

MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC CORP)

Ngày 12/08/2009, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã cấp Quyết định Niêm yết số 94/QĐ- SGDHCM cho phép Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng niêm yết cổ phiếu trên SGDCK Tp HCM. Theo dự kiến ngày 19/08/2009 cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng sẽ chính thức giao dịch và trở thành cổ phiếu thứ **190** niêm yết trên SGDCK Tp HCM với mã chứng khoán là **DIG**. Để giúp quý độc giả có thêm thông tin, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động và những kết quả kinh doanh đáng chú ý của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng trong thời gian qua.

I. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY:

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tiền thân là Nhà nghỉ Bộ Xây dựng. Đến tháng 5 năm 1993, do tổ chức lại sản xuất kinh doanh trong khu vực kinh tế quốc doanh, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 153A/BXD-TCLĐ thành lập lại Doanh nghiệp nhà nước lấy tên là Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du Lịch với vốn kinh doanh 8,2 tỷ đồng. Đến tháng 2 năm 2001, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 223/QĐ-BXD đổi tên thành Công ty Đầu tư phát triển Xây dựng (DIC). Tháng 8 năm 2002 DIC đã được Bộ Xây dựng lập Đề án thí điểm mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Đến tháng 2 năm 2007, DIC Corp chuyển sang hoạt động cổ phần theo quyết định số 1302/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng và chính thức trở thành Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng. Ngày 01/09/2008 Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng được đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Trải qua hơn 18 năm hoạt động kinh doanh DIC Corp đã đạt được những thành tựu cũng như các danh hiệu cao quý như: Huân Chương Lao Động Hạng Nhì, Huân Chương Lao Động Hạng Ba, Cờ thi đua dẫn đầu ngành xây dựng 2006-2007-2008 và các Bằng khen, huân, huy chương của Thủ tướng Chính phủ tặng cho đơn vị và các cá nhân xuất sắc,...

Hiện nay, Tổng Công ty đang hoạt động với vốn điều lệ 600 tỷ đồng với cơ cấu cổ đông như sau: cổ đông trong nước nắm 94,61% (trong đó cổ đông nhà nước là Công ty Phát triển KCN Biên Hòa nắm giữ 57,7%), cổ đông nước ngoài nắm giữ 4,97% .

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

Hiện nay DIC Corp đầu tư vốn vào 8 công ty con (chiếm trên 50% vốn điều lệ), với tổng số vốn đã góp đến 30/06/2009 là trên 100 tỷ đồng. Trong đó góp vốn thành lập mới

công ty con là 24,9 tỷ đồng, vốn Nhà nước do DIC Corp quản lý khi cổ phần hóa các đơn vị trực thuộc là 75,15 tỷ đồng.

Ngoài ra công ty còn tham gia liên doanh liên kết tại 23 công ty khác với tổng vốn đã góp là 787 tỷ đồng thông qua hình thức góp vốn thành lập mới bằng tiền; góp vốn bằng quyền sử dụng đất và quản lý phần vốn nhà nước tại các đơn vị liên kết.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:

Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2007, 2008 và Q2/2009 :

Đơn vị tính: đồng

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

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

Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Công ty :

Thuận lợi

- Việc hội nhập AFTA và WTO mang lại những cơ hội tốt để DIC Corp tiếp cận được nhiều đối tác là các tổ chức đầu tư nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh để thực hiện chủ trương liên doanh, liên kết thực hiện các dự án đầu tư lớn mà nội lực DIC Corp không thể tự thực hiện được.
- DIC Corp có chiến lược SXKD đúng đắn, các dự án đầu tư bất động sản đã và đang triển khai hứa hẹn sẽ mang lại lợi nhuận ổn định trong vòng 10 đến 20 năm tới.
- Thương hiệu sản phẩm của DIC Corp có uy tín cao với các nhà đầu tư trong và ngoài

nước.

