu vào năm 2011. Cơ sở hạ tầng được cải thiện sẽ là một yếu tố quan trọng tác động tích cực đến sự phát triển của ngành bất động sản nhà ở tại Việt Nam.

Tỷ lệ chi đầu tư cơ sở hạ tầng trên GDP - 2016

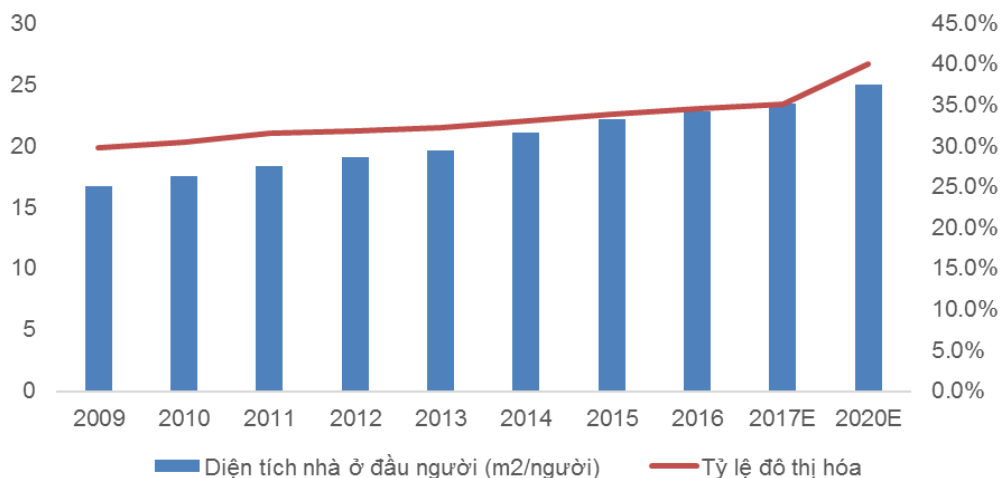
Nguồn: Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB)



Tốc độ đô thị hóa nhanh

Do sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là tại TPHCM và TP Hà Nội, hai thành phố này đã thu hút được một số lượng lớn người nhập cư từ nông thôn. Xu hướng này đã tạo ra các khu đô thị vệ tinh mới, nơi mà tốc độ đô thị hóa đã diễn ra rất mạnh mẽ trong những năm gần đây. Trong thời gian này, hầu hết các cơ sở và dịch vụ tập trung phát triển mạnh ở các khu đô thị này, do đó sự gia tăng mức độ đô thị hóa cũng sẽ có tác động lớn đến sự phát triển của thị trường lao động đang nổi lên và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong nước.

Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam



Nguồn: Bộ Xây dựng, Tổng cục thống kê, VCSC

Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi

Luật Nhà ở sửa đổi năm 2014 chính thức có hiệu lực vào ngày 01/07/2015 đã cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu cùng một lúc nhiều nhà ở tại Việt Nam thay vì chỉ được sở hữu duy nhất một bất động sản để ở như trước kia, kỳ vọng đem lại sự tăng trưởng đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam.

Theo các điều luật sửa đổi, người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam đều có quyền được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không phụ thuộc vào việc họ phải lưu trú tại Việt Nam trong một khoảng thời gian quy định như trước kia.

Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài tại Việt Nam cũng có thể mua bất động sản. Điều này sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Với tình hình triển khai các dự án hiện tại cùng với chiến lược kinh doanh trong tương lai, chủ yếu là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản gắn liền với đất cho thấy định hướng phát triển của Tổng Công ty phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước và thế giới.

Các dự án của Tổng Công ty nằm ở các thành phố vệ tinh có kết nối vùng tốt với các thành phố lớn như Hồ Chí Minh, Hà Nội và trong tương lai sẽ có vị trí gần các dự án trọng điểm như sân bay mới Long Thành, Đường vành đai 3 kết nối liên thông Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An và Bình Dương là các yếu tố quan trọng đảm bảo sản phẩm của Tổng Công ty sẽ dễ dàng nhận được sự quan tâm và lựa chọn của nhiều đối tượng khách hàng.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong Tổng Công ty

Hiện nay, tổng số nhân viên của Tổng Công ty đến 30/6/2018 là 260 người, trong đó:

- Trên đại học : 19 người
- Đại học : 180 người
- Cao đẳng và trung cấp : 32 người
- Lao động phổ thông : 29 người

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp, . . .

Năm 2017, Tổng Công ty đã tổ chức 01 lớp đào tạo bồi dưỡng và thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề xây dựng đối với các kỹ sư, kiến trúc sư với 92 lượt người tham gia. Đồng thời lãnh đạo các khối đã tổ chức huấn luyện đào tạo công tác an toàn vệ sinh lao động cho cán bộ, công nhân thuộc khối xây lắp. Quản lý các đơn vị cũng đã lập kế hoạch phát triển nghề nghiệp và thực hiện đào tạo kèm cặp cho đội ngũ nhân sự tiềm năng để chuẩn bị sự kế thừa.

Năm 2017, Tổng Công ty đã chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho nhân viên (trả lương kịp thời, thưởng tết, tổ chức tham quan du lịch và nhiều chế độ phúc lợi khác.

10.3. Chiến lược phát triển con người

- Xây dựng một đội ngũ nhân sự tinh gọn, có đủ Tài và Đức làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, công bằng, năng động, sáng tạo, cởi mở và thân thiện;
- Khuyến khích toàn thể nhân viên đóng góp ý kiến xây dựng Tổng Công ty, tham gia xây dựng văn hóa Tổng Công ty;
- Chú trọng công tác đào tạo nhằm nâng cao chất lượng và nâng tầm cho đội ngũ nhân sự hiện hữu;
- Mọi cá nhân có năng lực chuyên môn, năng động trong công việc, cầu tiến, chấp nhận sự thay đổi đều được định hướng, khuyến khích và tạo điều kiện phát triển nghề nghiệp cá nhân thông qua kế hoạch huấn luyện phát triển nghề nghiệp nhân viên;
- Tìm kiếm, phát hiện đội ngũ nhân sự tiềm năng, triển khai nhiều chương trình đào tạo nhằm hoàn thiện các kiến thức, kỹ năng cần & đủ để nhân sự tiềm năng kế thừa các vị trí quản lý trong tương lai;
- Tuyển dụng nhân sự có đủ kiến thức, năng lực và sáng tạo để bổ sung nguồn nhân lực cho kế hoạch phát triển bền vững của Tổng Công ty;
- Xây dựng chính sách đãi ngộ người lao động một cách công bằng dựa trên hiệu quả công việc và thâm niên công tác.

10.4. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động (nếu có)

Không có

11. Chính sách cổ tức

Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh, kế hoạch đầu tư, doanh thu, tình hình tài chính, nhu cầu tiền mặt và các yếu tố khác có liên quan trong từng thời điểm cụ thể, HĐQT sẽ cân nhắc đề xuất đưa ra tỷ lệ cổ tức hàng năm.

