



**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**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 3500613828 (số cũ: 49030003) do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu vào ngày 17 tháng 05 năm 2007; đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 01 tháng 12 năm 2016)

### **CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 54.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 02... tháng 10 năm 2018)

**TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHÚ HƯNG**

Trụ sở chính : Tầng 3, CR3 – 03A, 109 Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (+84 28) 5413 5479 Fax: (+84 28) 5413 5472

Website : [www.phs.vn](http://www.phs.vn)

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

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

Điện thoại : (+84 254) 380 7394 - (+84 254) 3582 146 Fax: (+84 254) 3611-739

Website : [www.dic1.vn](http://www.dic1.vn)

**PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:**

Họ tên: Hoàng Thọ Bắc Số điện thoại: (+84 254) 380 7394

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

*(Giấy chứng nhận ĐKDN số 3500613828 do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu vào ngày 17 tháng 05 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 01 tháng 12 năm 2016)*

### **CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1

Mệnh giá : 10.000 đồng/ cổ phần

Giá bán dự kiến : 10.000 đồng/ cổ phần

Tổng số lượng cổ phiếu chào bán : 1.500.000 cổ phiếu, trong đó:

- 150.000 cổ phiếu trả cổ tức bằng cổ phiếu
- 1.350.000 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phần

Tổng giá trị chào bán :

- Trả cổ tức bằng cổ phiếu: 1.500.000.000 đồng theo mệnh giá
- Chào bán ra công chúng: 13.500.000.000 đồng theo mệnh giá, với giá trị chào bán dự kiến là 13.500.000.000 đồng

### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

Trụ sở chính : Tầng 12, Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (+84 24) 3742 5888 Fax: (+84 24) 3757 8666

Website : <http://kiemtoanttp.com>

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHÚ HƯNG**

Trụ sở chính : Tầng 3, CR3 – 03A, 109 Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (+84 28) 5413 5479 Fax: (+84 28) 5413 5472

Website : [www.phs.vn](http://www.phs.vn)

## MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....	7
1.	Rủi ro về kinh tế.....	7
1.1	Tăng trưởng kinh tế .....	7
1.2	Rủi ro lạm phát .....	8
1.3	Rủi ro lãi suất.....	8
1.4	Rủi ro tỷ giá hối đoái .....	9
2.	Rủi ro về luật pháp.....	9
3.	Rủi ro đặc thù.....	9
3.1	Rủi ro ngành xây dựng và bất động sản .....	9
3.2	Rủi ro về tài chính dự án .....	10
3.3	Rủi ro về an toàn lao động.....	10
4.	Rủi ro của đợt chào bán .....	10
4.1	Rủi ro không chào bán hết cổ phiếu trong đợt phát hành.....	10
4.2	Rủi ro phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán .....	10
5.	Rủi ro pha loãng.....	11
5.1	Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS):.....	11
5.2	Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu.....	12
5.3	Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết:.....	12
6.	Rủi ro quản trị công ty .....	13
7.	Rủi ro khác.....	13
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.....	14
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....	14
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
1.1	Lịch sử hình thành .....	14
1.2	Giới thiệu về công ty: .....	15
2.	Cơ cấu tổ chức công ty .....	16
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty .....	17
3.1	Đại hội đồng cổ đông: .....	17
3.2	Hội đồng quản trị:.....	18
3.3	Ban Kiểm soát: .....	19

3.4	Ban Giám đốc: .....	20
3.5	Các phòng ban/Xí nghiệp khác:.....	21
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của công ty, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ, cơ cấu cổ đông: .....	22
4.1	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty: .....	22
4.2	Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ: .....	23
4.3	Cơ cấu cổ đông tại ngày 05/04/2018 .....	23
5.	Danh sách các công ty có liên quan:.....	24
5.1	Danh sách những công ty mẹ và các Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần kiểm soát trong DIC số 1: .....	24
5.2	Danh sách những công ty con và các công ty trong đó DIC1 nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần kiểm soát.....	24
6.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty .....	24
7.	Hoạt động kinh doanh.....	24
7.1	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm .....	24
7.2	Hoạt động Marketing.....	27
7.3	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền .....	27
7.4	Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	28
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	30
8.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất: .....	30
8.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo .....	31
9.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	32
9.1	Vị thế của công ty trong ngành:.....	32
9.2	Triển vọng phát triển của ngành: .....	32
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: .....	34
10.	Chính sách đối với người lao động .....	35
10.1	Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty:.....	35
10.2	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp:.....	35
11.	Chính sách cổ tức .....	36
12.	Tình hình tài chính .....	37
12.1	Các chỉ tiêu cơ bản .....	37
12.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	41
13.	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....	42
13.1	Hội đồng quản trị.....	43

13.2	Ban giám đốc .....	48
13.3	Ban kiểm soát .....	50
13.4	Kế toán trưởng – Ông Hoàng Thọ Bắc.....	54
14.	Tài sản .....	56
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo .....	56
15.1	Kế hoạch doanh thu lợi nhuận .....	56
15.2	Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức: .....	57
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	57
17.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức .....	57
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	57
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán.....	58
V.	<b>CỔ PHIẾU CHÀO BÁN</b> .....	58
1.	Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 .....	58
2.	Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.....	58
3.	Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng/cổ phiếu).....	58
4.	Đối tượng phát hành: .....	58
5.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: .....	58
6.	Giá chào bán dự kiến .....	58
7.	Phương pháp tính giá: .....	58
7.1	Giá trị sổ sách .....	58
7.2	Thị giá cổ phiếu .....	59
7.3	Giá chào bán: .....	59
8.	Phương thức phân phối .....	59
8.1	Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền: .....	59
8.2	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, chi tiết như sau: .....	60
9.	Thời gian phân phối cổ phiếu .....	61
10.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	61
10.1	Thời hạn:.....	61
10.2	Số lượng: .....	62
10.3	Phương thức thanh toán:.....	62
10.4	Chuyển giao cổ phần .....	62
10.5	Quyền lợi của người được mua cổ phiếu.....	62
10.6	Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:.....	62
11.	Phương thức thực hiện quyền.....	62
12.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	63

13.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	63
14.	Các loại thuế có liên quan .....	64
14.1	Đối với nhà đầu tư cá nhân.....	64
14.2	Đối với nhà đầu tư tổ chức .....	64
15.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	65
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....	65
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....	65
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....	67
1.	Tổ chức kiểm toán: .....	67
2.	Tổ chức tư vấn: .....	67
IX.	PHỤ LỤC .....	67
X.	NGÀY, THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT) VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN:.....	68

### **MỤC LỤC HÌNH ẢNH VÀ BẢNG BIỂU**

Hình 1:	Tốc độ tăng trưởng kinh tế qua các năm.....	7
Hình 2:	Thay đổi CPI qua các năm.....	8
Hình 3:	Sơ đồ tổ chức Công ty .....	16
Hình 4:	Cơ cấu bộ máy quản lý .....	17
Hình 5:	Cơ cấu FDI theo lĩnh vực đầu tư 4 tháng đầu năm 2018.....	34
Bảng 1:	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu khi phát hành tăng vốn.....	11
Bảng 2:	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần.....	22
Bảng 3:	Danh sách người có liên quan đến cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần là người nội bộ Công ty.....	22
Bảng 4:	Danh sách cổ đông sáng lập .....	23
Bảng 5:	Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 05/04/2018 .....	23
Bảng 6:	Cơ cấu doanh thu thuần năm 2016, 2017 và 6T2018.....	25
Bảng 7:	Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2016, 2017 và 6T2018 .....	25
Bảng 8:	Cơ cấu chi phí các năm 2016, 2017 và 6T2018 của Công ty.....	26
Bảng 9:	Một số hợp đồng lớn mà Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết.....	28
Bảng 10:	Chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2016, 2017 và 6T2018.....	30
Bảng 11:	Danh mục Dự án hạ tầng giao thông được ưu tiên đầu tư.....	32
Bảng 12:	Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/03/2018.....	35

Bảng 13: Vốn của Công ty tại thời điểm kết thúc năm 2016, 2017 và 6T2018.....	37
Bảng 14: Thu nhập của người lao động.....	37
Bảng 15: Các khoản thuế Công ty phải nộp .....	38
Bảng 16: Dư nợ vay của Công ty.....	39
Bảng 17: Khoản phải thu .....	40
Bảng 18: Khoản phải trả .....	40
Bảng 19: Hàng tồn kho .....	41
Bảng 20: Chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2016 và năm 2017 .....	41
Bảng 21: Danh sách tên HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	42
Bảng 22: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2016, 31/12/2017 và 30/06/2018 .....	56
Bảng 23: Kế hoạch kinh doanh năm tiếp theo .....	56
Bảng 24: Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu DIC số 1 .....	58
Bảng 25: Dự kiến thời gian đăng ký mua cổ phiếu .....	61

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Môi trường kinh tế vĩ mô ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước cũng như hoạt động thu hút đầu tư từ các nhà đầu tư nước ngoài. Chính vì vậy, việc dự báo các yếu tố vĩ mô sẽ giúp công ty đưa ra những kế hoạch phù hợp với biến động thị trường, đảm bảo hoạt động vận hành không bị gián đoạn và ổn định lợi nhuận cho nhà đầu tư, đồng thời giảm thiểu rủi ro đến mức thấp nhất.

#### 1.1 Tăng trưởng kinh tế

Năm 2017 Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng. Theo tổng cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tăng 6,81%, vượt mục tiêu 6,7% và cao nhất kể từ năm 2010 trở lại đây, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện ước đạt 17,5 tỉ đô la Mỹ, tăng 10,8%; kim ngạch xuất khẩu hàng hóa khoảng 213,8 tỉ đô la Mỹ, tăng tới 21,1%, xấp xỉ 4% của thương mại toàn cầu. Kỳ vọng đà tăng trưởng này sẽ tạo động lực tăng trưởng cho năm 2018, chính phủ đưa ra mục tiêu tăng trưởng năm 2018 là 6.7% so với năm 2017.

**Hình 1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế qua các năm**



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

Tính đến hết Quý 1/2018, tăng trưởng GDP đã ghi nhận những tín hiệu tích cực, ước tính tăng 7,38% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,05%, đóng góp 0,46 điểm phần trăm; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,70%, đóng góp 3,39 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 6,70%, đóng góp 2,75 điểm phần trăm. Vốn FDI đăng kí giảm nhưng vốn giải ngân vẫn duy trì ổn định, xuất siêu 1,3 tỷ USD và ngân sách nhà nước thặng dư do chậm giải ngân vốn đầu tư công trong khi thu ngân sách biến động như kế hoạch.

Bên cạnh đó, thị trường kinh tế thế giới vẫn tiềm ẩn những rủi ro khó lường về căng thẳng chiến tranh thương mại Mỹ - Trung và việc Fed tăng lãi suất. Mặc khác, động lực tăng trưởng GDP năm 2017 còn phụ thuộc nhiều vào khối FDI mà điển hình là Samsung và Formosa.



Vì vậy, để đánh giá về tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2018 cần theo dõi sát sao những biến động trên thị trường thế giới và các chính sách điều hành của Nhà nước trong việc thúc đẩy nền kinh tế trong nước phát triển cũng như kiểm soát rủi ro do các yếu tố bên ngoài tác động.

## 1.2 Rủi ro lạm phát

CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với năm 2016. Chính phủ đã đạt được mục tiêu giữ mức CPI bình quân năm dưới 4% trong bối cảnh các chính sách điều hành giá các mặt hàng do nhà nước quản lý bắt đầu có hiệu lực.

**Hình 2: Thay đổi CPI qua các năm**



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

CPI trung bình Quý 1/2018 tăng 2,82% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức 4,96% ghi nhận tại Quý 1/2017. Một số yếu tố hỗ trợ như nhu cầu tiêu dùng hàng hóa giảm sau Tết nguyên đán, việc điều chỉnh giảm giá xăng bán lẻ ngày 21/02 và thuế của ô tô nhập khẩu từ các nước ASEAN giảm về 0% làm giảm giá bán ô tô.

Bên cạnh những yếu tố hỗ trợ, vẫn tồn tại những áp lực gây tăng lạm phát như giá dầu thế giới tiếp tục tăng, lộ trình tăng giá theo chính sách của chính phủ cho các mặt hàng thiết yếu như: điện nước, dịch vụ y tế và giáo dục... và tăng trưởng tín dụng nói lỏng để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Hiện tại, với những chính sách điều hành thích hợp của các nhà điều hành thì những áp lực này là chưa đáng kể.

## 1.3 Rủi ro lãi suất

Nằm trong mục tiêu ổn định vĩ mô và kiểm soát lạm phát của Chính phủ, lãi suất là biến số vẫn được giữ ổn định trong những năm trở lại đây.

Tháng 7 năm 2017, NHNN đã ban hành quyết định điều chỉnh giảm 0,25%/năm các mức lãi suất điều hành, giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng vay để đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ một số lĩnh vực, ngành kinh tế. Ngay đầu năm 2018, giảm lãi suất cho những lĩnh vực ưu tiên để thúc đẩy tín dụng vào lĩnh vực sản xuất. Và bên

cạnh đó thông qua công cụ nghiệp vụ thị trường mở và tín phiếu, cơ quan điều hành linh hoạt điều chỉnh cung cầu tiền vào nền kinh tế nhằm ổn định lãi suất.

Chính sách lãi suất thả nổi có kiểm soát của Ngân hàng nhà nước được điều hành hiệu quả sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc thúc đẩy tín dụng, mở rộng sản xuất, thu hút vốn đầu tư nước ngoài và phát triển kinh tế Việt Nam đạt mục tiêu tăng trưởng đề ra.

Nguồn tài chính thực hiện hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là nợ vay, do đó, biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đáng kể đến chi phí tài chính, tác động trực tiếp đến lợi nhuận của công ty.

#### **1.4 Rủi ro tỷ giá hối đoái**

Năm 2017 tỷ giá được duy trì ổn định nhờ vào những động thái bình ổn thị trường kịp thời của NHNN. Hiện tại, do ảnh hưởng bởi việc FED tăng lãi suất khiến đồng USD tăng nhẹ. Tuy nhiên, với nguồn cung ngoại tệ dồi dào từ nguồn vốn FDI, thặng dư cán cân thương mại, kiều hối chảy về Việt Nam, nguồn vốn đầu tư gián tiếp thông qua thị trường chứng khoán... Ngân hàng Nhà nước có thể tăng dự trữ ngoại hối để điều hòa thị trường khi cần thiết.

Hiện tại hoạt động kinh doanh của DIC Số 1 chưa có yếu tố thương mại quốc tế nên biến động tỷ giá hối đoái chưa ảnh hưởng nhiều đến lợi nhuận của công ty.

### **2. Rủi ro về luật pháp**

Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, hoạt động kinh doanh của công ty được quản lý bởi hệ thống Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư và Luật xây dựng. Bên cạnh đó, công ty phải tuân thủ luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan do đang đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch các Công ty đại chúng (UPCOM).

Vì vậy, Công ty luôn theo dõi, cập nhật những thông tin sửa đổi, bổ sung và tuân thủ hệ thống các luật này trong quá trình vận hành hoạt động kinh doanh.

### **3. Rủi ro đặc thù**

#### **3.1 Rủi ro ngành xây dựng và bất động sản**

Tốc độ tăng trưởng ngành xây dựng có mối liên hệ chặt chẽ với biến động của thị trường bất động sản. Đặc thù thị trường bất động sản mang tính chu kỳ và chịu tác động nhiều từ các chính sách của nhà nước và các yếu tố vĩ mô cơ bản.

