

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận ĐKDN 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 12 năm 2019)



PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 87/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 5 tháng 5 năm 2020)

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB



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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điện thoại: (84-254) 3859 248 Fax: (84-254) 356 0712

Website : www.dic.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

Website : www.mbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Nguyễn Hùng Cường Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT

Điện thoại: (84-254) 3859 248 Fax: (84-254) 356 0712

Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận ĐKDN 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12 tháng 12 năm 2019)



PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Loại cổ phần	: Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng phát hành	: 3.548.950 cổ phần
Đối tượng phát hành	: Đối tượng phát hành: Tất cả cổ đông (ngoài Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng) của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 35.489.500.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH VÀ ĐẠI LÝ HOÁN ĐỔI:

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Website : www.mbs.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam

Điện thoại : (84-24) 3824 5252 Fax: 84-24) 3824 5250
Địa chỉ : Tầng 28, Tháp Tài Chính Bitexco, số 2 Hải Triều
Website : <https://ey.com>

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù.....	9
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	11
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu.....	11
6. Rủi ro sáp nhập.....	11
7. Rủi ro khác.....	12
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG TÀI LIỆU CÔNG BỐ THÔNG TIN	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	16
1. Giới thiệu.....	16
2. Quá trình hình thành và Phát triển.....	18
3. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	19
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên vốn thực góp.....	25
5. Danh sách công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.....	26
6. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Tổng Công ty.....	29
7. Hoạt động kinh doanh.....	31
8. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017, 2018 và năm 2019.....	46
9. Vị thế của DIG trong ngành.....	48
10. Chính sách đối với người lao động.....	53
11. Chính sách cổ tức.....	54
12. Tình hình hoạt động tài chính.....	54
13. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	59
14. Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm toán nội bộ.....	60
15. Tài sản.....	75
16. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo.....	76
17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	77
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của DIG.....	77
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới DIG mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần chào bán.....	77
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI ..	78

1.	Giới thiệu.....	78
2.	Quá trình hình thành, phát triển.....	78
3.	Cơ cấu tổ chức công ty.....	79
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại.....	81
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký đăng ký giao dịch, những công ty mà tổ chức đăng ký đăng ký giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký đăng ký giao dịch.....	82
6.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty.....	82
7.	Hoạt động kinh doanh.....	82
8.	Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017, 2018 và 2019.....	85
9.	Vị thế của DCD trong ngành.....	86
10.	Chính sách đối với người lao động.....	87
11.	Chính sách cổ tức.....	88
12.	Tình hình hoạt động tài chính.....	88
13.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	92
14.	Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	92
15.	Tài sản.....	101
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi.....	102
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu được hoán đổi.....	102
VI. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH.....		103
1.	Loại cổ phần:.....	103
2.	Mệnh giá:.....	103
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:.....	103
4.	Tỷ lệ chuyển đổi và căn cứ xác định tỷ lệ chuyển đổi.....	103
5.	Đối tượng phát hành.....	103
6.	Thời gian dự kiến phát hành:.....	104
7.	Phương thức phân phối.....	104
8.	Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	104
9.	Các loại thuế có liên quan.....	106
VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH.....		107
1.	TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH :.....	107
2.	TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:.....	107
VIII. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN.....		107
IX. PHỤ LỤC.....		108
1.	Phụ lục I:.....	108
2.	Phụ lục II:.....	108
3.	Phụ lục III:.....	108

4.	Phụ lục IV:.....	108
5.	Phụ lục V:.....	108

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro tiềm tàng nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản của nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Là một trong những chủ thể tham gia vào nền kinh tế, Tổng Công ty cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của các nhân tố ấy.

Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

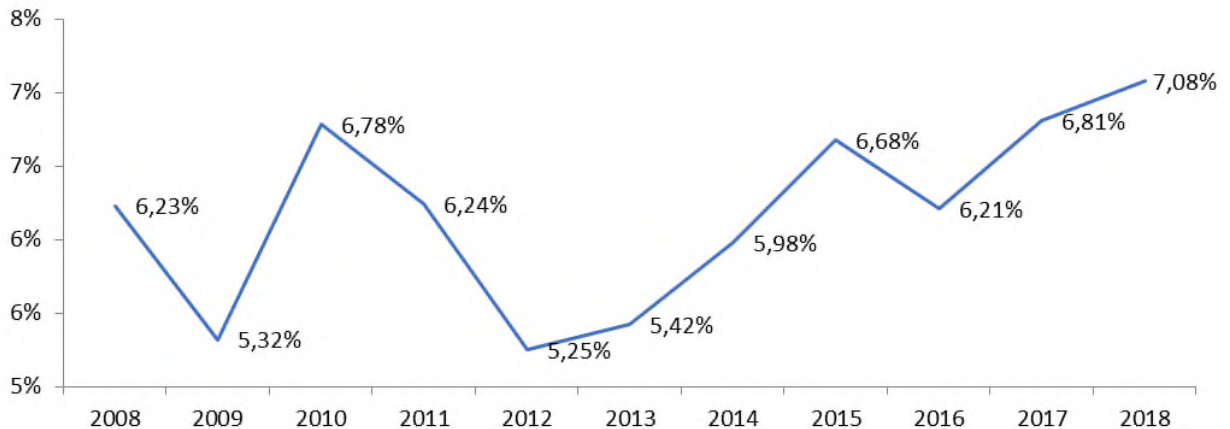
Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Gia nhập WTO đồng nghĩa với việc hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam sẽ không bị bó hẹp trong các hiệp định song phương và khu vực mà sẽ có thị trường toàn cầu. Về nhập khẩu, với tư cách là thành viên của WTO, Việt Nam sẽ có cơ hội nhập khẩu hàng hóa có chất lượng và giá cả cạnh tranh, do đó người Việt Nam sẽ có lợi trong việc tiêu dùng. Việc nhập khẩu hàng hóa diễn ra dễ dàng sẽ làm cho hoạt động sản xuất – kinh doanh thuận lợi đối với các doanh nghiệp phải nhập khẩu công nghệ và nguyên liệu đầu vào cũng như các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, thương mại.

Kinh tế Việt Nam năm 2018 khởi sắc, cả ba khu vực sản xuất cung cầu của nền kinh tế cùng song hành phát triển. Tăng trưởng kinh tế năm 2018 đạt 7,08% so với năm 2017 - mức tăng cao nhất 11 năm qua. Tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm có xu hướng giảm dần. Chỉ số CPI bình quân cả năm 2018 tăng 3,54%, hoàn thành mục tiêu kiểm soát lạm phát Quốc hội đề ra. Trong 5 năm gần đây tốc độ tăng của chỉ số CPI luôn thấp hơn tốc độ tăng trưởng GDP, điều đó cho thấy những chính sách về ưu tiên ổn định vĩ mô của chính phủ đã được phát huy tác dụng tốt trong thời kỳ này.

Trong năm 2018, Việt Nam tích cực xúc tiến các hiệp định thương mại tự do và đạt được nhiều thành tựu lớn. Kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam năm 2018 tăng 13,6% so với năm 2017. Thặng dư thương mại đạt 7,21 tỷ USD. Các hiệp định thương mại sẽ là cơ sở giúp các ngành nghề truyền thống của Việt Nam như dệt may, da giày, thủy sản, đồ gỗ.. có nhiều cơ hội cạnh tranh trên thị trường quốc tế.

Hình: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam Giai đoạn 2008-2018



Trong mức tăng trưởng của toàn nền kinh tế năm 2018, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,76%, đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,85%, đóng góp 48,6%; khu vực dịch vụ tăng 7,03%, đóng góp 42,7%. Xét về góc độ sử dụng GDP năm 2018, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,17% so với năm 2017; tích lũy tài sản tăng 8,22%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,27%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 12,81%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là điểm sáng đóng góp chính cho tăng trưởng kinh tế với mức tăng cao 12,98%, tuy thấp hơn mức tăng của năm 2017 nhưng cao hơn nhiều so với mức tăng các năm 2012-2016, đóng góp 2,55 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung.

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt mức tăng trưởng cao nhất trong giai đoạn 2012-2018, khẳng định xu thế chuyển đổi cơ cấu ngành đã phát huy hiệu quả, mặt khác giá bán sản phẩm ổn định cùng với thị trường xuất khẩu được mở rộng là động lực chính thúc đẩy sản xuất của khu vực này. Trong đó, ngành nông nghiệp tiếp tục khẳng định xu hướng phục hồi rõ nét khi đạt mức tăng 2,89%, là mức tăng cao nhất của giai đoạn 2012-2018.