Tỷ lệ cổ tức sẽ phải được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm nhưng sẽ không vượt quá mức HĐQT đề nghị. Ngoài ra, HĐQT có thể tạm ứng mức cổ tức vào từng thời điểm nhất định, phù hợp với tỷ lệ lợi nhuận đạt được hoặc chi trả phần cổ tức đó bằng tài sản cụ thể vào thời điểm phù hợp do HĐQT quyết định. Trường hợp không chi trả cổ tức thì lợi nhuận phải được phân bổ hợp lý vào các khoản dự trữ và lợi nhuận giữ lại. HĐQT sẽ cân nhắc trong việc công bố kế hoạch cổ tức, và kế hoạch này có thể có hoặc có thể không phụ thuộc vào tỷ lệ cổ tức đã phân phối trong những năm trước.

Cổ tức có thể được trả bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hoặc bằng các tài sản nếu có sự đồng ý của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt thì cổ tức được trả bằng đồng Việt Nam.

Khoản mục	2016	2017	2018 (kế hoạch)
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	4,5%	6,0%	10%-15%

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

12. Tình hình tài chính

12.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Nguồn vốn của Tổng Công ty tại thời điểm 31/12/2016, 31/12/2017 và 30/09/2018 như sau:

ĐVT: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
Vốn điều lệ	2.381.948	2.381.948	2.524.848
Vốn chủ sở hữu	2.798.061	2.890.561	3.003.244
Tổng nguồn vốn kinh doanh	5.875.806	6.083.230	6.406.797

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2017 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2018

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh đã được Tổng Công ty triệt để sử dụng một cách hợp lý cho các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư xây dựng mới các dự án.

12.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể áp dụng trong năm như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc : 6 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị : 4 - 8 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn : 6 - 10 năm
- Dụng cụ quản lý : 3 – 6 năm
- Tài sản cố định khác : 3 – 5 năm
- Quyền sử dụng đất : 38 năm

12.3. Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân hiện tại đối với cán bộ nhân viên của Tổng Công ty như sau:

	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	15.066.000	14.700.000	14.347.000

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

So với các đơn vị cùng ngành trên địa bàn thành phố Vũng Tàu, mức thu nhập của cán bộ công nhân viên của Tổng Công ty là hợp lý.

12.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

DIC Corp luôn đảm bảo thanh toán đúng hạn các khoản nợ đến hạn, không để xảy ra tình trạng nợ quá hạn.

12.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Thực hiện theo Luật định

12.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Thực hiện theo Điều lệ và luật định

12.7. Tổng dư nợ vay tại thời điểm 30/9/2018

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Dư nợ
Vay ngắn hạn	414.563
Vay dài hạn	1.291.423

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

12.8. Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
1	Phải thu của khách hàng	713.955	703.252	924.052
2	Trả trước cho người bán	203.501	48.554	243.660
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	30.700	37.455	12.893
4	Các khoản phải thu khác	127.775	206.851	453.217
5	Dự phòng phải thu khó đòi	(29.218)	(19.985)	(17.228)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	53	34	35

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2017 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2018

Các khoản phải trả

TT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
I	Nợ ngắn hạn	1.298.517	1.607.679	1.921.978
1	Vay ngắn hạn	306.517	364.232	414.563
2	Phải trả người bán	160.110	214.121	199.279
3	Người mua trả trước	513.519	760.253	1.020.607
4	Thuế và các khoản nộp Nhà nước	36.200	42.005	50.901
5	Phải trả công nhân viên	21.169	23.147	11.491
6	Chi phí phải trả	95.734	95.597	60.488
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	162.833	106.921	159.605
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.023)	(1.970)	4.198
9	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	5.458	3.374	845
II	Nợ dài hạn	1.779.228	1.584.989	1.481.575
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	309.615	156.951	156.951
2	Phải trả dài hạn khác	1.412	1.093	1.446
3	Vay dài hạn	1.430.868	1.395.464	1.291.423
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.688	29.734	29.926
5	Dự phòng phải trả dài hạn	645	1.748	1.830
	Tổng cộng	3.077.745	3.192.669	3.403.553

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2017 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2018

12.9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	9T 2018
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,2	3,0	2,7
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,0	0,8	1,1
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	52,4%	52,5%	53,1%
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	110,0%	110,5%	113,3%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay vốn tồn kho	Vòng	0,3	0,4	NA
Hệ số Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,2	0,3	NA
Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	5,7%	12,7%	7,8%

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	9T 2018
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	2,3%	7,0%	NA
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	1,1%	3,3%	NA
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	7,9%	13,0%	11,1%
EPS	Đồng	276	850	506

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2017 và BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2018

Khả năng thanh toán ngắn hạn phản ánh khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn xét về mặt tiềm năng. Khả năng thanh toán nhanh phản ánh khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn sau khi đã trừ đi các khoản tồn kho và tài sản ngắn hạn khác. Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Tổng Công ty đều được duy trì ở mức tốt trong năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018.

Cơ cấu vốn: trong năm 2016, 2017 và 9 tháng đầu năm 2018, Tổng Công ty đã chủ động hạn chế sử dụng thêm vốn vay. Do đó, chỉ tiêu về cơ cấu vốn vay của Tổng Công ty chỉ tăng nhẹ trong giai đoạn này và nằm trong ngưỡng an toàn.

Năng lực hoạt động: với đặc điểm có quỹ đất rất lớn, nhìn chung các hệ số về năng lực hoạt động của Tổng Công ty không cao nếu đem so sánh với các doanh nghiệp bất động sản khác có quy mô quỹ đất nhỏ. Tuy nhiên các hệ số này đều có sự cải thiện nhẹ trong năm 2017, đánh dấu nỗ lực của Tổng Công ty trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động.

Khả năng sinh lời: với việc lợi nhuận sau thuế năm 2017 tăng mạnh (do doanh thu thuần hợp nhất tăng 38%, đóng góp của doanh thu tài chính và khoản thu nhập khác tăng đột biến so với cùng kỳ do lãi nhượng bán các khoản đầu tư và đánh giá chênh lệch tài sản góp vốn của công ty liên kết trong khi các khoản chi phí tăng với tỷ lệ thấp hơn tốc độ tăng doanh thu) dẫn đến lợi nhuận tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Trong 9 tháng đầu năm 2018, Tổng Công ty vẫn duy trì được các hệ số lợi nhuận/ doanh thu cao, mặc dù không có đóng góp của khoản thu nhập khác từ lãi do đánh giá lại phần vốn góp.