Năm 2017 có thể nói là một năm phát triển sôi động của thị trường bất động sản. Số lượng doanh nghiệp mới thành lập tăng nhanh. Theo Cục Quản lý đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), năm 2017, doanh nghiệp thành lập mới trong lĩnh vực bất động sản tăng 62% về lượng và 66,5% về vốn đăng ký mới so với 2016. Thêm vào đó, về phía đầu tư nước ngoài, bất động sản cũng là một trong ba lĩnh vực nhận được sự quan tâm nhiều nhất với tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký 3,05 tỷ USD. Ngoài ra, kiều hối đổ về nước đạt khoảng 13 tỷ USD, ước tính 25% là đầu tư vào bất động sản.

Giai đoạn 2018 – 2020 có nhiều động lực tăng trưởng đối với ngành bất động sản. Tình hình vĩ mô ổn định nhờ vào những chính sách hợp lý và linh hoạt của Nhà nước, GDP tăng trưởng

nhanh, lãi suất ổn định, thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản và nhiều ngành kinh tế đặc biệt là bán lẻ, du lịch kì vọng sẽ thúc đẩy cả cung và cầu của thị trường.

Mặc khác, thị trường tài chính quốc tế tiềm ẩn nhiều rủi ro tác động đến kinh tế vĩ mô Việt Nam, từ đó tác động vào cung cầu thị trường bất động sản. Vì vậy, dù được dự báo tích cực thì các công ty xây dựng và bất động sản vẫn luôn theo dõi các yếu tố vĩ mô và biến động cung cầu thị trường để kịp thời có kế hoạch giảm thiểu rủi ro đến mức thấp nhất.

### **3.2 Rủi ro về tài chính dự án**

Rủi ro về tài chính dự án bị ảnh hưởng từ những yếu tố như biến động giá cả, các thay đổi về chính sách, các phát sinh ngoài kế hoạch hay quá trình thanh toán của Chủ đầu tư.

Công ty luôn chủ động lên kế hoạch quản lý dự án, theo dõi diễn biến nguyên vật liệu nhằm có những biện pháp thích hợp kiểm soát chi phí công trình và phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư nhằm đảm bảo nguồn vốn để thực hiện dự án theo tiến độ công trình.

### **3.3 Rủi ro về an toàn lao động**

Đặc thù ngành xây dựng yêu cầu người lao động làm việc trong những điều kiện khắc nghiệt bị ảnh hưởng bởi độ cao, máy móc thiết bị nặng, thời tiết... nên an toàn lao động là rủi ro cần được quan tâm và khắc phục.

Công ty thường xuyên tổ chức huấn luyện, họp nhóm, đánh giá và kiểm tra công tác an toàn; định kỳ bảo trì, bảo dưỡng thiết bị máy móc thi công; cung cấp đầy đủ trang bị an toàn kỹ thuật để đề phòng xảy ra rủi ro này.

## **4. Rủi ro của đợt chào bán**

### **4.1 Rủi ro không chào bán hết cổ phiếu trong đợt phát hành**

Thời gian vừa qua, thị trường chứng khoán Việt Nam đã có mức tăng trưởng ấn tượng, trở thành thị trường chứng khoán có tốc độ tăng trưởng cao nhất thế giới trong Q1/2018. Triển vọng thị trường khả quan nhưng vẫn chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố khó đo lường và dự báo nên có thể xảy ra rủi ro số lượng cổ phiếu công ty phát hành không được bán hết trong đợt chào bán do nhà đầu tư không thực hiện quyền mua dẫn đến Công ty không thu được số tiền như dự kiến để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Thông qua Nghị Quyết Đại hội Đồng Cổ đông 2018, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định đối tượng mua cổ phần không bán hết (kể cả cổ đông trong công ty có nhu cầu tăng sở hữu cổ phần) và giá bán cổ phần nhưng không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.

### **4.2 Rủi ro phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Rủi ro phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán là rủi ro phương án sử dụng vốn không tạo ra hiệu quả cho hoạt động kinh doanh như kì vọng hoặc Công ty sử dụng sai mục đích so với phương án sử dụng vốn được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông do một số nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Về rủi ro phương án sử dụng vốn không tạo ra hiệu quả cho hoạt động kinh doanh như kì vọng, Công ty sử dụng tiền huy động được từ đợt chào bán để đầu tư thiết bị thi công và vốn lưu

động. Những khoản đầu tư này là đầu tư trực tiếp cho hoạt động kinh doanh chính của Công ty nhằm nâng cao năng lực thi công và đấu thầu, đã được Công ty cân nhắc và tính toán kỹ lưỡng khi đưa ra kế hoạch kinh doanh. Vì vậy, rủi ro này được hạn chế đến mức tối thiểu.

Về rủi ro sử dụng vốn sai mục đích, để đảm bảo niềm tin tuyệt đối của nhà đầu tư đối với Công ty và tính hấp dẫn trong dài hạn của cổ phiếu cho những đợt phát hành sau này, Công ty sẽ thận trọng trong việc thực hiện phương án sử dụng vốn đã đề ra, đảm bảo tính nhất quán trong suốt quá trình thực hiện.

**5. Rủi ro pha loãng**

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 1.500.000 cổ phiếu tương đương 100% số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại của công ty. Nhà đầu tư cần lưu ý những vấn đề như sau:

**5.1 Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS):**

Thu nhập trên mỗi cổ phiếu được tính như sau:

$$EPS \text{ (Thu nhập trên mỗi cổ phiếu)} = \frac{EAT \text{ (Lợi nhuận sau thuế)}}{Số \text{ lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân}}$$

Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu được hiểu là trong trường hợp doanh thu và lợi nhuận từ dự án đầu tư sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán chưa tăng kịp trong năm 2018, trong khi đó, số lượng cổ phiếu lưu hành đã tăng lên, dẫn tới thu nhập trên mỗi cổ phiếu bị suy giảm (pha loãng).

Cụ thể, với mức lợi nhuận sau thuế dự kiến thu được là 7,2 tỷ đồng theo kế hoạch kinh doanh đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, EPS năm 2018 có thể bị pha loãng từ 4.800 đồng xuống còn 3.840 đồng do ảnh hưởng việc phát hành thêm 1.500.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

**Bảng 1: Thu nhập trên mỗi cổ phiếu khi phát hành tăng vốn**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Công thức tính	Giá trị
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2017 (*)	đồng	(1)	6.557.821.129
2	Nguồn vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2017	đồng	(2)	22.464.873.434
3	Lợi nhuận sau thuế (dự kiến) năm 2018 (sau khi phát hành)	đồng	(3)	7.200.000.000
4	Số cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2017	cổ phiếu	(4)	1.500.000
5	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	cổ phiếu	(5)	1.500.000
5.1	Số lượng cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1	cổ phiếu	(5.1)	150.000
5.2	Số lượng cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện	cổ phiếu	(5.2)	1.350.000

	<i>hữu theo tỷ lệ 10:9</i>			
6	Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến năm 2018 (nếu không phát hành)	cổ phiếu	(6)	1.500.000
7	Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến năm 2018 (sau khi phát hành)	cổ phiếu	(8)	3.000.000
8	Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân (**) năm 2018 (sau khi phát hành)	cổ phiếu	(7)	1.875.000
9	EPS năm 2017	đồng/ cổ phiếu	(9) = (1)/(4)	4.372
10	EPS dự kiến năm 2018 (nếu không phát hành)	đồng/ cổ phiếu	(10) = (3)/(6)	4.800
11	EPS dự kiến năm 2018 (sau khi phát hành)	đồng/ cổ phiếu	(11) = (3)/(7)	3.840

(\*) Lợi nhuận sau thuế đã điều chỉnh sau khi trích quỹ khen thưởng cho HĐQT và Ban điều hành

(\*\*) Giả định rằng đợt phát hành hoàn tất trong Q3/2018

## 5.2 Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu là việc giá thị trường của cổ phiếu công ty bị suy giảm do số lượng cổ phần tăng lên sau phát hành. Cụ thể, giá trị cổ phiếu tại thời điểm phát hành được tính như sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{P(t-1) + i1 * Pr}{1 + i1 + i2}$$

Trong đó:

P(t-1): là giá đóng cửa của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền

Pr: là giá chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

i1: Tỷ lệ vốn tăng do chào bán cho cổ đông hiện hữu

i2: Tỷ lệ vốn tăng do phát hành cổ phiếu trả cổ tức

Giả định giá tham chiếu của cổ phiếu DC1 vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 10.700 đồng/cổ phiếu.

Như vậy, **giá tham chiếu điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền**

$$= (10.700 + 90\% * 10.000) / (1 + 90\% + 10\%) = 9.850 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

## 5.3 Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết:

Với tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm so với cổ phiếu đang lưu hành là 100%, rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết xảy ra khi cổ đông hiện hữu không mua thêm số lượng cổ phiếu tương ứng với quyền mua của mình. Khi đó, tỷ lệ sở hữu cũng như quyền biểu quyết của những cổ đông từ chối

quyền mua cổ phiếu sẽ giảm xuống. Tuy nhiên, rủi ro này được đánh giá là không đáng kể do phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu nhằm bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt với tỷ lệ cổ đông thông qua và cổ đông cũng đã được chuẩn bị về đợt phát hành này.

**6. Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro quản trị là rủi ro khó nhận biết nhưng ảnh hưởng lớn đến sự tồn tại và phát triển bền vững của một doanh nghiệp. Những vấn đề về hệ thống quản trị công ty đáng chú ý như sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị và vai trò của một số vị trí chủ chốt của công ty.

Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán cũng như tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan. Bên cạnh đó, Công ty có các quy định về phân quyền và trách nhiệm cụ thể giữa các thành viên trong bộ máy quản lý Công ty để hạn chế rủi ro xảy ra.

**7. Rủi ro khác**

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

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

**1. Tổ chức phát hành**

- Ông Nguyễn Văn Thọ Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Trần Duy Anh Chức vụ: Giám đốc
- Ông Hoàng Thọ Bắc Chức vụ: Kế toán trưởng
- Bà Nguyễn Thị Hiền Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

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 Chen Chia Ken Chức vụ: Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần chứng khoán Phú Hưng tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng số 1. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1 cung cấp.

### **III. CÁC KHÁI NIỆM**

- Công ty/ DIC số 1 : Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1
- DIC Corp : Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- NQĐHĐCĐ : Nghị quyết đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BCTC : Báo cáo tài chính
- BCTCKT : Báo cáo tài chính kiểm toán
- 6T2018 : 6 tháng đầu năm 2018
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- TSCĐ : Tài sản cố định
- CP : Cổ phiếu
- TSLĐ : Tài sản lưu động
- DTT : Doanh thu thuần
- VCSH : Vốn chủ sở hữu

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

#### **1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

##### **1.1 Lịch sử hình thành**

• Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1 (DIC số 1) được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 536/QĐ/BXD ngày 06 tháng 04 năm 2007 của Bộ Xây dựng về việc “Điều chỉnh phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty DIC xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng thành Công ty cổ phần” (nay là Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng). Công ty chính thức đi vào hoạt động từ ngày 17 tháng 5 năm 2007.

• Ngày 17/4/2007 Công ty đã tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông lần đầu để thành lập công ty cổ phần. Ngày 17/05/2007, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 3500613828 (số cũ

4903000370) với vốn điều lệ đăng ký là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng) và thay đổi lần thứ 7 vào ngày 01/12/2016 với vốn điều lệ là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng).

- Ngày 04/12/2009, UBCKNN đã chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng số 1 theo Công văn số 2791/UBCK-QLPH.
- Ngày 10/03/2010, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 58/2010/GCNCP-VSD với số lượng cổ phiếu đăng ký là 1.500.000 cổ phần.
- Tại quyết định 423/QĐ-SGDCKHN ngày 12/7/2016 Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp nhận cho 1.500.000 cổ phiếu của công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Số 1 được đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DC1.
- Tại thông báo số 679/TB-SGDHN ngày 12/7/2016 Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội thông báo ngày 19/7/2016 là ngày giao dịch chính thức cổ phiếu DC1.
- Trải qua 11 năm hoạt động, cùng với sự hỗ trợ từ Công ty mẹ là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây Dựng, Công ty đã không ngừng phát triển và nâng cao năng lực chuyên môn trong các lĩnh vực kinh doanh chính, được khách hàng tin tưởng và đánh giá cao.

## **1.2 Giới thiệu về công ty:**

Tên công ty:	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1		
Tên tiếng Anh:	Development Investment Construction Number 1 Joint Stock Company		
Trụ sở chính:	Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam		
Địa chỉ giao dịch:	Lầu 18, Chung cư Vũng Tàu Seaview 4, Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu		
Giấy CNĐKKD:	số 3500613828 (số cũ: 49030003) do Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu vào ngày 17 tháng 05 năm 2007; đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 01 tháng 12 năm 2016		
Vốn điều lệ:	15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng)		
Điện thoại:	(+84 254) 380 7394 - (+84 254) 3582 146 Fax: (+84 254) 3611 739		
Website:	<a href="http://www.dic1.vn">www.dic1.vn</a>	Email: info@dic1.vn	
Logo công ty:			



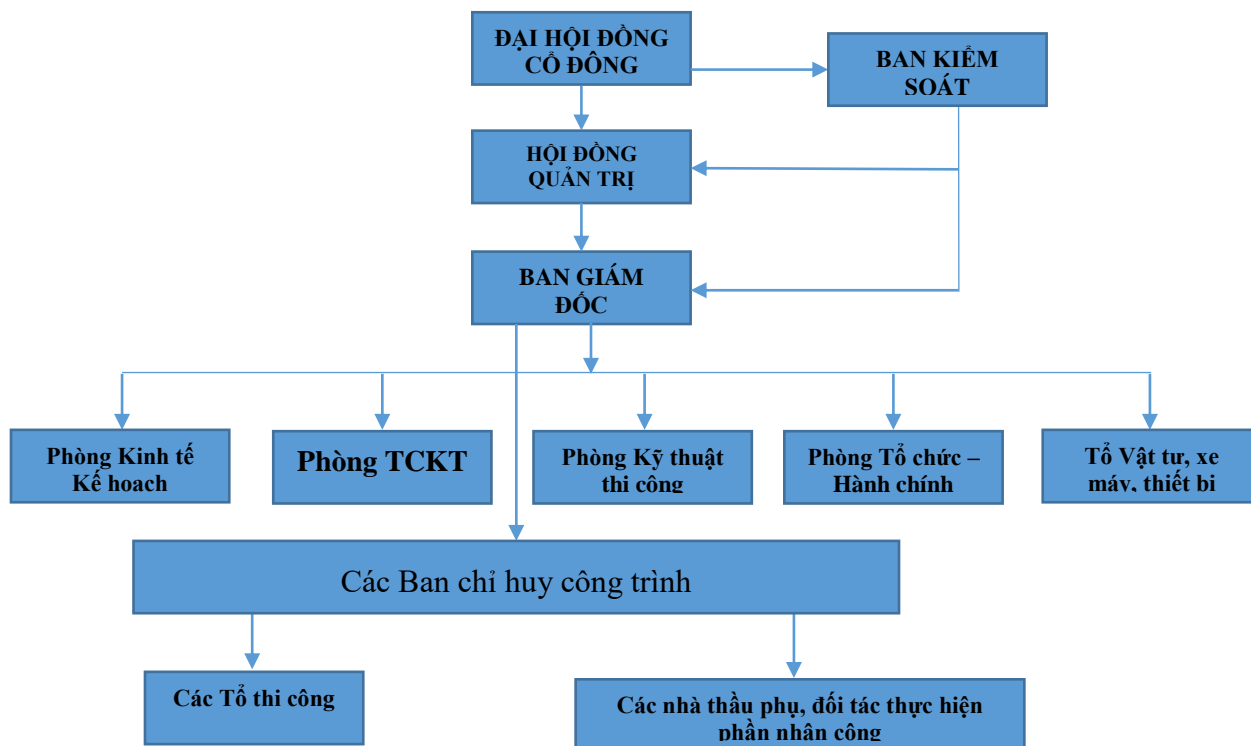
Lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng  
 Chi tiết: Thi công xây dựng nhà cao tầng, thi công xây lắp các công trình công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.