Đồng thời, năm 2018, các hoạt động hội nhập quốc tế của Việt Nam diễn ra sôi động và đã đạt được một số kết quả nổi bật:

- Chính thức thông qua Hiệp định Đối tác Tiến bộ và Toàn diện xuyên Thái Bình Dương (CPTPP).
- Kết thúc quá trình rà soát pháp lý Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam – EU (EVFTA) và thống nhất toàn bộ các nội dung của Hiệp định Bảo hộ đầu tư được tách ra từ EVFTA trước đây.
- Ký Hiệp định Thương mại mới Việt Nam – Cuba.
- Tiếp tục đàm phán thương mại tự do (FTA) với các nước đối tác: Israel, khối EFTA gồm 4 nước Thụy Sĩ, Na Uy, Iceland và Liechtenstein.

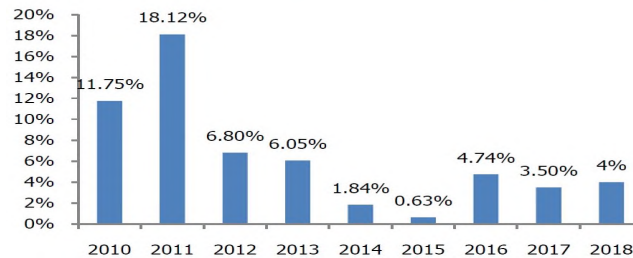
Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ năm 2018 so với GDP đạt 208,6%, điều này chứng tỏ Việt Nam khai thác được thế mạnh của kinh tế trong nước đồng thời tranh thủ được thị trường thế giới. Ước tính cả năm 2018, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa thiết lập mức kỷ lục mới với 482,2 tỷ USD. Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 7,2 tỷ USD, là năm có giá trị xuất siêu lớn nhất từ trước đến nay, cao hơn rất nhiều mức xuất siêu 2,1 tỷ USD của năm 2017, vượt xa mục tiêu Quốc hội đề ra là tỷ lệ nhập siêu dưới 3%.

Rủi ro lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm

Lạm phát của Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Đỉnh điểm lạm phát tại Việt Nam là 22,3% vào năm 2008 do khủng hoảng tài chính dẫn đến sự suy thoái trong ngành ngân hàng vào giai đoạn 2008 – 2010. Ngay sau đó, Chính phủ đã nới lỏng chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ để đối đầu với những vấn đề kinh tế trong giai đoạn 2011 – 2013. Từ năm 2012, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát với mức tăng 6,8%, bằng 1/3 so với mức tăng của năm 2011, hoàn thành chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 mà Chính phủ đã đặt ra từ đầu năm.

Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Theo Tổng cục thống kê Việt Nam, lạm phát năm 2013 được kiểm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,0%, thấp nhất trong 10 năm qua và đạt mục tiêu của Chính phủ đề ra là khoảng 8% so với năm 2012.

Tháng 12 năm 2017, chỉ số CPI tăng 0,21% so với tháng 11 năm 2017, tăng 2,6% so với tháng 12 năm 2016; CPI bình quân năm 2017 so với năm 2016 tăng 3,53%. Dự báo các năm tiếp theo, chỉ số lạm phát vẫn duy trì ở mức ổn định từ 4 – 5%. Chỉ số lạm phát ổn định sẽ đảm bảo thực thi hiệu quả chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước cũng như duy trì tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế bền vững và ổn định.

Trong quá trình phát triển kinh tế, lạm phát ở Việt Nam diễn ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào như giá xăng dầu, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của

doanh nghiệp. Đây là một trong những chỉ số quan trọng để đánh giá sự ổn định của kinh tế vĩ mô.