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, và Kế toán trưởng

13.1. Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Nơi cấp	Ngày cấp	Chức danh
I	Hội đồng quản trị					
1	Nguyễn Thiện Tuấn	16/05/1957	273260272	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	25/08/2015	Chủ tịch
2	Nguyễn Hùng	24/01/1982	001082022912	Cục Cảnh sát đăng ký,	13/08/2017	Phó Chủ

	Cường			quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư		tịch
3	Trần Minh Phú	02/10/1963	273514943	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	21/7/2010	Thành viên
4	Nguyễn Quang Tín	10/11/1976	273321610	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	12/03/2012	Thành viên
5	Hoàng Văn Tăng	01/01/1975	273440288	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	23/11/2009	Thành viên
6	Đình Quang Hoàn	22/08/1976	025004907	Công an TPHCM	06/10/2009	Thành viên
7	Phan Thị Mai Hương	20/08/1968	091168000035	Cục Cảnh sát đăng ký, quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư	09/03/2017	Thành viên
II	Ban Tổng Giám đốc					
1	Trần Minh Phú	02/10/1963	273514943	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	21/7/2010	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Thị Thanh Huyền	05/11/1985	273179659	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	01/11/2010	Phó Tổng Giám đốc
3	Hoàng Văn Tăng	01/01/1975	273440288	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	23/11/2009	Phó Tổng Giám đốc
4	Bùi Văn Sự	05/04/1973	273159677	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	09/02/2010	Phó Tổng Giám đốc
5	Phạm Văn Thành	02/08/1962	273284468	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	09/04/2013	Phó Tổng Giám đốc
6	Đặng Xuân Hương	26/12/1975	151142186	Công an tỉnh Thái Bình	27/01/2014	Phó Tổng Giám đốc
7	Lê Văn Tăng	27/11/1958	273196814	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	08/04/2002	Phó Tổng Giám đốc
III	Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng					
1	Nguyễn Quang Tín	10/11/1976	273321610	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	12/03/2012	Kế toán trưởng
IV	Ban Kiểm toán nội bộ					
1	Đình Quang Hoàn	22/08/1976	025004907	Công an TPHCM	06/10/2009	Trưởng Ban
2	Nguyễn Hùng Cường	24/01/1982	001082022912	Cục Cảnh sát đăng ký, quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư	13/08/2017	Thành viên
3	Lê Thu Trang	11/10/1982	273128629	Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	24/02/2004	Thành viên

13.2. Lý lịch thành viên Hội đồng quản trị

▪ Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên:	Nguyễn Thiện Tuấn
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	16/05/1957
Nơi sinh:	Thôn Hoa Trung, xã Hoa Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa
CMND:	273260272 cấp ngày 25/08/2015 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	41/2A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu
Số điện thoại:	0903 801 854
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác:	
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 3/1978 đến tháng 5/1981: 	Cán bộ định mức Phòng Tổ chức - Lao động, Xí nghiệp 101 thuộc Công ty Xây dựng cấp thoát nước số 1 - Bộ Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 6/1981 đến tháng 12/1987: 	Phó phòng, Trưởng phòng Tổ chức - Lao động Tiền lương - Công ty Xây dựng Dầu khí; Bí thư Đoàn thanh niên Công ty Xây dựng Dầu khí; Ủy viên Ban chấp hành tỉnh đoàn Bà Rịa – Vũng Tàu
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 1/1988 đến tháng 5/1990: 	Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng đời sống - Công ty Xây dựng Dầu khí; Thường vụ Đảng ủy Công ty Xây dựng Dầu khí; Ủy viên Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 6/1990 đến tháng 12/1992 	Giám đốc Nhà nghỉ Bộ Xây dựng phía Nam – Thành phố Vũng Tàu
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 01/1993 đến tháng 4/2008: 	Giám đốc, Bí thư Đảng ủy Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng – Bộ Xây dựng – Thành phố Vũng Tàu
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 4/2010 đến tháng 10/2012: 	Ủy viên HĐQT Tập đoàn Sông Đà, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 10/2012 đến tháng 6/2013: 	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 6/2013 đến nay: 	Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT
	Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	15.508.332 cổ phiếu, chiếm 6,1% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	15.508.332 cổ phiếu, chiếm 6,1% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	<ul style="list-style-type: none"> + Lê Thị Hà Thành – Vợ: 1.123.388 cổ phiếu, chiếm 0,4% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Nguyễn Hùng Cường – Con ruột: 5.123.659 cổ phiếu, chiếm 2,0% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Nguyễn Thị Thanh Huyền – Con ruột: 1.261.295 cổ phiếu, chiếm 0,5% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Nguyễn Thị Mỹ Hạnh – Em ruột: 4.711 cổ phiếu, chiếm 0,002% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Nguyễn Hùng Cường – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	Nguyễn Hùng Cường
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	24/01/1982
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	001082022912 cấp ngày 13/08/2017 tại Cục Cảnh sát đăng ký, quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	B11/11 Khu đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu
Số điện thoại:	0969 936 688
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
<ul style="list-style-type: none"> • Từ tháng 10/2006 đến 11/2006: 	Nhân viên phòng Kế hoạch Đầu tư - Công ty Đầu tư phát triển Xây dựng

• Từ tháng 12/2006 đến nay:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu
• Từ tháng 8/2010 đến tháng 5/2012:	Giám đốc Ban quản lý dự án Thăng Long
• Từ tháng 6/2012 đến tháng 01/2018	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 1/2018 đến tháng 05/2018	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 5/2018 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch HĐQT
	Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	5.123.659 cổ phiếu, chiếm 2,0% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	5.123.659 cổ phiếu, chiếm 2,0% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	+ Nguyễn Thiện Tuấn – Bố ruột: 15.508.332 cổ phiếu, chiếm 6,1% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Lê Thị Hà Thành – Mẹ ruột: 1.123.388 cổ phiếu, chiếm 0,4% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Nguyễn Thị Thanh Huyền – Em ruột: 1.261.295 cổ phiếu, chiếm 0,5% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Trần Minh Phú – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	Trần Minh Phú
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	02/10/1963
Nơi sinh:	Thị xã Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh
CMND:	273514943 cấp ngày 21/07/2010 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	3/6 Lý Thường Kiệt, Phường 3, Thành phố Vũng Tàu
Số điện thoại:	0903 908 162
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác:	
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 12/1988 đến tháng 5/1990: 	Nhân viên Kế toán Công ty Xây dựng Dầu khí - Bộ Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 6/1990 đến tháng 3/1993: 	Nhân viên Kế toán tại Nhà nghỉ Bộ Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 4/1993 đến tháng 8/1997: 	Trưởng phòng Kế toán - Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 9/1997 đến tháng 12/1997: 	Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 1/1998 đến tháng 7/2003: 	Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 7/2003 - 6/2008: 	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 6/2012 đến nay: 	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
	Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	925.388 cổ phiếu, chiếm 0,4% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	925.388 cổ phiếu, chiếm 0,4% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	<ul style="list-style-type: none"> + Bùi Thị Anh Vinh – Vợ: 6.648 cổ phiếu, chiếm 0,003% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Trần Thanh Hà – Em ruột: 266 cổ phiếu, chiếm 0,0001% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Trần Thị Song Hương – Em ruột: 82 cổ phiếu, chiếm 0,00% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có
---------------------------------------	----------