**2. Cơ cấu tổ chức công ty**

Tổ chức và hoạt động của Công ty hoạt động dựa trên cơ sở pháp lý:

- Luật Doanh nghiệp
- Luật Chứng khoán và Luật chứng khoán sửa đổi
- Điều lệ tổ chức và hoạt động
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan tới nội dung hoạt động kinh doanh của Công ty

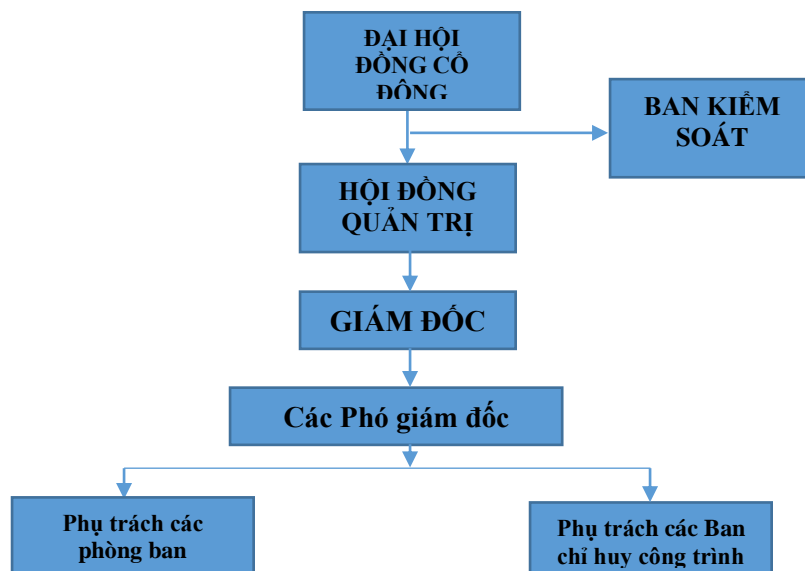
**Hình 3: Sơ đồ tổ chức Công ty**



*Nguồn: DIC số 1*

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý



Nguồn: DIC số 1

#### 3.1 Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông thường niên là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm 01 lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính hoặc có thể gia hạn nhưng không quá 6 tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính với điều kiện đã được cơ quan đăng ký kinh doanh chấp thuận gia hạn theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

**Đại hội đồng cổ đông có quyền xem xét và quyết định các vấn đề sau:**

- Thông qua Báo cáo tài chính 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 các loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại cuộc họp đại hội đồng cổ đông;
- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị;
- Lựa chọn công ty kiểm toán độc lập
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT và báo cáo tiền thù lao của HĐQT;
- Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;
- Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

- Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
- Kiểm tra và xử lý các vi phạm của HĐQT, BKS gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn hai mươi phần trăm (20%) trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần phát hành của mỗi loại;
- Công ty ký kết hợp đồng và giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 điều 162 của Luật doanh nghiệp với giá trị hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
- Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy chế khác của Công ty.

### **3.2 Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị có ba (03) thành viên và có trách nhiệm bầu ra Chủ tịch HĐQT. Mỗi thành viên HĐQT có nhiệm kỳ tối đa 05 năm và có thể được bầu lại tại Đại hội đồng cổ đông tiếp theo

Mọi hoạt động SXKD và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của HĐQT. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

#### **Quyền hạn và nghĩa vụ của HĐQT như sau:**

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Xác định các mục tiêu hoạt động và mục tiêu chiến lược trên cơ sở các mục đích chiến lược do Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc và các bộ quản lý quan trọng khác theo đề xuất của Giám đốc bao gồm: Phó Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng phó phòng ban công, Quyết định mức lương và lợi ích khác của các cán bộ quản lý đó theo đề nghị của Giám đốc điều hành.
- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty; việc thành lập/giải thể Công ty con; lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với người điều hành doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan đến thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó;
- Đề xuất việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công ty;
- Quyết định quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được ĐHĐCĐ chấp thuận thông qua hiệu quả để bảo vệ cổ đông;

- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ ĐHĐCĐ, triệu tập ĐHĐCĐ, hoặc lấy ý kiến ĐHĐCĐ thông qua quyết định;
- Đề xuất mức cổ tức được trả hàng năm; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại.
- Đề xuất phát hành trái phiếu chuyển đổi và trái phiếu kèm theo chứng quyền;
- Quyết định biện pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Quyết định bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác, kể cả việc thuê tài sản của CBCNV để thế chấp bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty;
- Quyết định giá chào bán cổ phần và trái phiếu của Công ty trong trường hợp được ĐHĐCĐ ủy quyền;
- Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, báo cáo quản trị công ty hàng năm lên ĐHĐCĐ;
- Báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất việc HĐQT bổ nhiệm Giám đốc;
- Quyết định mua lại hoặc thu hồi không quá 10% tổng số cổ phần của từng loại đã được chào bán trong 12 tháng. Trường hợp khác, việc mua lại cổ phần do ĐHĐCĐ quyết định;
- Quyền được yêu cầu Công ty cung cấp thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật;
- Chịu trách nhiệm trước các cổ đông về hoạt động Công ty;
- Đối xử bình đẳng với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty;
- Đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, điều lệ và quy định nội bộ của Công ty;
- Xây dựng quy chế nội bộ và quản trị Công ty và trình ĐHĐCĐ theo quy định tại điều 7 Nghị định 71/2017/NĐ-CP và thông tư 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017; phê duyệt các quy chế, quy định về quản lý, phê duyệt quyết toán giá trị đầu tư. Phê duyệt hệ thống thang bảng lương do Giám đốc và Chủ tịch Hội đồng lương thưởng công ty trình.
- Báo cáo hoạt động của HĐQT tại ĐHĐCĐ theo quy định tại điều 9 Nghị định 71/2017/NĐ-CP;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Chứng khoán và Điều lệ Công ty.

### **3.3 Ban Kiểm soát:**

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Giám đốc. Quyền hạn và trách nhiệm cụ thể như sau:

- Đề xuất và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của công ty;
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;
- Giám sát tình hình tài chính của Công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, Giám đốc, người quản lý khác, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát và HĐQT, Giám đốc và cổ đông
  - Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên HĐQT, Giám đốc và người điều hành doanh nghiệp khác, phải thông báo bằng văn bản với HĐQT trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và khắc phục hậu quả;
  - Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát tại ĐHĐCĐ theo quy định của luật doanh nghiệp;
  - Thảo luận về những vấn đề liên quan khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
  - Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty

### 3.4 Ban Giám đốc:

Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người đại diện pháp luật của Công ty, Giám đốc có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

- Thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- Quyết định tất cả vấn đề không cần phải có quyết định của HĐQT, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính kể các hợp đồng vay vốn của CBCNV và các đối tượng khác, hợp đồng thi công xây lắp và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất.
- Đề nghị HĐQT bổ nhiệm, bãi nhiệm, khen thưởng và kỷ luật và các lợi ích khác đối với Phó giám đốc và kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác gồm có: Trưởng và phó phòng ban Công ty, Giám đốc và Phó giám đốc xí nghiệp, Đội trưởng đội sản xuất của công ty.
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty; Chủ động lập và ban hành các quy trình quản lý phù hợp với mô hình sản xuất của Công ty;
- Kiến nghị với HĐQT về phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty.
- Kiến nghị số lượng và người điều hành doanh nghiệp mà Công ty cần tuyển dụng để HĐQT bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm theo quy chế nội bộ và kiến nghị thù lao, tiền lương và lợi ích khác đối với người điều hành doanh nghiệp để Hội đồng quản trị quyết định.
- Trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền của HĐQT, căn cứ nhu cầu SXKD, Giám đốc quyết định số lượng người lao động cần tuyển dụng, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, mức lương, trợ cấp, lợi ích và các điều khoản liên quan đến hợp đồng lao động của họ;

- Vào ngày 15/11 hàng năm trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm, hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (báo cáo gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình cho HĐQT để thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty.
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh
- Giám đốc sẽ là người đại diện Công ty hoặc ủy quyền cho người điều hành doanh nghiệp khác để thực hiện việc tuyển dụng và ký kết các hợp đồng lao động;
- Trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình thì Giám đốc có thể ủy quyền cho cá nhân và/hoặc tổ chức khác thực hiện các hoạt động liên quan đến nhiệm vụ và quyền hạn của mình tùy theo nhu cầu từng thời điểm;
- Điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty do HĐQT ban hành, các nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động ký với công ty.
- Nếu điều chỉnh trái với quy định trên mà gây thiệt hại cho Công ty thì Giám đốc phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật (nếu có) và phải bồi thường thiệt hại cho Công ty.
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và các quy chế của Công ty, các quyết định của HĐQT.

### **3.5 Các phòng ban/Xí nghiệp khác:**

#### **3.5.1 Phòng Tổ chức – Hành chính:**

- Thực hiện việc quản lý lao động trong toàn công ty bao gồm tuyển dụng;
- Giải quyết các chế độ liên quan đến người lao động về tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN;
- Hàng năm xây dựng và quyết toán quỹ tiền lương theo kế hoạch SXKD trình HĐQT phê duyệt;
- Thực hiện công tác hành chính của công ty.

#### **3.5.2 Phòng Kinh tế - Kế hoạch:**

Phòng Kinh tế Kế hoạch có chức năng tham mưu giúp việc cho lãnh đạo công ty trong công tác kinh tế kế hoạch; quản lý dự án; quản lý giá thành công trình; thanh quyết toán các công trình với chủ đầu tư cũng như nhà thầu phụ; lập hồ sơ, tham gia dự thầu các công trình; đấu thầu mua sắm máy móc thiết bị; tìm kiếm công trình phát triển thị trường.

#### **3.5.3 Phòng Kỹ thuật – Thi công:**

Phòng Kỹ thuật – Thi công có chức năng tham mưu cho Ban Giám đốc về công tác quản lý kỹ thuật thi công; chất lượng công trình; an toàn lao động; phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi

trường trong toàn công ty; trực tiếp quản lý và kiểm tra công tác kỹ thuật thi công tại các công trình nhằm đảm bảo tiến độ, an toàn, chất lượng và hiệu quả.

**3.5.4 Phòng Tài chính Kế toán:**

- Phòng Tài chính – Kế toán có chức năng tham mưu cho Ban Giám đốc về công tác tài chính kế toán, quản lý vốn và tài sản của công ty, tham gia quản lý chi phí sản xuất, hạch toán kế toán vào thực hiện lập báo cáo tài chính theo quy định.

- Tham gia xây dựng các quy chế về quản lý tài chính, thực hiện nhiệm vụ lập các báo cáo với cơ quan Nhà nước theo quy định đối với công ty đại chúng. Là đầu mối thực hiện các thủ tục về phát hành cổ phiếu, đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn Upcom hoặc niêm yết trên sàn chứng khoán.

**3.5.5 Tổ vật tư xe máy thiết bị:**

Có chức năng tìm kiếm nguồn vật tư, xe máy thiết bị, đàm phán trình lãnh đạo ký hợp đồng cung cấp cho các công trình; Quản lý xe máy thiết bị, công cụ dụng cụ thi công của công ty tại các Ban chỉ huy công trình cũng như tại các phòng ban công ty,...

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của công ty, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ, cơ cấu cổ đông:**

**4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty:**

**Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần**

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng sở hữu (CP)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
01	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng	265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	775.100	51,67
02	America LLC	PO Box F43031 Freeport, GBI, Bahamas	142.300	9,49
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>917.400</b>	<b>61,16</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty chốt tại ngày 05/04/2018*

**Bảng 3: Danh sách người có liên quan đến cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần là người nội bộ Công ty**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổ chức có liên quan	Số lượng sở hữu (CP)		Tỷ lệ biểu quyết (%)
				Đại diện sở hữu	Cá nhân sở hữu	
01	Nguyễn Văn Thọ	Chủ tịch HĐQT	Tổng Công ty	310.040	0	20,67
02	Trần Duy Anh	Thành viên HĐQT		232.530	0	15,50

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

		kiêm Giám đốc	cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng			
03	Hoàng Thị Hà	Thành viên HĐQT		232.530	0	15,50
04	Nguyễn Thị Hiền	Trưởng BKS		0	0	0
05	Phan Thị Thanh Loan	Thành viên BKS		0	0	0
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>775.100</b>	<b>0</b>	<b>51,67</b>	

*Nguồn: DIC số 1*

**4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ:**

**Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập**

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng sở hữu (CP)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
01	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng	265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	775.100	51,67
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>775.100</b>	<b>51,67</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty chốt tại ngày 05/04/2018*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 đã đi vào hoạt động từ ngày 17/05/2007. Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, đến thời điểm hiện nay mọi hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

**4.3 Cơ cấu cổ đông tại ngày 05/04/2018**

**Bảng 5: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 05/04/2018**

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
<b>I.</b>	<b>CỔ ĐÔNG TRONG NƯỚC</b>			
1.	Tổ chức	4	818.100	54,54
2.	Cá nhân	136	538.100	35,87
	<b>Tổng cộng trong nước</b>	<b>140</b>	<b>1.356.200</b>	<b>90,41</b>
<b>II.</b>	<b>CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI</b>			
1.	Tổ chức	1	142.300	9,49
2.	Cá nhân	1	1.500	0,10
	<b>Tổng cộng nước ngoài</b>	<b>2</b>	<b>143.800</b>	<b>9,59</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>142</b>	<b>1.500.000</b>	<b>100,00</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty chốt tại ngày 05/04/2018*



**5. Danh sách các công ty có liên quan:**

**5.1 Danh sách những công ty mẹ và các Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần kiểm soát trong DIC số 1:**

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

- Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Điện thoại: (+84 254) 380 7394 - (+84 254) 3582 146 Fax: (+84 254) 3611 739
- Giấy CNĐKKD số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và cấp thay đổi lần thứ 09 ngày 24 tháng 09 năm 2015
- Vốn điều lệ: 2.381.948.190.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp trong DIC số 1: 51,67%

**5.2 Danh sách những công ty con và các công ty trong đó DIC1 nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần kiểm soát**

Không có

**6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ ngày 17/05/2007. Vốn điều lệ tại thời điểm thành lập là 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng). Từ thời điểm đó đến nay, Công ty không thực hiện việc tăng vốn.

**7. Hoạt động kinh doanh**

**7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm**

**7.1.1 Các hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1 tập trung hoạt động kinh doanh cốt lõi vào đấu thầu và nhận thi công các hợp đồng xây dựng là các công trình cơ sở hạ tầng giao thông và chung cư cao tầng. Những dự án này đa phần đến từ Công ty mẹ - Tổng công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng làm chủ đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty cũng đấu thầu và thi công một số dự án của các Chủ đầu tư khác. Về địa bàn kinh doanh, trong 2 năm gần đây, Công ty tập trung tại các tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, huyện đảo Phú Quốc thuộc tỉnh Kiên Giang và khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên thuộc tỉnh Vĩnh Phúc. Nội dung chi tiết của hai hoạt động thi công chính mà công ty thực hiện như sau:

- Hoạt động thi công công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật giao thông:
  - ✓ Thi công hệ thống cấp thoát nước đường giao thông;
  - ✓ Thi công hệ thống nền , mặt đường và các hạng mục đảm bảo an toàn giao thông;
  - ✓ Thi công hệ thống điện chiếu sáng và thông tin liên lạc;
  - ✓ Thi công san lấp, xử lý nền đất yếu, thi công bờ kè chắn sóng;
  - ✓ Và một số hạng mục phát sinh khác.
- Hoạt động thi công công trình chung cư cao tầng và nhà chuyên dụng:

- ✓ Xây dựng các công trình bệnh viện, biệt thự;
- ✓ Xây dựng công trình nhà cao tầng như chung cư, khách sạn, trung tâm hội nghị triển lãm;
- ✓ Xây dựng các công trình dân dụng.