Lạm phát bình quân cả năm 2018 ước khoảng 3,54%. Nhân tố tác động chủ yếu đến lạm phát năm 2018 là thực phẩm và xăng dầu: giá thực phẩm tăng 6,67% so với đầu năm (đóng góp 1,51 điểm phần trăm); nhóm giao thông tăng 7,3% so với đầu năm (đóng góp 0,68 điểm phần trăm). Cung tiền, tín dụng đang dần được kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo mục tiêu ổn định vĩ mô. Tín dụng năm 2018 ước tăng 14-15%, thấp hơn 3-4 điểm phần trăm so với năm 2017. Tỷ lệ tín dụng/GDP khoảng 134%. Hệ số chênh lệch tín dụng/GDP tăng 1,7 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm 2017, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2015. Theo báo cáo từ các tổ chức tín dụng, tỷ lệ nợ xấu giảm nhẹ so với cuối năm 2017, ở mức 2,4% (năm 2017: 2,5%). Dự phòng rủi ro tín dụng tăng khoảng 30,1% so với cuối năm 2017. Tỷ lệ dự phòng rủi ro tín dụng so với nợ xấu báo cáo cải thiện lên mức 78,2% (năm 2017: 65,4%).

Theo Tổng cục Thống kê, so với tháng trước, CPI tháng 1 tăng 0,1%, tháng 2/2019 tăng 0,8%, tháng 3 giảm 0,21%, tháng 4 tăng 0,31%, tháng 5 tăng 0,49%, tháng 6 giảm 0,09% so với tháng trước. CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2019 tăng 2,64% so cùng kỳ năm 2018.

Tuy nhiên, cũng có một số yếu tố làm giảm áp lực lên mặt bằng giá như: dự báo giá gạo trong nước và thế giới có khả năng giảm do nhu cầu thấp, nguồn cung dồi dào; các mặt hàng vật liệu xây dựng ổn định; giá dịch vụ bưu chính viễn thông tiếp tục ổn định và có xu hướng giảm; tỷ giá, lãi suất hiện vẫn đang được điều hành ổn định. Lạm phát bình quân năm 2019 được dự báo trong khoảng từ 3,17 – 3,41%. Với kịch bản trên, cho thấy CPI năm 2019 sẽ tăng thấp hơn năm 2018, do vậy các mặt hàng điều hành giá theo lộ trình còn dư địa xem xét vào quý 4/2019.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động kinh doanh, Tổng Công Ty luôn tăng cường hệ thống quản trị rủi ro và chú trọng công tác dự báo kinh tế vĩ mô và thị trường chứng khoán.

Rủi ro lãi suất

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Lãi suất tiền gửi bình quân tăng từ 5,11% năm 2017 lên 5,25% năm. Lãi suất cho vay bình quân khoảng 8,91% (năm 2017: 8,86%). Lãi suất có xu hướng tăng chủ yếu do: (1) kỳ vọng lạm phát tăng trong bối cảnh giá hàng hóa thế giới biến động và (2) các Tổ chức tín dụng cơ cấu lại nguồn vốn nhằm đảm bảo các tỷ lệ an toàn trong năm 2019 như tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn giảm xuống 40% và chuẩn bị tăng vốn cấp 2 theo Basel II. Tỷ giá USD/VND tăng nhẹ. Tỷ giá trung tâm tăng khoảng 1,5% so với đầu năm, tỷ giá NHTM tăng khoảng 2,8% và tỷ giá thị trường tự do tăng khoảng 3,5% so với đầu năm. Năm 2019, lãi suất có thể có những yếu tố thuận lợi do: (1) Áp lực lạm phát có thể giảm bớt khi giá dầu thế giới không biến động nhiều và (2) Đồng USD dự báo suy yếu làm giảm áp lực từ phía tỷ giá.

2. **Rủi ro luật pháp**

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của Tổng công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hiện tại, hoạt động của Tổng Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Xây dựng và các văn bản dưới luật liên quan khác. Khi Công ty tham gia chào bán chứng khoán trên TTCK sẽ chịu sự tác động và điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Tổng Công ty liên tục cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Tổng Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Tổng Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

3. **Rủi ro đặc thù**

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

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

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

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

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

Tổng Công ty sẽ cần phải bổ sung thêm cho quỹ đất của mình bằng các khu đất phù hợp cho việc đầu tư để duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh trong tương lai. Khả năng của