▪ **Nguyễn Quang Tín – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	Nguyễn Quang Tín
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/11/1976
Nơi sinh:	Bình Thuận
CMND:	273321610 cấp ngày 12/03/2012 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	680 Trương Công Định, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu
Số điện thoại:	0908 411 368
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ kinh tế
Quá trình công tác:	
• Từ năm 1998 đến năm 2000:	Nhân viên phòng Tài chính Kế toán Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ năm 2000 đến năm 2003:	Trưởng phòng Tài chính Xí nghiệp Nhà đất thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ năm 2003 đến năm 2004:	Phó phòng Tài chính kế toán Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ năm 2004 đến năm 2007:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1
• Từ năm 2007 đến tháng 2/2009:	Thường trực Ban đổi mới Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 2/2009 đến tháng 7/2010:	Phó trưởng phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 7/2010 đến tháng 7/2012:	Giám đốc Đầu tư Quản lý vốn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 7/2012 đến nay:	Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng
	Chức vụ tại tổ chức khác: không có
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm)	2.207 cổ phiếu, chiếm 0,001% tổng số cổ phiếu đang lưu hành

15/8/2018), trong đó:	
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	2.207 cổ phiếu, chiếm 0,001% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Khách hàng mua chung cư, nhà tại dự án của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Hoàng Văn Tăng – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	Hoàng Văn Tăng
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/01/1975
Nơi sinh:	Thừa Thiên Huế
CMND:	273440288 cấp ngày 23/11/2009 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	H1-4/23 Khu Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu
Số điện thoại:	0908 262 556
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Kinh tế, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác:	
• Từ năm 1998 đến tháng 4/1999:	Công tác tại Công ty TNHH Vĩnh Thái, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
• Từ tháng 5/1999 đến tháng 7/1999:	Công tác tại Công ty TNHH Hoàng Tuấn, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
• Từ tháng 8/1999 đến tháng 8/2003:	Nhân viên phòng Kế hoạch - Đầu tư Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 9/2003 đến tháng 11/2004:	Phó trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 12/2004 đến tháng 12/2005:	Phó trưởng phòng Đầu tư Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng

• Từ tháng 1/2006 đến tháng 8/2013:	Trưởng phòng Đầu tư Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 8/2013 đến tháng 01/2018	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 01/2018 đến nay:	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
	Chức vụ tại tổ chức khác: + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm + Thành viên HĐQT Công ty TNHH J&D Đại An + Thành viên HĐQT Công ty TNHH Teakwang-DIC + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Hà Nam
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	7.621 cổ phiếu, chiếm 0,003% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	7.621 cổ phiếu, chiếm 0,003% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Phạm Thị Bích Vân – Vợ: 19 cổ phiếu, chiếm 0,00% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Đinh Quang Hoàn – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	Đinh Quang Hoàn
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	22/08/1976
Nơi sinh:	Hải Phòng
CMND:	025004907 cấp ngày 06/10/2009 tại Công an TPHCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

Địa chỉ thường trú:	C22 Khu Nam Long, Đường Gò Ô Môi, Quận 7, TPHCM
Số điện thoại:	+84 28 3914 3588
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kinh tế chuyên ngành Tài chính
Quá trình công tác:	
• Từ tháng 9/1998 đến tháng 6/2002:	Kiểm toán viên Công ty Kiểm toán Arthur Andersen
• Từ tháng 7/2002 đến tháng 3/2007:	Trưởng phòng Kiểm toán Công ty Kiểm toán KPMG
• Từ tháng 4/2007 đến tháng 8/2007:	Phó phòng tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
• Từ tháng 9/2007 đến tháng 1/2013:	Giám đốc phòng tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
• Từ tháng 2/2013 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
• Từ tháng 6/2017 đến nay:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội
• Từ tháng 1/2018 đến tháng 5/2018:	+ Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng + Trưởng Ban kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 5/2018 đến nay:	+ Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng + Trưởng Ban kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT, Trưởng Ban kiểm toán nội bộ
	Chức vụ tại tổ chức khác: + Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	23.585.074 cổ phiếu, chiếm 9,3% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	23.585.074 cổ phiếu, chiếm 9,3% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phiếu
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có

Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Phan Thị Mai Hương – Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	Phan Thị Mai Hương
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	20/08/1968
Nơi sinh:	Kiên Giang
CMND:	091168000035 cấp ngày 09/03/2017 tại Cục Cảnh sát đăng ký, quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 5 Ngô Văn Huyền, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu
Số điện thoại:	0913 957 789
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư Công nghệ Thông tin, Cử nhân Anh Văn
Quá trình công tác:	
• Từ tháng 11/1985 đến tháng 9/1990:	Công tác tại Đặc khu Đoàn, Đặc khu Vũng Tàu Côn Đảo
• Từ tháng 10/1990 đến tháng 3/2004:	Trưởng phòng nghiệp vụ, Trưởng phòng máy tính Nhà thiếu nhi tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
• Từ tháng 4/2004 đến tháng 10/2010:	+ Giám đốc Nhà văn hóa Thanh niên tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu + Ủy viên Ban chấp hành Tỉnh đoàn khóa II, III, IV + Ủy viên Ban chấp hành Công đoàn viên chức tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kiêm Trưởng ban nữ công khóa III + Chi ủy viên Chi bộ tỉnh đoàn
• Từ tháng 11/2010 đến nay:	+ Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng + Giám đốc Ban Đảng - Đoàn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng + Ủy viên Ban chấp hành Công đoàn Xây dựng Việt Nam + Chủ tịch Công đoàn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng + Trưởng Tiểu Ban nhân sự và lương thưởng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: + Thành viên HĐQT

	<ul style="list-style-type: none"> + Giám đốc Ban Đảng - Đoàn + Chủ tịch Công đoàn + Trưởng Tiểu Ban nhân sự và lương thưởng
	Chức vụ tại tổ chức khác: Ủy viên Ban chấp hành Công đoàn Xây dựng Việt Nam
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	18.087 cổ phiếu, chiếm 0,007% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	18.087 cổ phiếu, chiếm 0,007% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

13.3. Lý lịch thành viên Ban Tổng Giám đốc

- **Trần Minh Phú – Tổng Giám đốc**

Ông Trần Minh Phú là Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Chi tiết thông tin của ông Trần Minh Phú xem tại phần Thành viên HĐQT.

- **Hoàng Văn Tăng – Phó Tổng Giám đốc**

Ông Hoàng Văn Tăng là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc. Chi tiết thông tin của ông Hoàng Văn Tăng xem tại phần Thành viên HĐQT.