**7.1.2 Sản lượng sản phẩm/ giá trị dịch vụ qua các năm 2016, 2017 và 6T2018:**

Cơ cấu doanh thu qua các năm thể hiện rõ chiến lược kinh doanh của công ty là tập trung vào thi công các hợp đồng xây dựng với tỷ lệ doanh thu hợp đồng xây dựng chiếm trên 99% tổng doanh thu của Công ty.

**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2016, 2017 và 6T2018**

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		6T2018	
	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%
Doanh thu bán hàng	100,00	0,05	205,67	0,10	0,00	0,00
Doanh thu cung cấp dịch vụ	255,55	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00
Doanh thu hợp đồng xây dựng	199.838,90	99,82	214.801,81	99,90	63.663,69	99,69
Doanh thu khác	0,00	0,00	0,00	0,00	195,30	0,31
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.194,45</b>	<b>100,00</b>	<b>215.007,48</b>	<b>100,00</b>	<b>63.858,99</b>	<b>100,00</b>

*Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp*

Tính đến hết Quý 2/2018, Doanh thu của DIC số 1 đạt hơn 63,8 tỷ đồng tương đương với 29,7% doanh thu thuần năm 2017 và đạt 26,94% so với kế hoạch năm 2018 được thông qua bởi Đại hội đồng cổ đông. Tuy nhiên, do đặc trưng của các doanh nghiệp ngành xây dựng là các doanh nghiệp thường có xu hướng quyết toán công trình vào các quý cuối năm nên kỳ vọng doanh thu sẽ đạt kế hoạch đặt ra. Trong cơ cấu doanh thu của DIC số 1, hoạt động đem lại doanh thu chủ yếu cho công ty là từ việc thực hiện các hợp đồng xây dựng mà trong đó hợp đồng với Công ty mẹ (Tổng công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng) là chủ yếu.

**Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2016, 2017 và 6T2018**

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		6T2018	
	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%
Lợi nhuận gộp bán hàng	0,00	0,00	0,61	0,00	0,00	0,00
Lợi nhuận gộp cung	137,00	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00

## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

cấp dịch vụ						
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	20.172,78	99,33	20.423,47	100,00	8.476,95	100,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.309,78</b>	<b>100,00</b>	<b>20.424,08</b>	<b>100,00</b>	<b>8.476,95</b>	<b>100,00</b>

Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp

Tương ứng với cơ cấu doanh thu, hoạt động thực hiện các hợp đồng xây dựng đóng vai trò chính yếu trong kết quả lợi nhuận gộp của công ty, tổng cộng chiếm đến 99% lợi nhuận gộp toàn công ty năm 2016 và gần 100% lợi nhuận gộp của công ty năm 2017 và 6T2018. Các hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu lợi nhuận của DIC số 1.

Thêm vào đó, nhờ vào việc quản lý giá vốn hàng bán chặt chẽ, nên biên lợi nhuận gộp của công ty dao động khoảng từ 8 đến 10%, đây là tỷ lệ khá đối với các công ty cùng ngành xây dựng hiện nay.

Để tăng tính cạnh tranh trên thị trường, DIC số 1 đã có nhiều biện pháp để kiểm soát giá thành công trình thực hiện một cách cụ thể, điển hình như:

- Trước khi thi công DIC số 1 đã tổ chức khảo sát kỹ hiện trường nhằm xây dựng biện pháp thi công phù hợp đối với từng loại công trình.
- Tổ vật tư tích cực khảo sát so sánh, tìm kiếm nguồn cung cấp vật tư, xe máy, nhân công có chất lượng với giá cả cạnh tranh. Tuy nhiên để thực hiện được việc này bộ phận Vật tư và Tài chính công ty phải có sự phối hợp chặt chẽ và có kế hoạch bố trí, phân bổ nguồn tài chính cụ thể cho từng hợp đồng.
- Lực lượng kỹ sư tại các Ban chỉ huy công trình có trình độ và kinh nghiệm tổ chức thi công. Mỗi Ban chỉ huy công trình đều có nhân viên của bộ phận vật tư, kế toán, thủ kho trực tiếp tham gia kiểm soát và có chế độ báo cáo thường xuyên về các phòng ban chức năng.
- Công ty hiện có một số lượng tài sản xe máy thiết bị, công cụ dụng cụ đã hết khấu hao, chất lượng còn tốt đây là một trong những yếu tố để công ty giảm giá thành khi đấu thầu.
- Trong thi công công tác đảm bảo an toàn lao động được ưu tiên hàng đầu, bên cạnh đó là việc kiểm soát chất lượng sản phẩm và tiến độ thi công luôn được tuân thủ;
- Công tác lập hồ sơ thu hồi luôn đi song song với tiến độ thi công nhờ vậy khi hạng mục công trình hoàn thành thì hồ sơ thanh toán khối lượng cũng cơ bản, đã tạo điều kiện tăng nhanh vòng quay vốn lưu động.
- Xây dựng và ban hành hệ thống các quy chế quản lý, quy trình thực hiện rõ ràng được triển khai đến từng bộ phận và người lao động trong toàn công ty.

### 7.1.3 Cơ cấu chi phí qua các năm 2016, 2017 và 6T2018

**Bảng 8: Cơ cấu chi phí các năm 2016, 2017 và 6T2018 của Công ty**

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		6T2018	
	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%
Giá vốn hàng bán	179.884,67	93,68	194.583,00	93,27	55.382,04	90,10
Chi phí tài chính	2.853,94	1,49	3.753,00	1,80	1.915,21	3,12
Chi phí bán hàng	-	0,00	-	0,00	-	0,00
Chi phí QLDN	6.830,04	3,56	8.144,00	3,90	3.485,62	5,67
Chi phí khác	188,52	0,10	435,00	0,21	56,42	0,09
Thuế TNDN	2.254,99	1,17	1.702,00	0,82	627,11	1,02
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>192.012,16</b>	<b>100,00</b>	<b>208.617,00</b>	<b>100,00</b>	<b>61.466,40</b>	<b>100,00</b>

Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp

Chi phí giá vốn hàng bán đóng vai trò chủ yếu trong tổng chi phí kinh doanh của công ty, tỷ trọng có xu hướng giảm nhẹ từ năm 2016 đến 2017, chủ yếu đến từ mảng chi phí giá vốn của hợp đồng xây dựng. Công ty không có chi phí bán hàng, do công ty tập trung chuyên sâu vào mảng kinh doanh cốt lõi là xây dựng các công trình, không kinh doanh bất động sản. Bên cạnh các loại chi phí khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trên tổng chi phí. Công ty duy trì tình hình tài chính ổn định và hợp lý để thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh.

## 7.2 Hoạt động Marketing

Với đặc thù hoạt động kinh doanh xây lắp, Công ty đã từng bước cải thiện và nâng cao hoạt động marketing nhằm hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh ngày một vững mạnh. Việc quảng bá thương hiệu công ty do 01 Phó Giám đốc công ty chỉ đạo, trong đó Phòng Kinh tế kế hoạch sẽ lập chương trình, kế hoạch marketing triển khai đến các bộ phận thực hiện.

Cụ thể, Công ty đã xây dựng hệ thống website [www.dic1.vn](http://www.dic1.vn) nhằm cung cấp đầy đủ và cập nhật kịp thời các thông tin về sản phẩm, dịch vụ, cũng như hoạt động chính của Công ty để khách hàng có thể tìm hiểu và nắm bắt nhanh chóng, thuận tiện. Khách hàng có thể liên hệ công việc với Công ty qua hệ thống online dễ dàng. Sự thay đổi này hoàn toàn phù hợp với xu thế thương mại điện tử đã và đang phát triển trong thời gian vừa qua tại Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn quảng bá hình ảnh của công ty tại các panel tại các công trình xây dựng mà công ty tham gia thực hiện. Bên cạnh đó, các chính sách marketing được Công ty thực hiện một cách linh hoạt phù hợp với tình hình năng lực của Công ty qua từng thời kỳ.

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

Nhằm xây dựng hình ảnh định vị trong tâm trí khách hàng và đối tác. Công ty đã thực hiện thiết kế và đăng ký bản quyền hình ảnh logo của Công ty, do là công ty con của Tổng công ty do đó Logo công ty được thực hiện thống nhất trong toàn tổng công ty. Hiện tại, DIC số 1 đang sử dụng hình ảnh logo như sau:



DIC - SO1

Vừa qua công ty đã tổ chức cuộc thi sáng tác Slogan và đã chọn Slogan của công ty là:

**TRAO CHẤT LƯỢNG – NHẬN NIỀM TIN**

**7.4 Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

**Bảng 9: Một số hợp đồng lớn mà Công ty đang thực hiện hoặc đã được ký kết**

STT	Tên đối tác	Tên công trình	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng
1.	Công ty Cổ phần Taekwang	Thi công san lấp khu đất 56 ha tại huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai	9.019	10/2013 - 4/2014	Đã hoàn thành quyết toán
2.	Công ty Cổ phần Taekwang	Trường đào tạo nghề tại đảo Phú Quốc (Trường trung cấp nghề Việt-Hàn)	173.070	1/2016 - 2/2017	Đã hoàn thành quyết toán
3.	Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Thi công đường nối phân khu 5 với phân khu CBD tại xã Đại Phước huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai	30.907	3/2013 - 6/2013	Đã hoàn thành quyết toán
4.	Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Thi công cơ sở hạ tầng phân đoạn 1+2 của phân khu 5 dự án lotus Đại Phước	96.928	10/2011 - 10/2012	Đã hoàn thành quyết toán
5.	Cty TNHH Jongsan Vina	Thi công gói thầu xử lý nền đất yếu đường nội bộ san lấp và đào hồ phân khu 9	8.166	7/2017 - 2/2015	Đã hoàn thành quyết toán
6.	Cty TNHH Jongsan Vina	Thi công bờ kè bảo vệ dọc bờ sông khu sân golf 18 lỗ Đại Phước	8.211	4 - 12/2014	Đã hoàn thành quyết toán
7.	DIC Phương	Thi công hệ thống điện và cấp thoát nước khách sạn 5 sao	35.600	8/2013	Đã hoàn thành

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

<b>STT</b>	<b>Tên đối tác</b>	<b>Tên công trình</b>	<b>Giá trị hợp đồng (triệu đồng)</b>	<b>Thời gian thực hiện</b>	<b>Tình trạng</b>
	Nam	Pullman Vũng tàu		6/2014	quyết toán
8.	DIC Corp	Thảm bê tông nhựa tại đường Phân khu 1 dự án Đại Phước	20.564	4 - 5/2013	Đã hoàn thành quyết toán
9.	DIC Corp	Thi công phần ngầm Block B chung cư DIC Phoenix	56.207	12/2014 - 6/2015	Đã hoàn thành quyết toán
10.	DIC Corp	Thi công phần thân Block B chung cư DIC Phoenix	102.646	7/2015 - 6/2016	Đã hoàn thành quyết toán
11.	DIC Corp	Thi công Cấp dự ứng lực Block B chung cư DIC Phoenix	16.083	8/2015 - 4/2016	Đã hoàn thành quyết toán
12.	DIC Corp	Thi công gói kiến trúc xây thô, trát ngoài Block B chung cư DIC Phoenix	23.170	11/2015 - 9/2016	Đã hoàn thành quyết toán
13.	DIC Corp	Thi công gói kiến trúc ốp lát, sơn nước, đóng trần,... Block B chung cư DIC Phoenix	68.019	5/2016 - 3/2017	Đã hoàn thành quyết toán
14.	DIC Corp	Thi công hệ thống điện, cấp thoát nước Block B chung cư DIC Phoenix	32.231	8/2016 - 7/2017	Đã hoàn thành đang quyết toán
15.	DIC Corp	Thi công kết cấu phần ngầm chung cư Vũng tàu Gateway	58.836	4/2017 - 10/2017	Đã hoàn thành đang quyết toán
16.	DIC Corp	Thi công kết cấu phần thân chung cư Vũng tàu Gateway	189.757	2/2018 - 2/2019	Đang thi công
17.	DIC Corp	Thi công kết cấu phần ngầm và thân khách sạn DIC Star tại Nam Vĩnh Yên	54.356	5/2017 - 5/2018	Đang thi công
18.	DIC Corp	Thi công gói kiến trúc (Xây thô, trát) khách sạn DIC Star tại Nam Vĩnh Yên	17.630	8/2017 - 7/2018	Đang thi công
19.	DIC Corp	Thi công hệ thống đường giao thông, san nền hoàn thiện,	23.586	12/2017 - 7/2018	Đang thi công

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

STT	Tên đối tác	Tên công trình	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng
		thoát nước mưa, nước thải hợp phần 4 (11ha) tại Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên			
20.	DIC Corp	Thi công san lấp, kè hồ, nạo vét lòng hồ điều hòa Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	18.161	01/2018 - 6/2018	Đang thi công

*Nguồn: DIC số 1 cung cấp*

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

**8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất:**

**Bảng 10: Chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2016, 2017 và 6T2018**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm	6T2018
Tổng giá trị tài sản	89.870,67	137.133,81	52,59%	146.540,98
Vốn chủ sở hữu	15.907,05	22.464,87	41,23%	23.310,29
Doanh thu thuần	200.194,45	215.007,47	7,40%	63.858,99
Lợi nhuận gộp	20.309,78	20.424,07	0,56%	8.476,95
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	10.904,43	8.532,97	-21,75%	3.076,94
Lợi nhuận trước thuế	10.976,79	8.317,24	-24,23%	3.126,53
Lợi nhuận sau thuế	8.721,80	6.615,42	-24,15%	2.499,42
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	20%	20,00%	
Giá trị sổ sách (đồng/cp)	10.604,70	14.976,58	41,23%	15.540,19

*Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp*

## **8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo**

### **8.2.1 Giải trình về biến động tình hình hoạt động kinh doanh các năm vừa qua**

Hoạt động kinh doanh của DIC1 đã có những tín hiệu tích cực từ năm 2016 với mức tăng trưởng ngoạn mục cả về doanh thu lẫn lợi nhuận so với năm 2015, cụ thể là 89,07% tăng trưởng doanh thu và 169,60% tăng trưởng lợi nhuận sau thuế. Trong năm 2017, doanh thu và lợi nhuận gộp vẫn giữ xu hướng tăng nhẹ với tỉ lệ tương ứng là 7,04% và 0,56% so với cùng kỳ năm trước, nhưng lợi nhuận hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế ghi nhận mức giảm tương ứng là 21,75% và 24,23%. Nguyên nhân gây ra sự giảm sút này là do tăng chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, và khoản lỗ từ hoạt động kinh doanh khác trong năm 2017.