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

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

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

Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Tập đoàn Vingroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Him Lam, Tập đoàn SSG,... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand (Singapore) và Keppel Land (Singapore) là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp hoặc gián tiếp hiện nay hoặc trong tương lai của Tổ Chức Phát Hành. Với tầm nhìn chiến lược dài hạn và tiềm lực tài chính vững vàng, dự đoán đây sẽ là những đối thủ chính trong những năm tiếp theo đối với hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. Không có gì có thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tổ Chức Phát Hành, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

Rủi ro tính thanh khoản

Hiện thị trường bất động sản đã và đang đi vào giai đoạn sàng lọc và điều chỉnh. Thị trường

bất động sản bao gồm các mảng như thị trường cho thuê văn phòng; thị trường nhà ở để bán, đất nền, biệt thự; thị trường cho thuê trung tâm bán lẻ; thị trường cho thuê căn hộ dịch vụ hầu hết đều có mức thanh khoản thấp trong tình hình hiện nay. Điều này ảnh hưởng mạnh mẽ đến tình hình kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành. Tổng Công ty phát triển mảng bất động sản phục vụ cho nhu cầu ở của người dân, đây là mảng có biến động thấp so với các mảng kinh doanh bất động sản khác. Bên cạnh đó, Tổng Công ty đã có mối quan hệ chặt chẽ với các tổ chức kinh doanh quản lý bất động sản có uy tín giúp sản phẩm dịch vụ của Tổng Công ty luôn đạt tốc độ bán hàng cao.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Mục đích của việc phát hành thêm cổ phiếu đợt này của DIG nhằm để hoán đổi cổ phiếu thực hiện giao dịch sáp nhập DCD vào DIG; qua đó tổ chức lại sản xuất, nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động, giảm chi phí, giảm giá thành, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh.

Tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu giữa các Công ty đã được tổ chức thẩm định giá xác định và đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông của cả DIG và DCD thông qua. Do đó rủi ro về việc phát hành không thành công của đợt phát hành này là không có.

5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu do điều chỉnh kỹ thuật giá tham chiếu

Đợt phát hành thêm cổ phiếu lần này để thực hiện hoán đổi cổ phiếu từ các giao dịch sáp nhập, do đó giá tham chiếu của cổ phiếu DIG không bị điều chỉnh kỹ thuật. Tuy nhiên, giá cổ phiếu của DIG trên sàn giao dịch HOSE có thể bị biến động do yếu tố thị trường.

Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của các cổ đông hiện hữu của DIG sẽ bị giảm do số lượng cổ phần đang lưu hành bằng 98,89% tổng số lượng cổ phần sau phát hành.

Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu

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

6. Rủi ro sáp nhập

Sau giao dịch sáp nhập, ngoài các yếu tố tích cực mang lại, Công ty sau sáp nhập có thể phải đối mặt với một số rủi ro và thách thức sau:

§ Thị giá cổ phiếu của DIG có thể bị ảnh hưởng: DIG sẽ phát hành cổ phiếu để hoán đổi với cổ phiếu DCD nên giá giao dịch trên thị trường của cổ phiếu DIG sẽ không bị điều chỉnh giảm tại Ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc hoán đổi. Tuy nhiên, xét về bản chất số lượng cổ phiếu đang lưu hành của DIG sẽ tăng lên có thể ảnh hưởng đến thị giá giao dịch trên thị trường.

§ Những kết quả tích cực từ lợi ích tái cấu trúc có thể không được như kế hoạch dự kiến tại Phương án sáp nhập.

§ Công ty sau sáp nhập có thể gặp phải những rủi ro về truyền thông khi không thực hiện tốt công tác truyền thông cho nhân viên và khách hàng.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, những rủi ro khác mang tính bất khả kháng cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh như: thiên tai, dịch họa, dịch bệnh hiểm nghèo, chiến tranh, khủng bố, khủng hoảng ... Những rủi ro này có thể gây gián đoạn hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty luôn quan tâm và có các giải pháp để phòng tránh cũng như giảm thiểu thiệt hại khi có rủi ro.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG TÀI LIỆU CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức phát hành

Ông	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT
Ông	Hoàng Văn Tăng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông	Đình Quang Hoàn	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ
Ông	Nguyễn Quang Tín	Thành viên HĐQT, Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng

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	Lê Thành Nam	Phó Tổng Giám đốc
-----	---------------------	-------------------

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu hoán đổi do Công ty Cổ phần Chứng Khoán MB tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Chúng tôi bảo đảm rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