- **Bùi Văn Sự – Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	Bùi Văn Sự
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	05/04/1973
Nơi sinh:	Nghĩa Bình, Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định
CMND:	273159677 cấp ngày 09/02/2010 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

Địa chỉ thường trú:	29 Lê Hồng Phong, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu
Số điện thoại:	0913 758 844
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật
Quá trình công tác:	
• Tháng 3/1995 đến tháng 12/2000:	Kế toán viên; Phó phòng Kế toán Công ty TNHH Tân Mê Kông
• Tháng 4/2001 đến tháng 8/2001:	Kế toán viên Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng
• Tháng 9/2001 đến tháng 8/2003:	Kế toán trưởng Xí nghiệp Thi công cơ giới Điện nước thuộc Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng
• Tháng 9/2003 đến tháng 6/2013:	Phó trưởng phòng Tài chính - Kế toán Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng (nay là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng)
• Tháng 7/2013 đến tháng 4/2015:	Giám đốc Đầu tư quản lý vốn - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Tháng 4/2015 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
	Chức vụ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	23.392 cổ phiếu, chiếm 0,01% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	23.392 cổ phiếu, chiếm 0,01% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Võ Thị Thúy Ngân – Vợ: 2 cổ phần, chiếm 0,009% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Khách hàng mua chung cư, nhà tại dự án của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Phạm Văn Thành – Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	Phạm Văn Thành
Giới tính:	Nam

Ngày tháng năm sinh:	02/08/1962
Nơi sinh:	Xã Đa Lộc, Huyện Hậu Lộc, Tỉnh Thanh Hóa
CMND:	273284468 cấp ngày 09/04/2013 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	205 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Số điện thoại:	0918 904 999
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
• Từ năm 1982 đến năm 1986:	Học và làm việc tại Hãng Motorpal - Batelov Tiệp Khắc
• Từ năm 1986 đến năm 1987:	Nhân viên Công ty Xây dựng Dầu khí – Bộ Xây dựng
• Từ năm 1987 đến năm 1992:	Phòng cung ứng Khách sạn Thùy Dương - Bộ Xây dựng
• Từ năm 1992 đến năm 1997:	Giám đốc Khách sạn Long Hải Công ty Xây dựng Dầu khí – Bộ Xây dựng
• Từ tháng 10/1997 đến tháng 7/1998:	Giám đốc Xí nghiệp Kinh doanh Dịch vụ Du lịch Công ty Xây dựng Dầu khí – Bộ Xây dựng
• Từ tháng 8/1998 đến tháng 7/2000:	Bí thư chi bộ, Giám đốc XNKD Dịch vụ Du Lịch kiêm Giám đốc Khách sạn Mỹ Trà – Quảng Ngãi – Bộ Xây dựng
• Từ tháng 7/2007 đến tháng 6/2013:	Bí thư chi bộ, Giám đốc Khách sạn Vũng Tàu thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bộ Xây dựng
• Từ tháng 7/2013 đến tháng 3/2016:	Bí thư chi bộ, Chủ tịch HĐQT - Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC
• Từ tháng 3/2016 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
	Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	2 cổ phiếu, chiếm 0,00% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	2 cổ phiếu, chiếm 0,00% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ	Không có

phiếu của tổ chức phát hành:	
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Đặng Xuân Hương – Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	Đặng Xuân Hương
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	26/12/1975
Nơi sinh:	Xã Đông Hoàng, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình
CMND:	151142186 cấp ngày 27/1/2014 tại Công an tỉnh Thái Bình
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	2109 tòa 27A2, chung cư Green Stars, số 234 Phạm Văn Đồng, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội
Số điện thoại:	0903 024 786
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng, Kỹ sư địa chất công trình – địa kỹ thuật, Cử nhân quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
• Từ năm 2002 đến năm 2005:	Nhân viên – Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế Xây dựng, Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng
• Từ năm 2005 đến năm 2006:	Nhân viên – Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Sáng tạo Không gian DIC
• Từ tháng 11/2006 đến tháng 5/2008:	Chuyên viên phòng Kinh tế – Kỹ Thuật, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 6/2008 đến tháng 8/2010:	Phó phòng Kinh tế – Kỹ Thuật, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 9/2010 đến tháng 9/2011:	Phó Giám đốc Kinh tế – Kỹ Thuật, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 10/2011 đến tháng 6/2013:	Phó Giám đốc phụ trách Kinh tế – Xây dựng, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 7/2013 đến tháng 10/2014:	Giám đốc Kinh tế – Xây dựng, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 11/2014 đến tháng 1/2017:	Giám đốc Ban Quản lý Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên thuộc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 2/2017 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý các dự án DIC

	Miền Bắc
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban quản lý các dự án DIC Miền Bắc
	Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	3.209 cổ phiếu, chiếm 0,001% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	3.209 cổ phiếu, chiếm 0,001% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Khách hàng mua chung cư, nhà tại dự án của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Lê Văn Tăng – Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	Lê Văn Tăng
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	27/11/1958
Nơi sinh:	Thái Thụy, Thái Bình
CMND:	273196814 cấp ngày 8/4/2002 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	332/12 Nguyễn An Ninh, Phường 7, TP Vũng Tàu
Số điện thoại:	0913 948 521
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Kinh tế Xây dựng
Quá trình công tác:	
• Từ tháng 7/1979 đến tháng 4/1981:	Cán bộ kỹ thuật. Công ty Xây dựng số 12
• Từ tháng 4/1981 đến tháng 8/1989:	Trưởng phòng Kinh tế Kế hoạch Công ty Xây dựng Dầu khí (Bộ Xây dựng)
• Từ tháng 9/1989 đến tháng 02/1990:	Phó Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ xây lắp - Công ty Xây dựng Dầu khí

• Từ tháng 3/1990 đến tháng 12/1998:	Chánh Văn phòng; Trưởng ban Thanh tra Công ty Xây dựng Dầu khí
• Từ tháng 1/1999 đến tháng 12/2000:	Trưởng phòng Kỹ thuật, Kế hoạch - Công ty Xây dựng Dầu khí
• Từ tháng 1/2001 đến tháng 12/2004:	Phó Giám đốc, Giám đốc Công ty Xây dựng Dầu khí
• Từ tháng 1/2005 đến tháng 8/2006:	Trưởng phòng Đầu tư Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 9/2006 đến tháng 4/2010:	Giám đốc Nhân sự Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 5/2010 đến tháng 10/2012:	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
• Từ tháng 10/2012 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
	Chức vụ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	100.544 cổ phiếu, chiếm 0,04% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	100.544 cổ phiếu, chiếm 0,04% tổng số cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Khách hàng mua sản phẩm bất động sản của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

▪ **Nguyễn Thị Thanh Huyền – Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	Nguyễn Thị Thanh Huyền
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	05/11/1985
Nơi sinh:	TP Vũng Tàu
CMND:	273179659 cấp ngày 01/11/2010 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng

	Tàu
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	B11/10 Trung tâm đô thị Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh
Số điện thoại:	0918 447 878
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản trị Marketing
Quá trình công tác:	
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 10/2009 đến tháng 5/2012: 	Chuyên viên văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 6/2012 đến tháng 3/2015: 	Chuyên viên phòng Kế hoạch và Phát triển dự án Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 4/2015 đến tháng 11/2016: 	Phó Giám đốc Ban Kinh tế Đối ngoại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 12/2016 đến tháng 5/2018: 	Giám đốc ban Đối ngoại và truyền thông Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 5/2018 đến nay: 	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
	Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	1.261.295 cổ phiếu, chiếm 0,5% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	1.261.295 cổ phiếu, chiếm 0,5% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	<ul style="list-style-type: none"> + Nguyễn Thiện Tuấn – Bố ruột: 15.508.332 cổ phiếu, chiếm 6,1% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Lê Thị Hà Thành – Mẹ ruột: 1.123.388 cổ phiếu, chiếm 0,4% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Nguyễn Hùng Cường – Anh ruột: 5.123.659 cổ phiếu, chiếm 2,0% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Diệp Quang Tú – Chồng: 325.338 cổ phiếu, chiếm 0,13% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có
---------------------------------------	----------

13.4. Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng

Nguyễn Quang Tín – Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quang Tín là Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Tài chính / Kế toán trưởng. Chi tiết thông tin của ông Nguyễn Quang Tín xem tại phần Thành viên HĐQT.