Có thể thấy, dù lợi nhuận năm 2016 của Công ty đạt được kết quả tốt nhưng đã dùng để bù đắp lỗ lũy kế của những năm trước và công ty cũng không thực hiện tăng vốn chủ sở hữu trong giai đoạn này nên nguồn tài trợ chủ yếu để đầu tư vốn lưu động cũng như mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm 2017 đến từ nợ vay. Cụ thể, năm 2017, nợ vay tăng 214% so với năm 2016 để đầu tư hầu hết cho 52,5% tăng trưởng tổng tài sản, dẫn đến gánh nặng lãi vay phải trả tăng 37% so với năm 2016. Điều này tác động tiêu cực trực tiếp lên lợi nhuận hoạt động kinh doanh năm 2017.

Tuy nhiên, để củng cố vị thế tài chính và tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững, Công ty đã có kế hoạch phát hành cổ phiếu ra công chúng trong năm 2018 nhằm mục đích tăng vốn điều lệ tài trợ cho các quyết định đầu tư, mở rộng hoạt động kinh doanh và tránh phụ thuộc quá nhiều nợ vay.

### **8.2.2 Nhân tố thuận lợi**

- Công ty nhận được nhiều gói thầu do Công ty mẹ giao cho thi công thực hiện. Có thể kể đến như công trình khách sạn DIC Star, Chung cư Vũng Tàu Gateway.
- Năm 2017, Công ty đã hoàn thành việc bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào sử dụng công trình trường đào tạo nghề Phú Quốc. Đây là công trình có sản lượng và dòng tiền thu hồi vốn tốt đã tạo điều kiện giảm bớt áp lực tài chính cho Công ty.
- Với thâm niên hoạt động lâu đời và uy tín trên thị trường của Công ty mẹ, DIC số 1 đã tạo dựng được uy tín với một số khách hàng cung cấp vật tư, cũng như Ngân hàng BIDV chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu – đơn vị tài trợ tín dụng của Công ty, đã tạo điều kiện thuận lợi trong việc đảm bảo nguồn vốn thi công các công trình.
- Công ty có một tập thể đoàn kết có ý chí và quyết tâm cao cùng với nguồn nhân lực trẻ có trình độ và kinh nghiệm trong quản lý thi công khá tốt. Điều này đã tạo được sự tin tưởng cho các chủ đầu tư các công trình đã từng thi công.
- Tình hình thị trường bất động sản tăng trưởng trở lại sau thời gian khủng hoảng.
- Đi cùng với xu hướng ấm dần lên của thị trường bất động sản, tình hình kinh doanh của Công ty cũng trở nên khả quan hơn, năm 2016 đã bù được lỗ lũy kế tiếp theo đó năm 2017 đã có được 6,62 tỷ đồng lợi nhuận chưa phân phối.



**8.2.3 Nhân tố khó khăn**

- Vốn chủ sở hữu thấp, vốn vay ngân hàng trong năm thường ở mức cao làm tăng gánh nặng lãi vay, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận hoạt động.
- Việc triển khai thi công tại các dự án ở khoảng cách xa như Khu đô thị Nam Vĩnh Yên tại Vĩnh Phúc làm tăng các chi phí như chi phí di chuyển công nhân, máy móc, thiết bị ... cũng ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường tài chính quốc tế tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản trong nước, tác động trực tiếp đến khả năng phát triển của các công ty xây dựng.

**9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

**9.1 Vị thế của công ty trong ngành:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1 trải qua hơn 10 năm xây dựng và phát triển, tập trung chuyên sâu trong hoạt động xây dựng: các công trình hạ tầng giao thông và các công trình nhà ở dân dụng. Xét về quy mô vốn, thị trường hoạt động so với các đơn vị trong ngành, vị thế của Công ty còn khá khiêm tốn.

Mặc dù vậy, DIC Số 1 hiện đang được Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các chủ đầu tư đánh giá là một trong những đơn vị có năng lực thi công mạnh trong Tổng công ty.

**9.2 Triển vọng phát triển của ngành:**

Năm 2017, ngành xây dựng tăng trưởng rất tích cực. Theo Tổng cục thống kê, hoạt động xây dựng duy trì tăng trưởng với tốc độ 8,7% so với năm 2016, đóng góp 0,54 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung, đứng thứ ba trong số các ngành đóng góp điểm phần trăm vào mức tăng GDP cả nước. Tuy nhiên do yếu tố mùa vụ, trong Q1/2018, ngành xây dựng tăng 7,46%, thấp hơn so với tốc độ tăng 8,60% của cùng kỳ năm 2016 và 7,60% của cùng kỳ năm 2017, đóng góp 0,38 điểm phần trăm vào mức tăng chung.

Trong giai đoạn sắp tới, triển vọng phát triển ngành xây dựng vẫn được kì vọng khả quan dựa vào những yếu tố hỗ trợ như sau:

- **Tình hình kinh tế vĩ mô ổn định** hỗ trợ nền kinh tế đạt mục tiêu tăng trưởng đề ra, tạo ra lợi thế hấp dẫn thu hút vốn đầu tư nước ngoài.
- **Đầu tư công ngày càng được Nhà Nước chú trọng**, Nhà nước đầu tư nhiều hạng mục dự án giao thông và tiện ích vào hai đô thị lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.
- **Các dự án hạ tầng giao thông ưu tiên đầu tư được Thủ tướng chính phủ thông qua:**

**Bảng 11: Danh mục Dự án hạ tầng giao thông được ưu tiên đầu tư**

STT	Danh mục	Lộ trình thực hiện	Nguồn vốn
-----	----------	--------------------	-----------

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

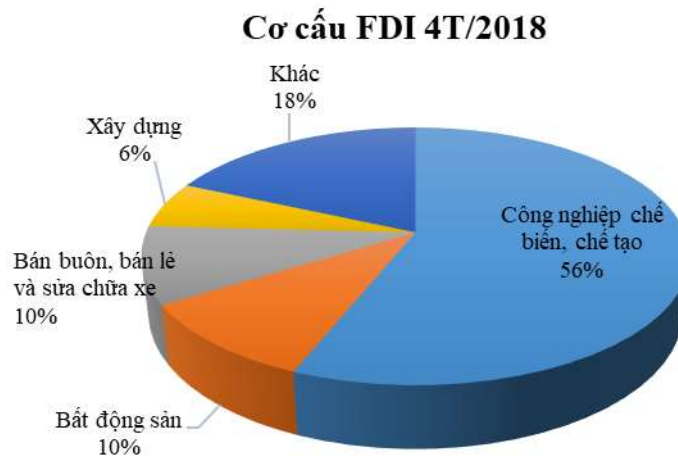
		<b>2015 - 2020</b>	<b>Sau 2020</b>	<b>Trung ương</b>	<b>Địa phương</b>
1	Đường Hồ Chí Minh (đoạn Chơn Thành-Đức Hòa): đạt tiêu chuẩn đường cao tốc loại A với quy mô 6-8 làn xe.		X	X	X
2	Cao tốc Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (Đại lộ Bình Dương 2).	X	X	X	X
3	Dự án đường trên cao QL 13 kết nối vào hệ thống đường vành đai Bình Lợi - Tân Sơn Nhất (thành phố Hồ Chí Minh).	X	X		X
4	Các tuyến giao thông Vành đai III, Vành đai IV đoạn qua địa bàn tỉnh.	X	X	X	X
5	Các tuyến giao thông kết nối với hệ thống cảng sông Sài Gòn, Đồng Nai.	X	X		X
6	Đường giao thông Thủ Biên - Cống Xanh.		X		X
7	Hệ thống cảng sông (Thường Tân, Thái Hòa, Rạch Bắp, An Tây) cảng cạn (ICD) Hòa Phú, Vĩnh Tân, An Điền, Bàu Bàng, Thạnh Phước.	X			X
8	Tuyến Metro từ thành phố Mới Bình Dương đi Suối Tiên đầu nối với tuyến Metro Suối Tiên Thành phố Hồ Chí Minh.	X			X
9	03 tuyến đường BOT trên địa bàn huyện Tân Uyên: ĐT742, ĐT746, ĐT747b.	X			X
10	Đường vào Trung tâm Chính trị - Hành chính tập trung tỉnh Bình Dương,	2014			X
11	Đường ven sông Sài Gòn từ Vĩnh Bình đến Cầu ông Cộ.	X			X
12	Đường Mười Muộn - Tân Thành; đường Hội Nghĩa - Cống Xanh; đường Hội Nghĩa - An Tây từ sông Thị Tính đến ĐT748 (xây mới cầu Thới An qua sông Thị Tính); cầu nối cù lao Bạch Đằng qua huyện Vĩnh Cửu tỉnh Đồng Nai...	X			X

*Nguồn: Danh mục dự án ưu tiên đầu tư ban hành kèm theo Quyết định số 893/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ*

• **Vốn đầu tư nước ngoài (FDI) tiếp tục rót lượng lớn vào lĩnh vực xây dựng và bất động sản ở tất cả các phân khúc đặc biệt là bất động sản thương mại và du lịch nghỉ dưỡng.** Tổng kết 4

tháng đầu năm 2018, hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với 10% và ngành xây dựng đứng thứ 4 với 6% trong cơ cấu vốn FDI được rót vào Việt Nam.

**Hình 5: Cơ cấu FDI theo lĩnh vực đầu tư 4 tháng đầu năm 2018**



*Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài, 2018*

- **Tăng trưởng kinh tế, thu nhập bình quân đầu người được cải thiện** được dự báo sẽ làm tăng phía cầu đối với bất động sản nhà ở phân khúc vừa túi tiền.

- Thêm vào đó, **Chính sách pháp luật tạo điều kiện thuận lợi.** Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu bất động sản tại Việt Nam. Theo đó, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu bất động sản để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kì vọng sẽ là yếu tố thúc đẩy nguồn cầu tăng lên.

### **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:**

Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng được coi là nền tảng phát triển một nền kinh tế. Vì vậy, Nhà nước Việt Nam cũng như các nước trên thế giới luôn đặt đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng làm nhiệm vụ cốt lõi nhằm hướng đến sự phát triển bền vững. Nhà nước đã và đang lên kế hoạch quy hoạch phát triển các khu đô thị mới cũng như nâng cấp các khu đô thị cũ. Đối với các khu đô thị mới sẽ bao gồm phát triển cơ sở hạ tầng giao thông mới, vành đai mới, cảng và các khu căn hộ mới. Mục tiêu cuối cùng hướng tới là giải quyết các vấn đề về giao thông, môi trường, y tế, giáo dục... khi dân số ngày càng tăng lên.

Nhìn thấy được xu hướng của thị trường, từ khi mới thành lập, Công ty đã xác định mục tiêu và định hướng phát triển lâu dài là trở thành Công ty xây lắp chuyên nghiệp, có năng lực thực hiện tổng thầu thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, kết cấu hạ tầng giao thông, kho bãi bến cảng và các công trình có kiến trúc phức tạp đòi hỏi kỹ thuật cao.... Từ đó, tiến tới trở thành nhà thầu thi công chủ lực trong tổ hợp DIC Group và có thương hiệu trên thị trường.

Công ty tiếp tục đầu tư chuyên sâu về máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ có chất lượng cao, đảm bảo thi công nhanh, an toàn và chất lượng cao. Bên cạnh đó, Công ty cũng thu hút nguồn nhân lực và có các chính sách đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn của cán bộ quản lý và lực lượng công nhân trong lĩnh vực quản lý tổ chức thi công xây lắp, đặc biệt là lĩnh vực thi công cơ sở hạ tầng kỹ thuật giao thông và các công trình nhà cao tầng. Với phương châm hoạt động lấy chất lượng và tiến độ là yếu tố để cạnh tranh với các đối thủ.

Ngoài thi công các công trình hiện có, trong tương lai công ty sẽ mở rộng địa bàn thi công khu vực phía Bắc, bên cạnh đó tiếp tục tìm kiếm đấu thầu các công trình khác. Sản phẩm chủ yếu hướng tới là thi công nhà cao tầng, hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, san lấp và xử lý nền đất, thi công bờ kè biển, sông và nhà xưởng sản xuất.

Từ đó có thể thấy, định hướng phát triển của Công ty là hoàn toàn phù hợp với xu hướng phát triển của ngành, định hướng chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

## **10. Chính sách đối với người lao động**

### **10.1 Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty:**

**Bảng 12: Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/03/2018**

<b>STT</b>	<b>Trình độ</b>	<b>Số lao động (người)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đại học	51	38,64%
2	Cao đẳng	03	2,3%
3	Trung cấp	04	3,00%
4	Công nhân kỹ thuật, lái xe	11	8,33%
5	Lao động phổ thông	63	47,73%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>132</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: DIC số 1*

### **10.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp:**

#### **10.2.1 Chính sách đào tạo:**

- Công ty rất chú trọng nguồn nhân lực có trình độ và tay nghề cao. Tùy theo yêu cầu công việc, Công ty ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể cho từng bộ phận, phòng ban. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là tuyển dụng các nhân sự có trình độ chuyên môn cao đáp ứng nhu cầu công việc, năng động và phù hợp với định hướng phát triển Công ty. Đặc biệt, Công ty tăng cường đào tạo và tuyển dụng lực lượng kỹ sư trẻ, có kinh nghiệm trong tổ chức và quản lý thi công độ tuổi trung bình từ 25 đến 35 tuổi.

- Bên cạnh đó, Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo và tự đào tạo cho cán bộ công nhân viên. Thường xuyên tổ chức cho cán bộ công nhân viên tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ do các đơn vị có chức năng chuyên môn tổ chức nhằm đáp ứng các nhu cầu công việc và phù hợp với các thay đổi của chính sách pháp luật đối với ngành nghề kinh doanh của Công ty.

**10.2.2 Chính sách lương, thưởng, trợ cấp:**

- Công ty đã quy định quy chế trả lương, thưởng phù hợp với vị trí làm việc, đảm bảo cuộc sống cho người lao động yên tâm công tác. Các chính sách lương khá hấp dẫn nhằm thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao, giữ chân các nhân sự có trình độ chuyên môn giỏi gắn bó lâu dài với công ty.
- Thành lập hội đồng thi đua khen thưởng nhằm đảm bảo tính khách quan và minh bạch cho người lao động. Chính sách thưởng dựa trên hiệu quả công việc và được xem xét vào cuối mỗi năm kinh doanh.
- Các chế độ trợ cấp cũng được Công ty thực hiện rõ ràng dựa trên quy chế được ban hành cụ thể như: Chế độ ăn giữa ca, phụ cấp công tác cho cán bộ, có chế độ chính sách đối với người lao động tại các công trình thi công xa trong điều kiện khó khăn...

**10.2.3 Các chế độ chính sách khác đối với người lao động**

- Tất cả CBCNV của Công ty đều được ký hợp đồng lao động, được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành, được xét lên lương khi đến kỳ hạn và các chế độ khác theo quy định.
- Bên cạnh việc đảm bảo các chính sách theo Luật Lao Động và thỏa ước lao động tập thể, hàng năm Công ty còn tổ chức cho đại đa số công nhân, nhân viên đi du lịch nghỉ dưỡng, nhằm tạo môi trường sinh hoạt tập thể để người lao động gần gũi nhau hơn, đem lại không khí đoàn kết để làm việc; tổ chức cho một số cán bộ kỹ thuật, cán bộ quản lý tham gia các khóa tập huấn nhằm nâng cao trình độ, mở mang kiến thức phục vụ cho công việc. Công ty và Công đoàn cơ sở thực hiện các chế độ trợ cấp khó khăn khi người lao động bị ốm, hiếu hỷ.

**11. Chính sách cổ tức**

Chính sách cổ tức của Công ty đều thực hiện theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất một cách trung thực sau khi đã tham khảo ý kiến các Cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.

Đại hội đồng cổ đông các năm trước chưa thông qua tỷ lệ trả cổ tức hàng năm do lợi nhuận trong năm phải sử dụng đủ để bù đắp lỗ lũy kế.