Tổ chức phát hành /DIG

/Tổng Công ty	Là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Điều lệ	Là Điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đã được Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng thông qua.
Vốn điều lệ	Là số vốn do tất cả các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng góp và được ghi vào Điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
Cổ phần	Là vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Là chứng chỉ hoặc bút toán ghi sổ do Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
Người có liên quan	Tổ chức, cá nhân có quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp với doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây: <ol style="list-style-type: none">Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty;Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp;Người quản lý doanh nghiệp;Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của thành viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối;Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d và e;Doanh nghiệp trong đó những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f và h có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của các cơ quan quản lý ở doanh nghiệp đó;Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty.
DCD, DIC T&T	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Luật Chứng khoán số

70/2006/QH11 ngày 29/6/2006 của Quốc hội và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010, Nghị định 58/2012/NĐ – CP của Chính phủ, Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

BKS	Ban kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CDHH	Cổ đông hiện hữu
CEO	Tổng giám đốc
CNTT	Công nghệ thông tin
EPS	Earnings per share - Lãi cơ bản trên cổ phiếu
GCN	Giấy chứng nhận
GDP	Gross Domestic Product – Tổng sản phẩm quốc nội
HĐQT	Hội đồng quản trị
MBS	Công ty Cổ phần Chứng Khoán MB
QSD	Quyền sử dụng
ROE	Return on equity - Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu
Thuế GTGT	Thuế Giá trị gia tăng
Thuế TNDN	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TMCP	Thương mại cổ phần
TP	Thành phố
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
USD	Đồng Đô la Mỹ - Đơn vị tiền tệ của Hoa Kỳ
VĐL	Vốn điều lệ
VND	Đồng Việt Nam - Đơn vị tiền tệ của Việt Nam
KLĐLH	Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành

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

1. Giới thiệu

Tổ Chức Phát Hành : TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Tên Tiếng Anh : DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JSC

Tên giao dịch : DIC CROP

Biểu tượng : 

Trụ sở chính : 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

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

Website : www.Dic.vn

Vốn điều lệ : 3.149.436.010.000 đồng (Ba ngàn một trăm bốn mươi chín tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, không trăm mười ngàn đồng)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 3500101107 do Sở Kế hoạch Đầu Tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13/03/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 12/12/2019

Ngành nghề kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Xây dựng nhà các loại

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Xây dựng công trình công ích

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Phá dỡ

Chuẩn bị mặt bằng

Lắp đặt hệ thống điện

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công

trình

Hoàn thiện công trình xây dựng

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn đầu tư; Quản lý dự án

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán xe máy thi công, thiết bị thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác

Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chúng

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn

Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét

Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt

Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản

Chế biến và bảo quản rau quả

Bán buôn đồ uống

Bán buôn thực phẩm

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ

Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt). Chi tiết: Vận tải hành khách bằng đường bộ

Vận tải hành khách đường thủy nội địa

Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng

Sửa chữa máy móc, thiết bị. Chi tiết: Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp

Điều hành tua du lịch. Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành trong nước và quốc tế

Đại lý du lịch

Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch

Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh

Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh

Đào tạo công nhân kỹ thuật, chuyên gia, cán bộ quản lý phục vụ nhu cầu phát triển của Tổng Công ty

Đầu tư tài chính vào các Công ty con và các loại hình doanh nghiệp khác.

2. Quá trình hình thành và Phát triển

26/05/1990: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG) với tiền thân là Nhà nghi của Bộ Xây dựng theo Quyết định số 311/BXD-TCLĐ, nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng cho cán bộ công nhân ngành xây dựng.

23/11/1992: Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 564/BXD-TCLĐ ngày 23/11/1992 chuyển Nhà nghi Xây dựng Vũng Tàu thành Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch với lĩnh vực kinh doanh là dịch vụ du lịch; kinh doanh và sản xuất vật liệu xây dựng; xuất nhập khẩu; đầu tư phát triển dự án; xây lắp; thi công cơ giới - điện nước; kinh doanh nhà đất. Sau 10 năm xây dựng và trưởng thành Công ty đã làm chủ đầu tư nhiều dự án có tổng mức đầu tư hàng ngàn tỷ đồng, đa dạng các ngành nghề: đầu tư dự án, xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản, tư vấn thiết kế, xuất nhập khẩu, thương mại, kinh doanh địa ốc, du lịch.