13.5. Lý lịch thành viên Ban Kiểm toán nội bộ

▪ **Đình Quang Hoàn – Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ**

Ông Đình Quang Hoàn là Thành viên HĐQT. Chi tiết thông tin của ông Đình Quang Hoàn xem tại phần Thành viên HĐQT.

▪ **Nguyễn Hùng Cường – Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ**

Ông Nguyễn Hùng Cường là Thành viên HĐQT. Chi tiết thông tin của ông Nguyễn Hùng Cường xem tại phần Thành viên HĐQT.

▪ **Lê Thu Trang – Thành viên Ban kiểm toán nội bộ**

Họ và tên:	Lê Thu Trang
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	11/10/1982
Nơi sinh:	Hải Phòng
CMND:	273128629 cấp ngày 24/02/2004 tại Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	128/24 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, TP Vũng Tàu
Số điện thoại:	0908111082
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 09/2004 đến tháng 03/2008 	Kiểm toán viên Công ty Cổ phần Kiểm toán và Tư vấn (A&C)
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 04/2008 đến tháng 11/2013 	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Chi nhánh Vũng Tàu (SSI – Chi nhánh Vũng Tàu)
<ul style="list-style-type: none"> Từ tháng 04/2016 đến tháng 11/2017 	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí OSC (OSC Tech)
Các chức vụ công tác hiện nay:	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Tổng số cổ phiếu nắm giữ (tại thời điểm 15/8/2018), trong đó:	Không có
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	Không có
+ Cá nhân sở hữu:	Không có
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:	Không có
Những khoản nợ đối với Tổng Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổng Công ty:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Tổng Công ty:	Không có

14. Tài sản

Tài sản cố định tại ngày 30/9/2018

ĐVT: triệu đồng

TT	Loại tài sản cố định	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	461.794	244.429	217.365
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	218.041	76.991	141.050
2	Máy móc, thiết bị	166.434	123.639	42.795
3	Phương tiện vận tải	55.515	30.330	25.185
4	Thiết bị văn phòng	9.297	7.960	1.337
5	Tài sản cố định khác	12.507	5.509	6.998
II	Tài sản cố định vô hình	22.131	899	21.233
1	Quyền sử dụng đất	21.758	646	21.112
2	Phần mềm máy tính	141	141	-
3	Khác	232	111	121
	Tổng cộng	483.925	245.327	238.598

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2018

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2017	Kế hoạch năm 2018	Tăng/Giảm so với 2017
Vốn điều lệ	2.382	3.001	26,0%
Vốn chủ sở hữu	2.891		
Doanh thu (hợp nhất)	1.594	2.600	63,1%
Lợi nhuận trước thuế	202	350	73,3%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	12,7%		
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	7,0%		
Tỷ lệ cổ tức (%)	6%	10% - 15%	66,6% - 150,0%

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức đã đề ra trong năm 2018 và giai đoạn sắp tới như sau:

Trong năm 2018, Tổng Công ty có nhiều dự án chuyển tiếp theo kế hoạch sẽ tạo doanh thu ổn định, sản phẩm bất động sản đã hoàn thiện, dự trữ còn nhiều (DIC Phoenix, Gateway, DIC The Landmark Residence, Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Khu phức hợp Cap Saint Jacques...)

Nhiều dự án trong danh mục chuẩn bị đầu tư đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, chuẩn bị khởi công xây dựng và có thể bán một phần trong năm 2018 như Khu Đô thị Du lịch Long Tân, Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Khu Dân cư Thương mại Phường 4 – Hậu Giang...

Thị trường bất động sản nửa cuối năm 2018 được dự đoán tiếp tục diễn biến thuận lợi. Ngoài các dự án bán sản phẩm tới tay người tiêu dùng cuối, một số dự án của Tổng Công ty cũng được các nhà đầu tư cấp 2 trong và ngoài nước quan tâm tìm hiểu và nếu đàm phán đạt được lợi nhuận kỳ vọng, Tổng Công ty sẽ xem xét chuyển nhượng.

Lũy kế hết tháng 6 năm 2018, Tổng Công ty đã ghi nhận 1.032,0 tỷ đồng doanh thu (39,7% kế hoạch năm) và 109,6 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế (31,3% kế hoạch năm). Theo tính toán của Tổng Công ty, tương tự như trong năm 2017, nửa cuối năm 2018 Tổng Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và lợi nhuận cao hơn nên Tổng Công ty giữ nguyên kỳ vọng đạt được kế hoạch lợi nhuận trước thuế hợp nhất 350 tỷ đồng đề ra cho năm 2018. Theo đó, với tiến độ thu tiền bán hàng đúng lộ trình và đủ nguồn chi trả trên báo cáo tài chính, kế hoạch chi trả cổ tức 10% - 15% của Tổng Công ty có thể thực hiện được.

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

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá về hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Do đặc thù về chế độ ghi nhận kế toán trong lĩnh vực hoạt động của Tổng Công ty, kết quả kinh doanh của Tổng Công ty có thể biến động mạnh và phụ thuộc nhiều vào tiến độ triển khai dự án. Tuy nhiên với sự sôi động trên thị trường bất động sản trong năm 2018, đặc biệt sự nổi lên của các vị trí Tổng Công ty có quỹ đất lớn nhờ có kết nối hạ tầng đồng bộ, nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Tổng Công ty đưa ra là có tính khả thi và Tổng Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Cổ phiếu DIG hiện đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), do vậy, ngay sau khi kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm trên HSX và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo đúng quy định của pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

1. Loại cổ phiếu:

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá:

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:

47.638.964 cổ phần

4. Giá chào bán dự kiến:

Giá chào bán cổ phiếu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24 tháng 4 năm 2018 là không thấp hơn giá trị sổ sách của doanh nghiệp, xác định trên cơ sở BCTC hợp nhất được kiểm toán tại thời điểm gần nhất.

5. Phương pháp tính giá:

Theo Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHCD ngày 24 tháng 04 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, giá phát hành không thấp hơn giá trị sổ sách của doanh nghiệp, xác định trên cơ sở báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán tại thời điểm gần nhất. Do đó, giá trị sổ sách cổ phần của Tổng Công ty là căn cứ để DIG đưa ra giá mức giá phù hợp để chào bán.