Với tình hình kinh doanh khả quan hơn, kết thúc năm 2016, lỗ lũy kế của Công ty đã được bù đắp hết. Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2017 được thông qua trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2018 là 20%, trong đó 10% bằng tiền và 10% bằng cổ phiếu. Cũng trong Đại hội cổ đông năm 2018, Công ty dự kiến kế hoạch chi trả cổ tức năm 2018 là 10%, tỷ lệ và hình thức chi trả cụ thể sẽ được trình tại Đại hội cổ đông năm 2019.

**12. Tình hình tài chính**

**12.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

**12.1.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:**

**Bảng 13: Vốn của Công ty tại thời điểm kết thúc năm 2016, 2017 và 6T2018**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
1	Vốn điều lệ	15.000,00	15.000,00	15.000,00
2	Vốn kinh doanh	89.870,67	137.133,81	146.540,98
	- Vốn chủ sở hữu	15.907,05	22.464,87	23.310,29
	- Nợ phải trả	73.963,62	114.668,94	123.230,69
3	Tổng tài sản	89.870,68	137.133,81	146.540,98
	- Tài sản ngắn hạn	83.245,06	115.243,81	111.972,06
	- Tài sản dài hạn	6.625,62	21.890,00	34.568,92

*Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp*

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

**12.1.2 Trích khấu hao TSCĐ:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	: 04 – 20 năm
Máy móc thiết bị	: 05 – 10 năm
Phương tiện vận tải	: 06 – 10 năm
Thiết bị văn phòng, quản lý	: 03 – 06 năm

*Nguồn: DIC số 1*

**12.1.3 Mức lương bình quân:**

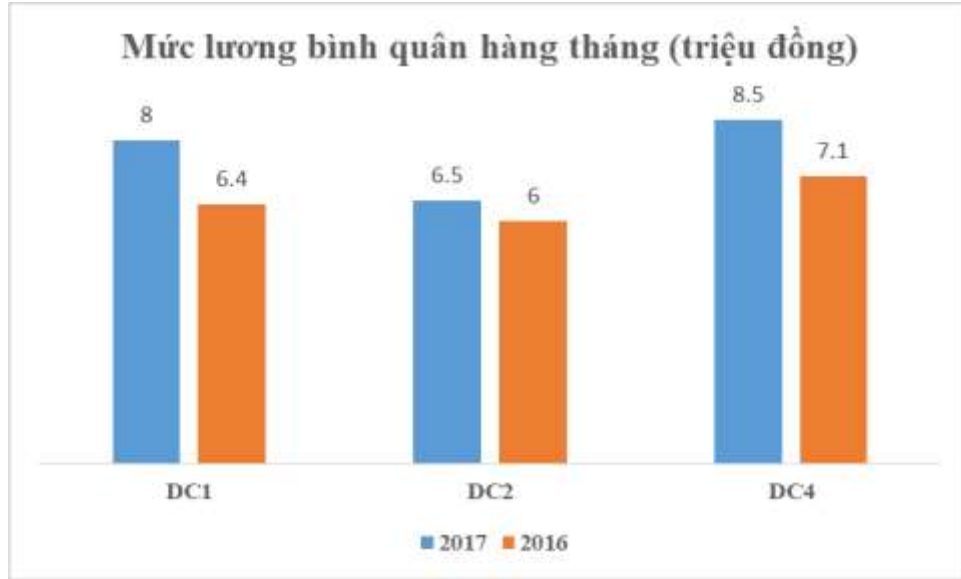
**Bảng 14: Thu nhập của người lao động**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
1	Thu nhập bình quân của người lao động	6.400.000	6.400.000	8.000.000

(đồng/ người/ tháng)			
----------------------	--	--	--

Nguồn: DIC số 1

**Hình 6: Mức lương bình quân hàng tháng các công ty trong cùng địa bàn hai năm gần nhất**



Nguồn: PHS tổng hợp

#### 12.1.4 Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty luôn luôn quản lý tốt các khoản nợ vay. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty không phát sinh bất kỳ khoản nợ nào quá hạn.

#### 12.1.5 Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách nhà nước tại 31/12/2016, 31/12/2017 và 30/06/2018 như sau:

**Bảng 15: Các khoản thuế Công ty phải nộp**

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
1	Thuế giá trị gia tăng	1.345,87	778,20	0,00
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.754,99	1.601,82	627,11
3	Thuế thu nhập cá nhân	21,68	103,84	34,63
4	Các loại thuế, lệ phí khác	0,00	0,00	0,00
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.122,53</b>	<b>2.483,85</b>	<b>661,73</b>

Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp

**12.1.6 Trích lập các quỹ theo luật định:**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt khi trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc Ban giám đốc của Công ty tùy thuộc vào bản chất của nghiệp vụ đã được nêu trong Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

**12.1.7 Tổng dư nợ vay:**

**Bảng 16: Dư nợ vay của Công ty**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>I</b>	<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>20.241,30</b>	<b>63.468,76</b>	<b>67.188,68</b>
1	Vay ngân hàng	20.041,30	63.068,76	67.088,70
2	Vay cá nhân	200,00	400,00	99,98
<b>II</b>	<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.241,30</b>	<b>63.468,76</b>	<b>67.188,68</b>

*Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp*

**Vay ngân hàng:** là những khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu. Đến thời điểm ngày 30/06/2018, DIC số 1 hiện đang còn hai hợp đồng vay tại Ngân hàng này:

- Hợp đồng số 02/2018/600371/HĐTD ngày 21/05/2018: Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2018 là 3.774.159.992 đồng
- Hợp đồng số 01/2018/600371/HĐTD ngày 27/04/2018: Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2018 là 63.314.538.694 đồng
- Hợp đồng số 02/2017/600371/HĐTD ngày 23/06/2017: Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2018 là 0 đồng
- Hợp đồng số 03/2017/600371/HĐTD ngày 23/11/2017: Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2018 là 0 đồng

**Vay cá nhân:** là khoản vay từ bà Hà Thị Thúy Vân

- Hợp đồng vay vốn số 258/HĐVV-DIC-No1-TCKT ngày 21/11/2017. Số tiền vay: 50.000.000 đồng, Thời hạn vay: 3 tháng kể từ ngày 21/11/2017 đến ngày 21/02/2018. Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2018: 0 đồng
- Hợp đồng vay vốn số 288/HĐVV-DIC-No1-TCKT ngày 29/12/2017. Số tiền vay: 350.000.000 đồng, Thời hạn vay: 3 tháng kể từ ngày 29/12/2017 đến ngày 21/01/2018. Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2018: 0 đồng



## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

• Hợp đồng vay vốn số 150/HĐVV-DIC-No1-TCKT ngày 28/06/2018. Số tiền vay: 100.000.000 đồng, Thời hạn vay: 1 tháng kể từ ngày 28/06/2018 đến ngày 28/07/2018. Dư nợ còn lại tại ngày 30/06/2018: 99.978.000 đồng.

### 12.1.8 Tình hình công nợ hiện nay:

**Bảng 17: Khoản phải thu**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>34.874,39</b>	<b>66.738,31</b>	<b>27.470,36</b>
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	28.874,72	65.729,17	25.634,73
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.195,71	1.224,74	1.298,51
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
5	Các khoản phải thu khác	2.404,75	2.385,19	3.137,91
6	Dự phòng phải thu khó đòi	(2.600,79)	(2.600,79)	(2.600,79)
7	Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	-
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	-	-	-
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.874,39</b>	<b>66.738,31</b>	<b>27.470,36</b>

*Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp*

**Bảng 18: Khoản phải trả**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>73.963,62</b>	<b>113.668,94</b>	<b>122.230,69</b>
1	Vay và nợ ngắn hạn	20.341,30	63.468,76	67.188,68
2	Phải trả người bán	22.586,20	36.430,34	41.176,26
3	Người mua trả tiền trước	11.367,03	5.295,54	8.405,12
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.122,53	2.483,85	661,73
5	Phải trả người lao động	5.695,45	2.646,19	1.873,44
6	Chi phí phải trả	6.960,52	369,27	-
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	3.418,41	2.914,40	2.042,45

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

	khác			
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	472,18	60,57	883,00
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	-	-	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.963,62</b>	<b>114.668,94</b>	<b>123.230,69</b>

Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp

**12.1.9 Hàng tồn kho**

**Bảng 19: Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>43.446,44</b>	<b>47.788,38</b>	<b>79.064,81</b>
1	Hàng tồn kho	43.446,44	47.788,38	79.064,81
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-

Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp

**12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 20: Chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2016 và năm 2017**

STT	Chỉ tiêu	Đvt	31/12/2016	31/12/2017
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,13	1,01
	+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,54	0,59
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,82	0,84
	+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	4,65	5,10
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho	Vòng	4,14	4,27
	+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	2,49	1,89
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			

## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

+ Hệ số LNST/DTT (ROS)	%	4,36%	3,08%
+ Hệ số LNST/VCSH (ROE)	%	74,02%	34,48%
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	10,85%	5,83%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	5,45%	3,97%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	5.815	4.410

*Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 DIC số 1 cung cấp*

- **Khả năng thanh toán:** Hệ số thanh toán nhanh của công ty tại thời điểm cuối năm 2017 là 0,59 lần, mặc dù có cao hơn so với thời điểm cuối năm 2016 nhưng vẫn ở mức thấp. Điều này cho thấy công ty vẫn còn gặp khó khăn trong việc thanh toán nhanh các khoản nợ đến hạn

- **Cơ cấu vốn:** Tỷ trọng Nợ phải trả so với Tổng tài sản là 0,84 lần, tăng nhẹ so với đầu năm. Do vốn đầu tư của chủ sở hữu thấp (15 tỷ đồng) trong khi sản lượng công ty thực hiện trên 242 tỷ đồng vì vậy hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty phụ thuộc vào chủ nợ và vốn vay ngân hàng là tương đối cao.

- **Năng lực hoạt động:**

- **Vòng quay hàng tồn kho** là 4,27 lần, tăng nhẹ so với năm 2016. Với hệ số vòng quay trên cho thấy khả năng luân chuyển hàng tồn kho của công ty tương đối tốt, điều này cho thấy công tác lập hồ sơ thanh toán đã đáp ứng được yêu cầu có tác động mạnh đến vòng quay vốn

- **Hệ số doanh thu thuần/ tổng tài sản** là 1,89 lần, giảm 0,6 lần so với năm 2016. Nguyên nhân là do tổng tài sản năm 2017 tăng 52,5% so với năm 2016 do công ty đã đầu tư một số thiết bị và công cụ dụng cụ phục vụ thi công có giá trị lớn. Hiện tại số thiết bị này đã tạo điều kiện thuận lợi rút ngắn thời gian thi công và nâng cao chất lượng công trình, số thiết bị này có tuổi thọ cao sẽ phát huy hiệu quả trong thời gian tới.

- **Khả năng sinh lời:**

- Các hệ số ROA, ROE, ROS năm 2017 có giảm nguyên nhân do tổng tài sản và vốn chủ sở hữu đều tăng so với năm 2016. Xét về quy mô vốn điều lệ thì với kết quả EPS đạt 4.410 đồng/ cổ phiếu cho thấy hiệu quả sử dụng vốn khá tốt và đây là một trong những yếu tố để nhà đầu tư xem xét khi công ty phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

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

**Bảng 21: Danh sách tên HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	
Ông Nguyễn Văn Thọ	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Duy Anh	Thành viên Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên Hội đồng quản trị
<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>	
Ông Trần Duy Anh	Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Ân	Phó Giám đốc
Ông Phan Thành Sơn	Phó Giám đốc
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>	
Bà Nguyễn Thị Hiền	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phan Thị Thanh Loan	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Bảo	Thành viên Ban kiểm soát
<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>	
Ông Hoàng Thọ Bắc	Kế toán trưởng

*Nguồn: DIC số 1*

**13.1 Hội đồng quản trị****13.1.1 Ông Nguyễn Văn Thọ – Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Họ và tên : Nguyễn Văn Thọ  
 Giới tính : Nam  
 Ngày tháng năm sinh : 10/02/1963  
 Nơi sinh : Hà Tĩnh  
 CMND : 273035825  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Địa chỉ thường trú : 195/24 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu  
 Số điện thoại : 0903675398  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế  
 Quá trình công tác

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
05/1984 – 10/1986	Công nhân	Công ty Xây dựng Dầu khí
11/1986 – 11/1988	Học Trung cấp Kế toán	Trường TH XD số 7 - Quận Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh
12/1988 – 07/1990	Nhân viên kế toán	Công ty Xây dựng Dầu khí
08/1990 – 07/1991	Phụ trách kế toán	Xí nghiệp cung ứng vật tư thiết bị - Công ty Xây dựng Dầu khí

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

08/1991 – 04/1992	Kế toán xưởng thiết kế	Công ty Xây dựng Dầu khí
05/1992 – 07/2001	Kế toán tổng hợp	Xí nghiệp Xây lắp Công nghiệp – Công ty Xây dựng Dầu khí
09/1996 – 02/2001	Học lớp Đại học Tài chính kế toán	Trường Đại học kinh tế TP.HCM mở tại Vũng Tàu
08/2001 – 03/2002	Kế toán viên Phòng Tài chính – kế toán	Công ty Xây dựng Dầu khí
04/2002 – 08/2003	Phụ trách Kế toán – Nhà máy gạch Tuynel Phú Mỹ	Công ty Xây dựng Dầu khí
09/2003 – 05/2005	Nhân viên Phòng Tài chính Kế toán	Công ty Xây dựng Dầu khí
06/2005 – 03/2006	Phó phòng Phòng Đầu tư (Phụ trách phòng)	Công ty Xây dựng Dầu khí
04/2006 – 10/2007	Phó phòng Tài chính kế toán	Công ty Cổ phần đầu tư Tân Phước Thịnh
11/2007 – 06/2008	Trưởng phòng Tài chính kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
07/2008 – 04/2015	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
04/2015 – 04/2017	Phó Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
04/2017 – đến nay	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chức vụ tại TCPH : Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện : Đại diện phần vốn Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng: 310.040 cổ phiếu, chiếm 20,67% vốn điều lệ

Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu : Không có

Những khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với : Không có  
Công ty

Thù lao và lợi ích khác : Thù lao Hội đồng quản trị  
nhận được từ Công ty

**13.1.2 Ông Trần Duy Anh – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên : Trần Duy Anh  
Giới tính : Nam  
Ngày tháng năm sinh : 15/03/1972  
Nơi sinh : Ngọc Lũ – Bình Lục – Hà Nam  
CMND : 273116571  
Quốc tịch : Việt Nam  
Địa chỉ thường trú : E15- Khu Đại An, Phường 9, Thành phố Vũng Tàu  
Số điện thoại : 0903611790  
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng cầu đường  
Quá trình công tác

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
05/1997 – 12/2000	Cán bộ kỹ thuật	Xí nghiệp Xây dựng Cơ sở Hạ tầng – Công ty Xây dựng Dầu khí
01/2001 – 11/2002	Cán bộ kỹ thuật	Xí nghiệp Xây dựng Đầu tư và Xây dựng số 1 – Công ty Xây dựng Dầu khí
12/2002 – 05/2004	Phó Giám Đốc Xí nghiệp Xây dựng Đầu tư và Xây lắp số 2	Công ty Xây dựng Dầu khí – biệt phái đến Xí nghiệp Xây lắp công nghiệp thực hiện nhiệm vụ: chỉ huy Trưởng đường Bờ trái Nhà máy Thủy điện SROK Phu Miêng
06/2004 – 12/2006	Giám Đốc Xí nghiệp xây lắp Công nghiệp	Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu
01/2007 – 11/2007	Đội trưởng Đội Xây lắp Công nghiệp	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng IDICO
12/2007 – 12/2010	Đội trưởng Đội xây dựng thi công	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