15/02/2001: Bộ Xây dựng ban hành quyết định đổi tên thành Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Tháng 08/2002, DIC Corp đã trình Đề án thí điểm hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng và ngày 01/07/2003, DIC Corp chính thức chuyển sang hoạt động theo mô hình “Công ty mẹ - Công ty con” theo Quyết định 1158/QĐ-TTg ngày 25/12/2002 của Thủ tướng Chính phủ.

15/10/2007: Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 1302/QĐ-BXD phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.

13/03/2008: Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Vốn điều lệ tại thời điểm trở thành công ty cổ phần là 370 tỷ đồng.

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

24/06/2009: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tăng vốn điều lệ lên 600 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành ra công chúng.

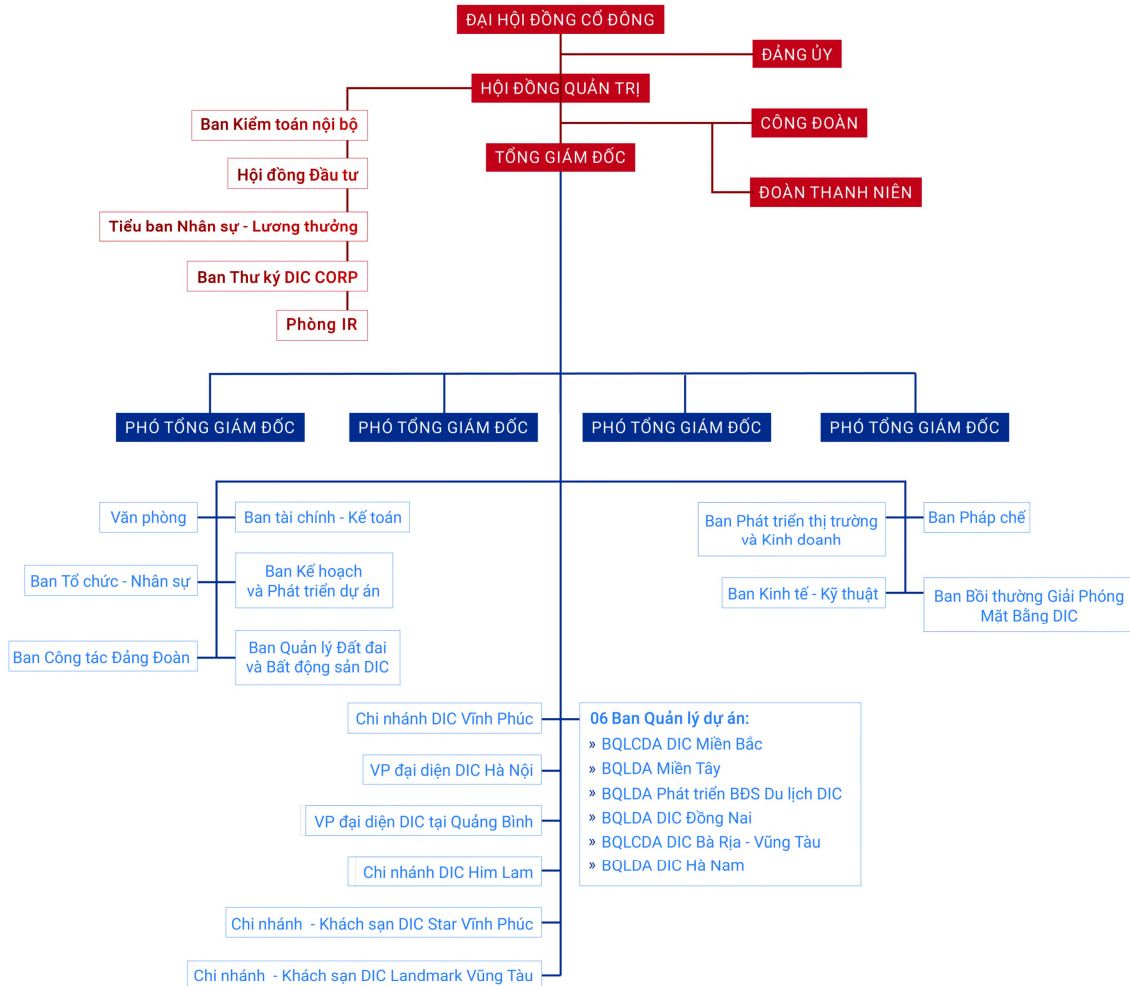
19/08/2009: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM (HOSE) với mã chứng khoán là DIG.