- Giá trị sổ sách cổ phiếu của DIG tại ngày 31/12/2017 như sau:

$$\begin{array}{rcccl} \text{Giá trị sổ} & & \text{(Vốn chủ sở hữu – Tài} & & \text{(2.890.561.162.978 –} \\ \text{sách cổ} & & \text{sản cố định vô hình)} & & \text{17.339.848.836)} \\ \text{phiếu} & = & & = & & 12.062 \\ & & \text{Số cổ phần đang lưu} & & \text{đồng/ cổ} \\ & & \text{hành} & & \text{phần} \\ & & & & \text{238.194.819} \end{array}$$

Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đề xuất giá chào bán cho cổ đông là 13.000 đồng/cổ phần, cao hơn 7,8% giá trị sổ sách tại thời điểm kiểm toán gần nhất ngày 31/12/2017 và bằng 75,2% bình quân 30 ngày giá cổ phiếu của Tổng Công ty tính từ thời điểm đóng cửa phiên giao dịch ngày 11/10/2018 nhằm đảm bảo quyền lợi của cổ đông hiện hữu, đồng thời khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Tổng Công ty cũng như đảm bảo sự thành công của đợt chào bán này.

6. Phương thức phân phối

6.1. Chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền

- Số lượng chào bán : 47.638.964 cổ phần
- Giá chào bán : 13.000 đồng/cổ phần

- Đối tượng chào bán : Toàn bộ các cổ đông hiện hữu của Tổng Công ty có tên trong Danh sách tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền.
- Tỷ lệ phân phối : Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:0,188, nghĩa là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua 0,188 cổ phần phát hành thêm.
- Địa điểm thực hiện quyền mua:
 - *Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán.*
 - *Đối với các cổ đông chưa đăng ký lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua tại trụ sở Tổng Công ty. Đóng tiền mua trực tiếp vào tài khoản phong tỏa.*

6.2. Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại sau khi kết thúc phát hành

- Đối với số cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu, số lẻ phát sinh sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị, phần thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.
- Số cổ phần không bán hết thì ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT phân phối tiếp cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán dự kiến nêu trên.
- Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phần theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Trong thời gian 90 ngày kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Dự kiến từ quý 4/2018. Thời điểm cụ thể sẽ được HĐQT quyết định sau khi có chấp thuận của UBCKNN.

Tổng Công ty dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu và niêm yết bổ sung số cổ phần trên Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
1	Nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN	D
2	Công bố thông tin theo quy định	D + 5
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 1 đến D + 7
4	Trung tâm lưu ký chốt danh sách cổ đông được nhận quyền mua cổ phần	D + 20
5	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D + 23 đến D + 43
6	Thực hiện bán và xử lý đối với số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết	D + 43 đến D + 50
7	Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	D + 50 đến D + 60
8	HSX chấp thuận niêm yết bổ sung và chính thức giao dịch cổ phiếu trên HSX	D + 60 đến D + 70

- Thời gian trên chỉ là dự tính, thời gian thực tế phụ thuộc vào quá trình thụ lý và xét duyệt hồ sơ của các cơ quan chức năng.
- D là ngày nhận được giấy chứng nhận phát hành cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Công bố báo chí

Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu có hiệu lực, DIG sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.

8.2. Đăng ký mua cổ phiếu

▪ **Xác định Danh sách sở hữu cuối cùng**

Tổng Công ty sẽ lập Danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về ngày chốt danh sách.

▪ **Phân bổ và thông báo quyền mua**

Dự kiến trong vòng 3 ngày làm việc kể từ ngày có danh sách sở hữu cuối cùng, các thành viên lưu ký và DIG sẽ thông báo và phân bổ quyền mua cho các cổ đông hiện hữu.

▪ **Tỷ lệ thực hiện quyền**

Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:0,188, tức là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ mỗi 01 quyền mua sẽ được mua 0,188 cổ phần phát hành thêm.

▪ **Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần**

Các cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua và nộp tiền mua cổ phần trong vòng 20 ngày, từ ngày D + 23 đến ngày D + 43 tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản chứng khoán (đối với chứng khoán đã lưu ký) và tại DIG (đối với chứng khoán chưa lưu ký). Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

▪ **Chuyển nhượng quyền mua cổ phần**

Cổ đông được phép chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định. Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền mua bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất cứ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền mua của cổ đông.

▪ **Chuyển giao cổ phiếu**

Cổ phần phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Tổng Công ty. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Tổng Công ty theo quy định tại Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Do là doanh nghiệp đại chúng đã đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu DIG của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Căn cứ theo Điều 1, Khoản 2, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

- (i) Không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác);
- (ii) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì sẽ tuân theo điều ước quốc tế;
- (iii) Nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó;
- (iv) Nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;
- (v) Nếu công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty

đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác.

Nghị định 60 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/09/2015. Theo đó, ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là kinh doanh BĐS, đây là ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu của nước ngoài.

Tại danh sách cổ đông hiện hữu tại ngày 15/8/2018 của DIG do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp, tỷ lệ sở hữu của cổ đông nước ngoài của DIG là 39,3%.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất của Tổng Công ty, mã ngành 4661 – Mua bán xăng dầu và các sản phẩm liên quan, mã ngành 7911 – Đại lý du lịch, mã ngành 7912 – Điều hành tua du lịch và mã ngành 7920 – Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tua du lịch là các ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty.

Do đây là các mã ngành kinh doanh hạn chế kinh doanh đối với các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại Thông tư 34/2013/TT-BTC ngày 24/12/2013 của Bộ Công thương, Tổng Công ty cam kết đảm bảo không làm tăng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Tổng Công ty sau khi kết thúc chào bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Quyền mua của cổ đông được chuyển nhượng 01 lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho bên khác.

Số cổ phiếu DIG chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng.

Đối với lượng cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu được HĐQT tiếp tục phân phối cho các đối tượng khác theo ủy quyền của ĐHCĐ, các cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành theo quy định tại Điểm 3, Khoản 7, Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ.

11. Các loại thuế có liên quan

11.1. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ cổ tức và thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất như sau:

- (i) Thuế suất đối với thu nhập từ cổ tức:
- (a) trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5% (*năm phần trăm*); và
 - (b) trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp nhận cổ tức bằng tiền mặt và trường hợp chuyển nhượng cổ phiếu.
- (ii) Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu: 0,1% (không phải một phần trăm) tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

11.2. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất như sau:

- (i) Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập doanh nghiệp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất

trong đó:

- Thu nhập tính thuế: bằng Tổng giá trị cổ phiếu bán ra trong kỳ - Tổng giá mua cổ phiếu được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán cổ phiếu; và
- Thuế suất: bằng 20% (*hai mươi phần trăm*).

- (ii) Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam mà tổ chức này không hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp được tính như sau:

Thuế thu nhập doanh nghiệp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất

trong đó:

- Thu nhập tính thuế: bằng tổng doanh thu bán Cổ Phiếu tại thời điểm chuyển nhượng; và
- Thuế suất: bằng 0,1% (không phải một phần trăm).

12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Tổng Công ty mở như sau:

- Chủ tài khoản : Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- Số tài khoản : 01201 0000 921 8888
- Tại : Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Vũng Tàu.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là: 619.306.532.000 đồng.