01/2011 – 09/2011	Giám Đốc Xí nghiệp kinh doanh xe máy thiết bị	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
10/2011 – 03/2012	Phó Giám Đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 kiêm Giám đốc Xí nghiệp KDXMTB
04/2012 – nay	Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2012 – 2017	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
04/2012 – nay	Giám Đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chức vụ đang nắm giữ tại : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty tổ chức phát hành

Chức vụ đang nắm giữ tại : Không tổ chức khác

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện : Đại diện phần vốn Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng: 232.530 cổ phiếu, chiếm 15,5% vốn điều lệ

Những người liên quan : Không có nắm giữ cổ phiếu

Những khoản nợ đối với : Không có Công ty

Lợi ích liên quan đối với : Không có Công ty

Thù lao và lợi ích khác : Thù lao HĐQT và Lương/ thưởng Ban Giám đốc Công ty được nhận được từ Công ty chi trả theo Quy chế trả lương và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty

**13.1.3 Bà Hoàng Thị Hà – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên : Hoàng Thị Hà

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh : 02/02/1976

Nơi sinh : Hải Dương

Số thẻ căn cước : 030176000837

Quốc tịch : Việt Nam

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 224/4 Bạch Đằng, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh  
 Số điện thoại : 0983909059  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân khoa học – chuyên ngành Quản trị kinh doanh  
 Quá trình công tác

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
03/1998 -03/1999	Nhân viên	Công ty TNHH GiLi
04/1999 – 07/2012	Kế toán Xây dựng cơ bản	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
08/2012 – 01/2018	Trưởng Ban Kiểm soát	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
02/2018 – nay	Trưởng phòng Đầu tư Tài chính – Ban Tài chính Kế toán	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
04/2013 - nay	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chức vụ tại Tổ chức phát hành : Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ tại tổ chức khác : Trưởng phòng Đầu tư Tài chính – Ban Tài chính Kế toán – Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện : Đại diện phần vốn Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng: 232.530 cổ phiếu, chiếm 15,5% vốn điều lệ

Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu : Không có

Những khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty : Thù lao HĐQT



**13.2 Ban giám đốc**

**13.2.1 Ông Trần Duy Anh - Giám Đốc**

Thông tin chi tiết xem trong mục [Ông Trần Duy Anh – Thành viên Hội đồng quản trị](#)

**13.2.2 Ông Nguyễn Quốc Ân – Phó Giám Đốc**

Họ và tên : Nguyễn Quốc Ân  
 Giới tính : Nam  
 Ngày tháng năm sinh : 23/04/1963  
 Nơi sinh : Văn Lâm, Liêm Tiết, Phủ Lý, Hà Nam  
 CMND : 273614072  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Địa chỉ thường trú : D1-6/16-Trung tâm Đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu  
 Số điện thoại : 0919315189  
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng cầu đường  
 Quá trình công tác

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
04/1986 – 08/1987	Cán bộ kỹ thuật	Công ty Xây dựng Dầu khí
09/1987 – 09/1994	Cán bộ Xí nghiệp cung ứng vật tư	Công ty Xây dựng Dầu khí
10/1994 – 03/2001	Phó Giám đốc Xí nghiệp cung ứng vật tư	Công ty Xây dựng Dầu khí
04/2001 – 05/2002	Phụ trách kỹ thuật – Xí nghiệp thi công cơ giới	Công ty Xây dựng Dầu khí
06/2002 – 12/2002	Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 9	Công ty Xây dựng Dầu khí
01/2003 – 12/2004	Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 9	Công ty Xây dựng Dầu khí
01/2005 – 02/2005	Cán bộ kỹ thuật	Công ty Xây dựng Dầu khí
03/2005 – 03/2006	Cán bộ Phòng Kỹ thuật – Thi Công	Công ty DIC xây dựng thuộc Công ty Đầu tư phát triển xây dựng
04/2006 – 12/2007	Giám đốc Xí nghiệp kinh doanh máy móc thiết bị	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
01/2008 – 03/2008	Phó phòng Kinh tế - Kỹ thuật	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

		triển Xây dựng số 1
04/2008 – 05/2008	Đội trưởng đội XD Số 2 kiêm chỉ huy trưởng công trình Nhơn Trạch – Đại Phước – Đồng Nai	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
06/2008 – nay	Phó Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chức vụ đang nắm giữ tại : Phó Giám đốc Công ty

Tổ chức phát hành

Chức vụ tại tổ chức khác : Không

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Sở hữu đại diện : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan : Không có

nắm giữ cổ phiếu

Những khoản nợ đối với : Không có

Công ty

Lợi ích liên quan đối với : Không có

Công ty

Thù lao và lợi ích khác : Lương/ thưởng Ban Giám đốc công ty được chi trả theo Quy  
nhận được từ Công ty chế trả lương và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty

**13.2.3 Ông Phan Thành Sơn – Phó Giám Đốc**

Họ và tên : Phan Thành Sơn

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 22/03/1976

Nơi sinh : Nghệ An

CMND : 273025857

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 360/21/3B Nguyễn An Ninh, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu

Số điện thoại : 0986790970

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị Doanh nghiệp và Kỹ sư Xây dựng ngành kỹ thuật công trình

Quá trình công tác

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
05/2001 – 03/2003	Cán bộ Kỹ thuật	Công ty chế biến kinh doanh sản phẩm dầu mỡ
06/2003 – 06/2004	Cán bộ Kỹ thuật	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
06/2004 – 07/2016	Trưởng Phòng Kinh tế Kế hoạch	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
07/2016 – nay	Phó Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chức vụ đang nắm giữ tại : Phó Giám đốc Công ty  
Tổ chức phát hành

Chức vụ tại tổ chức khác : Không

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Sở hữu đại diện : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan : Không có  
nắm giữ cổ phiếu

Những khoản nợ đối với : Không có

Công ty

Lợi ích liên quan đối với : Không có

Công ty

Thù lao và lợi ích khác : Lương/ thưởng Ban Giám đốc công ty được chi trả theo Quy  
nhận được từ Công ty chế trả lương và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty

### **13.3 Ban kiểm soát**

#### **13.3.1 Bà Nguyễn Thị Hiền – Trưởng Ban kiểm soát**

Họ và tên : Nguyễn Thị Hiền

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh : 08/03/1967

Nơi sinh : Hà Giang

CMND : 273098187

Quốc tịch : Việt Nam

## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

Địa chỉ thường trú : 13 Lô C - Ngô Đức Kế, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Số điện thoại : 0938031968

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

Thời gian	Chức danh	Đơn vị công tác
1993 – 1995	Nhân viên	Công ty dịch vụ Du lịch Dầu khí OSC Việt Nam
1996 – 1999	Chuyên viên Phòng Tổ chức Công ty; Phụ trách kế toán- Xí nghiệp trực thuộc Công ty.	Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Công ty Vimexco)
1999 – 2001	Kế toán trưởng	Công ty Hàng Hải Thái Bình Dương
2011 – nay	Chuyên viên – Phòng Tài chính kế toán- Chuyên viên Ban quản lý vốn đầu tư ngoài doanh nghiệp Chuyên viên Ban Tài chính kế toán	Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp)
17/04/2015 – 14/04/2016	Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2012 – 2017	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
14/04/2016 - nay	Trưởng Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2012 – 2017 và được bổ nhiệm tiếp nhiệm kỳ 2017-2022.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chức vụ đang nắm giữ tại : Trưởng Ban kiểm soát  
Tổ chức phát hành

Chức vụ tại tổ chức khác :

- Chuyên viên Ban Tài chính kế toán - Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du Lịch Thể thao Vũng Tàu (nhiệm kỳ 2012-2017 và nhiệm kỳ 2017-2022)
- Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Du lịch & Thương mại DIC (nhiệm kỳ 2012-2017 và nhiệm kỳ 2017-2022)
- Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Bất động sản DIC (nhiệm kỳ 2012-2017 và nhiệm kỳ 2017-2022)

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan : Không có

nắm giữ cổ phiếu

Những khoản nợ đối với : Không có

Công ty

Lợi ích liên quan đối với : Không có

Công ty

Thù lao và lợi ích khác : Thù lao của Ban Kiểm soát  
nhận được từ Công ty

**13.3.2 Bà Phan Thị Thanh Loan – Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên : Phan Thị Thanh Loan

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh : 27/03/1992

Nơi sinh : Hưng Yên

CMND : 145442102

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : Trần Thượng, Thị trấn Trần Cao, Phù Cừ, Hưng Yên

Số điện thoại : 0915903645

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác :

<b>Thời gian</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Đơn vị công tác</b>
09/2014 – nay	Chuyên viên Phòng Đầu tư tài chính, Ban Tài chính kế toán	Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
05/2015 - nay	Thành viên Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2
04/2016 - nay	Thành viên Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
04/2017 - nay	Thành viên Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Du lịch & Thương mại DIC

Chức vụ đang nắm giữ tại : Thành viên Ban kiểm soát  
Tổ chức phát hành

Chức vụ tại tổ chức khác : 

- Chuyên viên Phòng Đầu tư tài chính, Ban Tài chính kế toán - Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
- Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2
- Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Du lịch & Thương mại DIC

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ  
 - Sở hữu đại diện : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan : Không có

nắm giữ cổ phiếu

Những khoản nợ đối với : Không có

Công ty

Lợi ích liên quan đối với : Không có

Công ty

Thù lao và lợi ích khác : Thù lao Thành viên Ban kiểm soát  
 nhận được từ Công ty

**13.3.3 Bà Nguyễn Thị Bảo – Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên : Nguyễn Thị Bảo

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh : 20/08/1986

Nơi sinh : Thạch Kim – Lộc Hà – Hà Tĩnh

CMND : 273673415

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 225/10/15/6 đường Lê Quang Định, Phường Thắng Nhất,  
 Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Số điện thoại : 0979129499

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế xây dựng

Quá trình công tác

Thời gian	Chức danh	Đơn vị công tác
2009 – 06/2010	Nhân viên	Công ty TNHH Xây dựng công trình Vạn Xuân

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

06/2010 – nay	Nhân viên Phòng Kinh tế Kỹ thuật	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
15/04/2016 - nay	Thành viên Ban kiểm soát	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chức vụ đang nắm giữ tại : • Nhân viên Phòng Kinh tế Kỹ thuật

Tổ chức phát hành : • Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ tại tổ chức khác : Không

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Sở hữu đại diện : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan : Không có

nắm giữ cổ phiếu

Những khoản nợ đối với : Không có

Công ty

Lợi ích liên quan đối với : Không có

Công ty

Thù lao và lợi ích khác : Thù lao Thành viên Ban kiểm soát

nhận được từ Công ty

**13.4 Kế toán trưởng – Ông Hoàng Thọ Bắc**

Họ và tên : Hoàng Thọ Bắc

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 08/01/1967

Nơi sinh : Bắc Ninh

CMND : 273435696

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : D1-5/29 Khu Đô Thị Chí Linh Tổ 1, Khu phố 6, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu

Số điện thoại : 0918437236

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

Thời gian	Chức danh	Đơn vị công tác
-----------	-----------	-----------------

**BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**

08/1985 – 07/1988	Đi nghĩa vụ quân sự	Trung đoàn 108, Sư đoàn 337, quân đoàn 14 quân khu I
08/1988 – 09/1989	Công nhân kỹ thuật	Đội máy điện nước - Công ty Xây dựng Dầu khí – Bộ Xây dựng
09/1989 – 06/1997	Nhân viên	Khách sạn Thùy Dương - Công ty Xây dựng Dầu khí – Bộ Xây dựng Học Đại học Tài chính Kế toán khóa K21 (1993 – 1997) do trường Đại học Kinh tế TP.HCM mở tại Vũng Tàu
06/1997 – 12/2006	Nhân viên Phòng Tài chính kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO
01/2007 – 12/2010	Phó phòng Tài chính – Kế toán	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO (tên cũ: Công ty Xây dựng Dầu khí)
01/2011 – 03/2011	Phó Giám đốc	Nhà máy VLXD Phú Mỹ - Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO
04/2011 – 03/2015	Trưởng phòng Tổ chức hành chính	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
04/2015 đến nay	Kế toán trưởng	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành : Kế toán trưởng

Chức vụ tại tổ chức khác : Không

Tổng số cổ phiếu nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Sở hữu đại diện : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu : Không có

Những khoản nợ đối với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty : Lương thưởng của Kế toán trưởng được chi trả theo Quy chế trả lương và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty



14. Tài sản

**Bảng 22: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2016, 31/12/2017 và 30/06/2018**

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016		31/12/2017		30/06/2018	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	17.253	3.473	22.510	8.101	25.666	10.546
1	Nhà cửa vật kiến trúc	587	372	587	264	587	216
2	Máy móc thiết bị	13.528	1.524	18.625	6.003	21.781	8.682
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.942	1.496	3.102	1.772	3.102	1.595
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	196	81	196	62	196	53
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	1.301	1.245	6.862	6.806	6.862	6.806
1	Quyền sử dụng đất	1.245	1.245	6.806	6.806	6.806	6.806
2	Phần mềm máy vi tính	56	-	56	-	56	-
	<b>Tổng cộng I + II</b>	<b>18.554</b>	<b>4.718</b>	<b>29.372</b>	<b>14.907</b>	<b>32.528</b>	<b>17.352</b>

Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 2/2018 DIC số 1 cung cấp

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

15.1 Kế hoạch doanh thu lợi nhuận

**Bảng 23: Kế hoạch kinh doanh năm tiếp theo**

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	
	Thực hiện	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017
Vốn điều lệ	15.000	30.000	100,00%
Doanh thu thuần	215.007	237.000	10,23%
Lợi nhuận sau thuế	6.615	7.200	8,76%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,08%	3,04%	-0,04%

Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	44,13%	24,00%	-20,13%
Cổ tức	20%	10%	-10,00%

*Nguồn: Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 ngày 26/04/2018*

**15.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:**

- Trong năm 2018 tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thi công hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng các công trình như Khách sạn DIC Star tại dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên và gói thầu kết cấu phần thân công trình chung cư Vũng Tàu Gateway.
- Công ty đã đầu tư máy móc trang thiết bị hiện đại nhằm nâng cao chất lượng công trình và rút ngắn thời gian thi công.
- Tiếp tục mở rộng thị trường tìm kiếm các công trình tham gia đấu thầu các dự án về giao thông, nhà xưởng, xử lý nền đất, xây dựng nhà cao tầng...
- Xây dựng kế hoạch tài chính cho các Công trình. Ký hợp đồng tín dụng với các Ngân hàng để cung cấp nguồn vốn đáp ứng nhu cầu tài chính để triển khai nhanh chóng các hạng mục thi công đã đang và sẽ triển khai.
- Thực hiện tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng nhằm củng cố năng lực tài chính của Công ty, giúp đảm bảo nguồn vốn hoạt động trong năm và nâng cao năng lực cạnh tranh trong việc đấu thầu thi công dự án.

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

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1. Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 dự kiến trong năm 2018 là tương đối phù hợp nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi 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 tính 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. Những 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 DC1 hiện đang giao dịch trên thị trường giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM), do vậy, ngay sau khi kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục đăng ký lưu ký và giao dịch bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm trên UPCOM và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) 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 cổ phiếu chào bán**

Không có

**V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

- 1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1**

- 2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông**

- 3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng/cổ phiếu)**

- 4. Đối tượng phát hành:**

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.