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

Khó khăn

- Một số dự án đầu tư triển khai bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra do công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp khó khăn, trở ngại.
- Nguồn vốn của DIC Corp còn hạn chế chưa đáp ứng yêu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của DIC Corp. Từ đó qui mô của DIC Corp chưa phát triển tương xứng với tiềm năng mà DIC Corp hiện có. DIC Corp phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh, từ đó làm giảm bớt lợi nhuận của doanh nghiệp.
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng biến động theo chiều hướng tăng, dẫn đến tăng giá

vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của DIC Corp.

- Tình hình nhà đất đóng băng trên phạm vi cả nước, ảnh hưởng đến tính thanh khoản của các dự án.
- Tham gia hội nhập nền kinh tế thế giới đã tạo ra sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp ngành bất động sản nói riêng.

III. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC CÔNG TY KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH:

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

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

So sánh quy mô tài sản, vốn, doanh thu và lợi nhuận của DIC Corp với một số doanh nghiệp hoạt động cùng ngành đang niêm yết như Sudico, Đầu tư xây dựng Bình Chánh, Nhà Thủ Đức, có thể thấy: Về tổng tài sản DIC Corp đứng thứ nhất với giá trị là 2.682.634 triệu đồng, thể hiện qua việc DIC Corp đang thực hiện nhiều dự án với giá trị lớn như: khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; khu đô thị Chí Linh; Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Tổ hợp chung cư Seaview, Lake Side...DIC Corp đứng thứ ba về vốn điều lệ là 370 tỷ đồng, đứng thứ tư về vốn chủ sở hữu là 651,103 triệu đồng. Tuy nhiên đến 30/06/2009 vốn điều lệ của DIC Corp là 600 tỷ đồng đứng thứ hai về vốn điều lệ. Vốn chủ sở hữu DIC Corp thấp là do DIC Corp mới cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đầu năm 2008 và bắt đầu chuyển sang hoạt động mô hình cổ phần từ 13/03/2008. Trong năm 2008, tuy mới chỉ hoạt động hơn 9 tháng nhưng DIC Corp đã đạt lợi nhuận sau thuế là 256.176 triệu đồng, đứng thứ nhất trong số các công ty nêu trên. Xét về hiệu quả kinh doanh thì chỉ số lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ cho thấy DIC Corp đạt hiệu quả tương đối cao, đặc biệt là chỉ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu DIC Corp đạt 39,3%, cao nhất trong số các công ty so sánh. Điều này cho thấy khả năng sinh lời của DIC Corp đứng đầu ngành bất động sản.

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

IV. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC TRONG CÁC NĂM TIẾP THEO:

➤ **Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo:**

+ **Về kế hoạch đầu tư:**

Giai đoạn 2008-2012, DIC Corp tập trung đầu tư khai thác thực hiện 6 dự án phát triển khu đô thị mới có quy mô khoảng 100 ha trở lên. Trong đó, năm 2008 tiếp tục khai thác dự án Khu đô thị Chí Linh Tp. Vũng Tàu (99,7 ha); năm 2008 DIC Corp cũng bắt đầu khai thác dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai (464,6 ha). Từ năm 2009 đến năm 2012 tiếp tục đầu tư các dự án: Khu đô thị sinh thái Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai (330 ha); dự án Khu đô thị Nam thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (447 ha); dự án Khu đô thị Phường 4 – thị xã Vị Thanh – Hậu Giang (202,8 ha); Dự án Khu đô thị mới Cửa Lấp Tp. Vũng Tàu (94ha). Ngoài ra giai đoạn 2009-2012 DIC Corp còn triển khai một số dự án phát triển khu dân cư có quy mô nhỏ hơn như: Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai (21,5 ha); khu dân cư Phú Mỹ, Tân Thành, Bà Rịa Vũng Tàu (27,9ha); Khu biệt thự đồi An Sơn, phường 4, Tp. Đà Lạt (3 ha).

+ **Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong 2009 – 2011:**

(đơn vị: tỷ đồng)

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

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận

Kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 600 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào năm 2010 sẽ được thực hiện sau khi có báo cáo tài chính năm 2009 được kiểm toán và trình đại hội cổ đông thông qua (dự kiến thực hiện trong quý 1/2010). Kế hoạch tăng vốn từ 600 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng dự kiến được thực hiện như sau:

- Phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư cổ phần: 140 tỷ đồng tương ứng 23% vốn điều lệ.
- Trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu: 160 tỷ đồng tương ứng 26,7% vốn điều lệ.