Toàn bộ số tiền này sẽ được Tổng Công ty dùng để đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Chi tiết như sau:

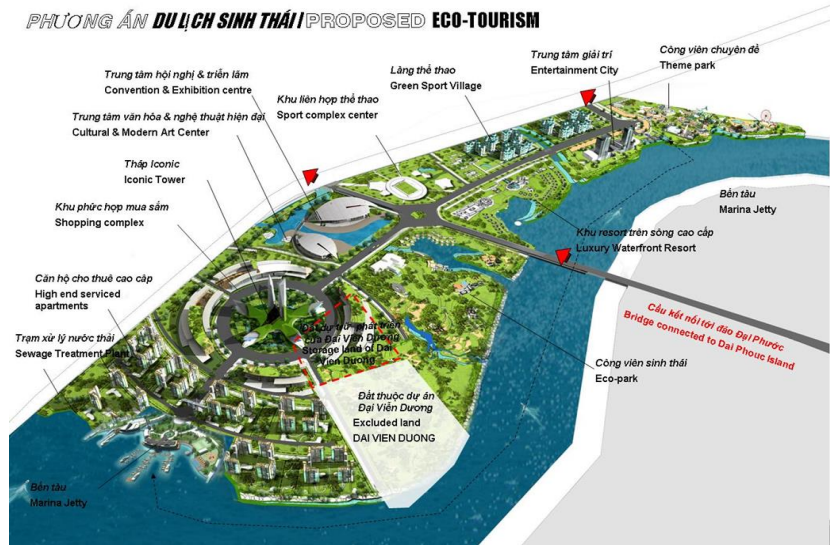
- Thanh toán chi phí đền bù giải phóng mặt bằng: 550 tỷ đồng
- Thanh toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (xây lắp, tư vấn): 60 tỷ đồng
- Thanh toán chi phí quản lý, chi phí khác phục vụ công tác đầu tư dự án: 9,3 tỷ đồng

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Nguồn vốn thu từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Long Tân, cụ thể phục vụ cho các công tác: đền bù giải phóng mặt bằng; nộp tiền sử dụng đất; đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các công tác khác phục vụ cho đầu tư dự án.

Một số thông tin về dự án

- Quy mô: 331,9 ha
- Địa điểm xây dựng: Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Tổng mức đầu tư: 4.968,8 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện dự án: Khoảng 6 năm (2018 ÷ 2023)
- Nguồn vốn dự kiến:
 - + Vay tín dụng thương mại: 3.100 tỷ đồng
 - + Vốn tự có và nguồn vốn huy động khác: 1.868,8 tỷ đồng
- Các chỉ số kinh tế tài chính của dự án:
 - + NPV = 820,9 tỷ đồng
 - + IRR = 18,95%



Văn bản pháp lý

- Văn bản số 5545/UBND-CNN ngày 14/7/2009 của UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm để DIC Corp thực hiện dự án.
- Văn bản số 5012/UBND-ĐT ngày 26/6/2013 của UBND Tỉnh Đồng Nai điều chỉnh mục tiêu đầu tư và gia hạn thỏa thuận địa điểm đầu tư dự án khu đô thị, du lịch để DIC Corp thực hiện dự án.
- Văn bản 01/BC-BXD ngày 06/01/2016 của Bộ Xây dựng chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- Giấy phép quy hoạch Khu đô thị Long Tân số 12/GPQH ngày 19/04/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai
- Văn bản 1310/TTg-CN ngày 01/09/2017 của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Trong trường hợp không phân phối hết lượng cổ phiếu chào bán:

- Hội đồng quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không thấp hơn 13.000 đồng/cổ phiếu. Xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết như đã được ĐHCĐ ủy quyền.
- Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Hiện tỷ lệ vay nợ của Tổng Công ty vẫn trong ngưỡng an toàn tài chính, đồng thời trong suốt quá trình hoạt động, Tổng Công ty đã duy trì được mối quan hệ tín dụng tốt với ngân hàng. Do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Tổng Công ty sẽ có giải pháp vay ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cần thiết.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 28, Tháp Tài Chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-24) 3824 5252 Fax: (84-24) 3824 5250

CTCP Chứng khoán Bản Việt

Địa chỉ: Tầng 15, Tháp Tài Chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84 28) 3914 3588 Fax: (84 28) 3914 3209

Ý kiến của tổ chức tư vấn đối với đợt chào bán:

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán:

Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán lần này, được Tổng Công ty sử dụng để đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Đây là một dự án có vị trí đặc biệt thuận lợi về giao thông khi cầu Vành đai 3 nối liền Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và Nhơn Trạch được hoàn thành và có cơ hội cao sẽ thu hút mạnh mẽ sự quan tâm của thị trường khi được mở bán. Ngoài ra, ở thời điểm hiện tại, sức nóng của thị trường bất động sản được cộng đồng đầu tư nhìn nhận là đang mạnh hơn ở các dự án đất nền ven đô thị có kết nối giao thông hoàn chỉnh tương lai do có mặt bằng giá mềm so với đất đô thị - đây cũng chính là điểm mạnh về vị trí của dự án Khu đô thị du lịch Long Tân và các dự án nói chung trong quỹ đất của Tổng Công ty.

Khối lượng chào bán đợt này là 47.638.964 cổ phần, tương đương 18,8% vốn điều lệ hiện tại của DIG, là số lượng có quy mô vừa so với Tổng Công ty nhưng không lớn so với quy mô của các đợt tăng vốn của các doanh nghiệp trên thị trường chứng khoán Việt Nam gần đây. Nguồn vốn này chủ yếu phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá ưu đãi so với giá thị trường và là mức giá không chênh lệch nhiều so với mức thấp nhất đã được các cổ đông biểu quyết thông qua phương án phát hành tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 nên Tổ chức tư vấn đánh giá tính khả thi của đợt phát hành này là cao.

Ngoài ra, theo Nghị quyết ĐHCĐ về phương án xử lý số cổ phần không bán hết, số cổ phần cổ đông hiện hữu từ chối mua sẽ được Hội đồng quản trị Tổng Công ty phân phối cho các đối tượng mà Hội đồng quản trị thấy phù hợp. Ở thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Tổng Công ty cũng đã tích cực làm việc với một số đối tác quan tâm đến cổ phần cũng như tình hình kinh doanh và các dự án của Tổng Công ty, bước đầu đã thu được kết quả nhất định. Đây là điểm thuận lợi cho đợt phát hành tăng vốn lần này của Tổng Công ty.

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị
3. **Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
4. **Phụ lục IV:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán năm 2016, 2017 và soát xét bán niên năm 2018
5. **Phụ lục V:** Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất
6. **Phụ lục VI:** Danh mục các văn bản tài liệu liên quan đến thông tin công bố trong Bản cáo bạch và các tài liệu pháp lý của dự án đầu tư
7. **Các phụ lục khác**



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2019

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN THIÊN TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN MINH PHÚ

TRƯỞNG BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

ĐINH QUANG HOÀN

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH KIỂM KẾ TOÁN
TRƯỞNG**

NGUYỄN QUANG TÍN

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



TÔ HẢI