- 5. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:**

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu : 1.350.000 cổ phiếu

Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2017 cho cổ đông hiện hữu : 150.000 cổ phiếu

**Tổng cộng : 1.500.000 cổ phiếu**

- 6. Giá chào bán dự kiến**

Giá chào bán dự kiến cho cổ đông hiện hữu : 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng/cổ phiếu)

- 7. Phương pháp tính giá:**

Giá phát hành được xác định dựa trên cơ sở so sánh với giá trị sổ sách và giá thị trường khi thực hiện phát hành. Để đảm bảo sự phát hành thành công, Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức phát hành để quy định chi tiết nguyên tắc xác định giá phát hành.

- 7.1 Giá trị sổ sách**

Phương pháp tính giá theo Giá trị sổ sách được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành}}$$

Căn cứ theo Báo cáo tài chính kiểm toán của DIC số 1 tại thời điểm 31/12/2016, 31/12/2017 và Báo cáo tài chính Quý 1/2018, Giá trị sổ sách của công ty như sau:

**Bảng 24: Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu DIC số 1**

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	31/03/2018
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	15.907	22.465	22.747
Số lượng cổ phiếu lưu hành (CP)	1.500.000	1.500.000	1.500.000

<b>Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (đồng/cổ phiếu)</b>	10.605	14.977	15.165
--	--------	--------	--------

*Nguồn: BCTCKT năm 2016, 2017 và BCTC Quý 1/2018 DIC số 1 cung cấp*

## **7.2 Thị giá cổ phiếu**

Giá bình quân gia quyền theo giá đóng cửa điều chỉnh trong 60 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu DC1 tính đến thời điểm ngày 27/04/2018 là 13.230 đồng/cổ phiếu.

## **7.3 Giá chào bán:**

Do tính chất ưu tiên của đối tượng chào bán, cũng như những diễn biến của thị trường chứng khoán trong những tháng đầu năm 2018, nhu cầu sử dụng vốn của DIC số 1 và giá trị sổ sách của Công ty, vì vậy để tăng tính hấp dẫn cho việc đầu tư cổ phiếu đối với các cổ đông hiện hữu của Công ty, Hội đồng quản trị đề nghị mức giá phát hành chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (mười ngàn) đồng/cổ phiếu. (Khoảng 66% giá trị sổ sách công ty)

Tổng giá trị phát hành theo giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu:

(1.500.000 cổ phiếu x 10.000 đồng = 15.000.000.000 đồng)

## **8. Phương thức phân phối**

### **8.1 Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền:**

Số lượng chào bán : 1.350.000 cổ phần

Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành : 13.500.000.000 đồng

Đối tượng chào bán : Toàn bộ các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.

Phương thức chào bán : Theo phương thức thực hiện quyền

Tỷ lệ thực hiện quyền : 10:9 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ có 01 quyền, 10 quyền được mua 09 cổ phiếu phát hành thêm). Tỷ lệ phát hành có thể được điều chỉnh căn cứ vốn điều lệ thực tế tại thời điểm phát hành.

Địa điểm thực hiện quyền mua :

- Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua cổ phiếu 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 Công ty. Đóng tiền mua trực tiếp vào tài khoản phong tỏa

- Xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có); cổ phiếu không chào bán hết : Số cổ phiếu mỗi cổ đông hiện hữu được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Đối với toàn bộ số cổ phiếu lẻ do phát sinh làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chào bán cho đối tượng khác (kể cả cổ đông trong công ty có nhu cầu tăng sở hữu cổ phần) theo những điều kiện phù hợp với mức giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Quy định về cổ phiếu phát hành và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành : Cổ phiếu phát hành là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng. Đối với toàn bộ số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu các cổ đông từ chối mua (nếu có) được HĐQT chào bán cho đối tượng khác thì số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ thời điểm hoàn thành đợt chào bán. Cổ đông được phép chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

## **8.2 Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, chi tiết như sau:**

- Số lượng cổ phiếu : 150.000 cổ phần
- Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành : 1.500.000.000 đồng
- Nguồn vốn thực hiện : Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty trên Báo cáo tài chính năm 2017 đã kiểm toán.
- Mục đích phát hành : Tăng vốn điều lệ
- Đối tượng chào bán : Toàn bộ các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Tỷ lệ phân phối : Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:1 nghĩa là cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần sẽ được nhận 1 cổ phần mới.
- Xử lý cổ phiếu lẻ : Số lượng cổ phiếu trả cổ tức năm 2017 cho từng cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần thập phân phát sinh sẽ hủy bỏ.

## 9. Thời gian phân phối cổ phiếu

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 21 của Luật chứng khoán, Công ty sẽ hoàn thành việc phân phối chứng khoán trong thời hạn chín mươi ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này. Công ty sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

## 10. Đăng ký mua cổ phiếu

### 10.1 Thời hạn:

Sau khi nhận giấy đăng ký chào bán từ Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Hội đồng quản trị của DIC số 1 sẽ tiến hành chốt danh sách cổ đông để thực hiện phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

**Bảng 25: Dự kiến thời gian đăng ký mua cổ phiếu**

CÔNG VIỆC	THỜI GIAN	ĐƠN VỊ THỰC HIỆN
Ủy ban Chứng khoán cấp giấy chứng nhận phát hành	D	UBCK
Công bố thông tin phát hành	D + 3	DIC số 1
Thông báo VSD về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu mới phát hành thêm	D + 1	DIC số 1
Chốt danh sách cổ đông	D + 8	DIC số 1
VSD gửi danh sách chốt cho Công ty (Danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu)	D + 11	VSD
Công ty gửi công văn chấp thuận cho VSD	D + 14	DIC số 1
Các cổ đông thực hiện đăng ký mua, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phiếu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cổ đông đã lưu ký: nộp tiền thông qua Công ty chứng khoán nơi mở tài khoản.</li> <li>• Cổ đông chưa lưu ký: nộp tiền vào tài khoản của DIC số 1</li> </ul>	D + 34	Cổ đông của DIC số 1, Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản và DIC số 1
Nhận danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm cho DIC số 1	D + 41	VSD
Nghị quyết của HĐQT v/v xử lý cổ phiếu không bán hết	D + 42	DIC số 1
Xử lý cổ phiếu không bán hết	(D + 42) –	DIC số 1

	(D + 54)	
Báo cáo kết quả phát hành lên Ủy ban chứng khoán Nhà nước trên cơ sở danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu	D + 56	DIC số 1
Thực hiện thay đổi Đăng ký kinh doanh	D + 60	DIC số 1
Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung cho VSD	D + 65	PHS
Nộp hồ sơ đăng ký giao dịch bổ sung cho HNX	D + 65	PHS
Nhận quyết định chấp thuận đăng ký giao dịch bổ sung	D + 70	DIC số 1

*Thời gian thực hiện được hiểu là số ngày làm việc*

### **10.2 Số lượng:**

Là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

### **10.3 Phương thức thanh toán:**

Cổ đông thực hiện nộp tiền mua cổ phần tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) và chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa của Công ty (đối với cổ đông chưa lưu ký).

### **10.4 Chuyển giao cổ phần**

Toàn bộ số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD và đăng ký giao dịch bổ sung trên UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

### **10.5 Quyền lợi của người được mua cổ phiếu**

Cổ đông được hưởng quyền lợi đối với cổ phiếu phổ thông theo quy định tại Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật. Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ phát hành có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định.

### **10.6 Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:**

Không có

## **11. Phương thức thực hiện quyền**

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần và chào bán cổ phần cho tất cả các cổ đông hiện hữu thông qua tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu trả cổ tức và mua thêm cổ phiếu. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc thực hiện quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phần theo quy định tại mục 8, 9 và 10 của Bản cáo bạch này.

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

Giới hạn tỷ lệ sở hữu cho nhà đầu tư nước ngoài của Công ty chỉ tuân theo quy định pháp luật hiện hành do Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không có quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài.

Dựa trên quy định luật hiện hành về việc hạn chế tỷ lệ sở hữu cho nhà đầu tư nước ngoài được công ty thực hiện theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Thông tư số 123/2015/TT-BTC hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và các quy định khác có liên quan thì tỷ lệ nắm giữ tối đa đối với nhà đầu tư nước ngoài của Công ty là 0%, do công ty có một số ngành nghề kinh doanh bị hạn chế tỷ lệ sở hữu nước ngoài như sau:

- Ngành bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (Chi tiết: Kinh doanh xăng dầu – mã ngành 4661): tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 0% theo Thông tư số 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013 của Bộ Công Thương
- Ngành sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng – mã ngành 2392) thuộc ngành, phân ngành không cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Hiệp định đầu tư toàn diện ASEAN (ACIA)

Tại ngày 05/04/2018 tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 9,59%. Vì vậy, để đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành, Công ty cam kết việc chào bán cổ phiếu ra công chúng không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty theo quy định tại Khoản 4 – Điều 11 – Thông tư 123/2015/TT-BTC.

**13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền mua của cổ đông phải đảm bảo không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty.

Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu lần này là cổ phiếu phổ thông nên không bị hạn chế chuyển nhượng.

Về phương án xử lý trong trường hợp chào bán không hết số cổ phiếu đăng ký chào bán, Công ty cam kết sẽ thực hiện theo đúng quy định tại khoản 3 điều 9 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ như sau: “Trường hợp tổ chức phát hành thực hiện chào bán một phần trong tổng số cổ phần đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định (trừ trường hợp chào bán cho cổ đông hiện hữu tương ứng với tỷ lệ sở hữu của họ trong công ty hoặc chào bán cho người lao động), thì phải bảo đảm điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của cổ đông không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại Hội đồng cổ đông có chấp thuận khác. Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị phải xác định tiêu chí, danh sách các nhà đầu tư này theo các quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định này. Số cổ phiếu chào bán nêu trên bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.”



Vậy trong trường hợp DIC1 thực hiện phân phối số cổ phiếu không bán hết trong đợt phát hành này cho các nhà đầu tư khác có nhu cầu hoặc cán bộ công nhân viên của Công ty thì số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể ngày hoàn thành đợt chào bán.

#### **14. Các loại thuế có liên quan**

##### **14.1 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:

###### **14.1.1 Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

- **Nhà đầu tư trong nước:** thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần được quy định tại Điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập của cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 4a Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế Thu nhập cá nhân và căn cứ Khoản 5 Điều 16 Thông tư số 156 /2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân lưu trú.

- **Nhà đầu tư nước ngoài:** thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng được áp dụng theo quy định tại Điểm 2 Điều 20 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013.

###### **14.1.2 Thu nhập từ cổ tức:**

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

- 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%.

- 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 mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

##### **14.2 Đối với nhà đầu tư tổ chức**

###### **14.2.1 Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

- **Tổ chức trong nước:** Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 20% (mức thuế suất áp dụng kể từ ngày 01/01/2016).

- **Doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam** không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014.

**14.2.2 Thu nhập từ cổ tức:**

- Nhà đầu tư được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

**15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa 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 Công ty mở, thông tin chi tiết như sau:

Tên người thụ hưởng : Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1  
Số tài khoản : 76010 000 999 968  
Tại : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

**VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

Căn cứ vào chiến lược kinh doanh trong thời gian sắp tới, Công ty cần tăng năng lực tài chính để nâng cao hiệu quả kinh doanh. Vì vậy, số vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ lần này nhằm mục đích đầu tư thiết bị thi công và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cho những dự án hiện tại và tạo tiền đề đảm bảo năng lực thi công của Công ty.

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

Căn cứ Nghị quyết Đại hội cổ đông số 17/2018/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ-NKIII ngày 26 tháng 04 năm 2018 thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2018 và Nghị quyết HĐQT số 21/2018/NQ/DIC No1-HĐQT-NKIII ngày 03/08/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán của là 13.500.000.000 (Mười ba tỷ năm trăm triệu) đồng sẽ được sử dụng đầu tư như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền sử dụng (đồng)
1	Bổ sung vốn lưu động	13.200.000.000
	• Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu (thép)	8.000.000.000
	• Thanh toán tiền bê tông	5.200.000.000
2	Đầu tư máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ (mua ván phủ phim)	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.500.000.000</b>

## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

Có thể nói, việc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng số 1 tăng vốn điều lệ là cần thiết và không chỉ có ý nghĩa quan trọng nhằm nâng cao năng lực tài chính, năng lực hoạt động và khả năng cạnh tranh của Công ty mà góp phần thực hiện chiến lược kinh doanh của Công ty. Trong các năm qua, tình hình vốn lưu động của Công ty như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>Tài sản lưu động</b>	<b>83.152.758.953</b>	<b>114.589.109.418</b>	<b>106.678.586.507</b>
Tiền mặt	4.831.926.954	62.420.433	143.413.623
Khoản phải thu ngắn hạn	34.874.392.664	66.738.308.349	27.470.359.121
Hàng tồn kho	43.446.439.335	47.788.380.636	79.064.813.763
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>73.963.618.751</b>	<b>113.668.938.145</b>	<b>122.230.689.085</b>
<b>Vốn lưu động</b>	<b>9.189.140.202</b>	<b>920.171.273</b>	<b>(15.552.102.578)</b>
Doanh thu	200.194.451.024	215.007.472.920	48.093.696.641
Doanh thu/ Vốn lưu động	4,59%	0,43%	

Qua bảng số liệu trên có thể thấy, Công ty đang cần bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Việc tài trợ cho vốn lưu động và đầu tư máy móc thiết bị của Công ty thông qua đợt phát hành lần này cũng giúp Công ty giảm sự phụ thuộc vào vay ngân hàng và áp lực lãi vay mà vẫn đảm bảo nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong trường hợp chào bán không hết, Công ty sẽ sử dụng linh hoạt các nguồn vốn khác của Công ty nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu. Và tùy theo tình hình thực tế, Hội đồng Quản trị cũng sẽ có thể linh hoạt điều chỉnh và phân bổ nguồn tiền thu được từ việc chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được nêu.

## **VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

### **1. Tổ chức kiểm toán:**

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

Trụ sở chính : Tầng 12, Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh,  
Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (+84 24) 3742 5888 Fax: (+84 24) 3757 8666

Website : <http://kiemtoanttp.com>

### **2. Tổ chức tư vấn:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHÚ HƯNG**

Trụ sở chính : Tầng 3, CR3 – 03A, 109 Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phú, Quận 7,  
Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (+84 28) 5413 5479 Fax: (+84 28) 5413 5472

Website : [www.phs.vn](http://www.phs.vn)

## **IX. PHỤ LỤC**

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi gần nhất
2. Điều lệ hoạt động của Công ty
3. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 17/2018/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ-NKIII ngày 26/04/2018;
4. Nghị quyết Hội đồng quản trị (HĐQT) số 18/2018/NQ/DIC No1-NQHĐQT-NKIII ngày 04/05/2018 thông qua nguyên tắc xác định giá và đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau phát hành
5. Nghị quyết HĐQT số 19/2018/NQ/DIC No1-NQHĐQT-NKIII ngày 12/06/2018 thông qua việc triển khai phương án và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng
6. Nghị quyết HĐQT số 21/2018/NQ/DIC No1-NQHĐQT-NKIII ngày 03/08/2018 thông qua chi tiết phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán
7. Báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2016, 2017 đã được kiểm toán và BCTC Quý 2 năm 2018;

X. NGÀY, THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT) VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Vũng Tàu, ngày...24...tháng...09...năm 2018

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN VĂN THỌ**

**GIÁM ĐỐC**

**TRẦN DUY ANH**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**HOÀNG THỌ BẮC**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**NGUYỄN THỊ HIỀN**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHÚ HƯNG**



**CHEN CHIA KEN**

Handwritten red ink stamp or signature at the top right edge of the page.

Handwritten red ink stamp or signature at the bottom right edge of the page.