- Phần còn lại 100 tỷ đồng sẽ trình Đại hội cổ đông quyết định phương án phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu hoặc chào bán cho nhà đầu tư riêng lẻ hoặc bán đấu giá cổ phần hoặc kết hợp giữa các phương án nêu trên.

Kế hoạch lợi nhuận 2009-2011 được xây dựng trên cơ sở khá chắc chắn, do hầu hết các dự án đưa vào kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2009-2011 đều đã được tiêu thụ, khách hàng đã thanh toán tiền với tỷ lệ tương đối cao (hiện tại các khoản ứng trước này DIC Corp chưa bàn giao sản phẩm cho khách hàng nên chưa hạch toán doanh thu và lợi nhuận).

Bảng 2: Kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2009-2011 được xây dựng chi tiết như sau:

(đơn vị: tỷ đồng)

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

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

Trong thời gian qua mặc dù thị trường tài chính - tiền tệ bất ổn, biến động theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản nói riêng; nhưng với danh mục các dự án đầu tư bất động sản có chọn lọc, khả thi cao; các dự án được triển khai có tính kế thừa và gói đầu liên hoàn và đặc biệt là kinh nghiệm của DIC Corp trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS đã giúp DIC Corp thực hiện tốt chiến lược kinh doanh của mình. Mặt khác DIC Corp cũng có kế hoạch dự phòng tài chính tốt và dòng tiền dương từ các dự án được duy trì ở mức độ cao nên trong giai đoạn khủng hoảng tài chính vừa qua DIC Corp hầu như không bị ảnh hưởng nhiều và khả năng đạt được kế hoạch vốn, lợi nhuận trong các năm 2009-2011 là khả thi.

V. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY :

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

1. Rủi ro về kinh tế

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

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

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

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế:

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh địa ốc. Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ, ổn định sẽ kéo theo sự gia tăng nhu cầu về nhà ở, cơ sở hạ tầng, văn phòng cho thuê, các công trình xây dựng công cộng... Sự ổn định nền kinh tế còn thu hút mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, trong đó có nguồn vốn đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

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

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

Mặc dù năm vừa qua cùng với sự suy thoái của nền kinh tế trong nước cũng như toàn cầu làm cho thị trường bất động sản cũng tạm thời trầm lắng nhưng khi nền kinh tế hồi phục thì nhu cầu về nhà ở, văn phòng cho thuê của một quốc gia đang phát triển sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ. Do đó tình hình hoạt động kinh doanh của công ty sẽ thuận lợi nhiều hơn rủi ro.

- **Lãi suất:**

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

- **Lạm phát:**

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

- Tỷ giá hối đoái:

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

2. Rủi ro về luật pháp

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

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

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

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

3. Rủi ro đặc thù ngành

Việt Nam đã gia nhập WTO và hội nhập sâu hơn vào nền kinh tế thế giới, DIC Corp cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ lực lượng các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam. Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án kéo

dài, vì thế phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro mất khả năng thanh toán khi công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc khách hàng lớn của DIC Corp bị phá sản.

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

Bên cạnh đó ngành bất động sản thường gặp rủi ro về việc đền bù giải tỏa mặt bằng cho dự án. Phần lớn, đất quy hoạch cho các dự án đều là đất đang được sử dụng nên công tác giải phóng mặt bằng thường gặp một số khó khăn trong việc đền bù. Việc giải tỏa đền bù chậm sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án và làm tăng chi phí đền bù giải tỏa, từ đó làm giảm lợi nhuận của DIC Corp. Tuy nhiên với uy tín và bề dày kinh nghiệm trong việc đầu tư các dự án bất động sản lớn, kết hợp với các chính sách và định hướng đầu tư hợp lý, tổ chức triển khai các dự án khoa học, DIC Corp đã hạn chế được phần lớn loại rủi ro này.

4. Rủi ro khác

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

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

*Quý vị có thể tham khảo các thông tin chi tiết trong Bản Cáo Bạch Niêm Yết của **DIG***