Từ năm 2009 đến nay: trải qua chặng đường dài 26 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty đã không ngừng lớn mạnh, thực hiện đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản

tại các tỉnh, thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản hàng đầu tại Việt Nam hiện nay. Quy mô vốn điều lệ của Tổng Công ty không ngừng tăng qua các năm. Vốn điều lệ hiện nay của Tổng Công ty là 2.381 tỷ đồng.

28/11/2017: Bộ Xây dựng hoàn thành thoái toàn bộ vốn tại Tổng Công ty.

3. Cơ cấu tổ chức Công ty



Nguồn: DIG

a. Đại hội đồng cổ đông

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

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

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

b. Hội đồng quản trị

HQĐT là cơ quan quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có đầy đủ quyền hạn quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Tổng Công ty ngoại trừ

các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT của Tổng Công ty gồm có 7 thành viên, gồm Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách và 05 thành viên HĐQT trong đó có 02 thành viên HĐQT là thành viên HĐQT độc lập. Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty.

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

c. Ban Thư ký DIC Corp

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

d. Ban kiểm toán nội bộ

HĐQT thành lập Ban Kiểm toán nội bộ để thực hiện chức năng kiểm toán nội bộ theo quy định.

e. Hội đồng đầu tư: Do HĐQT thành lập, thực hiện chức năng hỗ trợ HĐQT trong lĩnh vực đầu tư.

f. Tiểu ban nhân sự lương thưởng: Thực hiện chức năng tư vấn, góp ý kiến, đề cử việc bổ nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, bộ máy quản lý. Đánh giá hoạt động của Thành viên HĐQT, bộ máy quản lý. Xây dựng các chính sách thù lao, lương, thưởng đối với thành viên HĐQT, bộ máy quản lý Tổng công ty.

g. Phòng IR: là đơn vị đầu mối tham mưu, giúp việc HĐQT trong quan hệ với các nhà đầu tư.

h. Ban Tổng Giám đốc

Tổng giám đốc

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

Phó Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Văn Tùng

Tổ chức xây dựng hệ thống chất lượng phù hợp với yêu cầu, tính chất, quy mô của từng công trình xây dựng theo quy định của nhà nước;

Giúp việc cho Tổng Giám đốc lựa chọn phương án tổ chức điều hành dự án;

Chỉ đạo công tác Tư vấn giám sát, công tác thiết kế, an toàn, kỹ thuật để đảm bảo chất lượng, tiến độ đã được phê duyệt;

Chỉ đạo, điều hành, quản lý các công việc thuộc lĩnh vực xây lắp của Tổng công ty.

Theo dõi, kiểm tra, tổng hợp đánh giá và đề xuất ý kiến tham mưu cho Tổng giám đốc, giải quyết các vướng mắc, phát sinh có liên quan làm ảnh hưởng chất lượng, tiến độ và hiệu quả đầu tư dự án;

Đề xuất, nghiên cứu và ứng dụng các tiến bộ kỹ thuật, khoa học công nghệ vào tổ chức thi công xây lắp. Chủ trì và phụ trách việc nghiên cứu áp dụng đề án mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng tại DIC Corp; bao gồm: xây dựng mô hình tổ chức, chọn điểm áp dụng và tổ chức áp dụng thí điểm; xây dựng cơ chế, nguồn nhân lực trong bộ máy triển khai BIM...;

Chủ trì đánh giá, tổng hợp các cải tiến kỹ thuật, đề xuất khen thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật;

Ký đề nghị thẩm định PCCC, đề nghị đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đánh giá tác động môi trường;

Thành viên thường trực Hội đồng bảo hộ lao động, an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ giảm nhẹ thiên tai, môi trường, vệ sinh công nghiệp;

Các công việc khác theo phân công của Tổng giám đốc.

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Phụ trách công tác truyền thông và đối ngoại DIC Corp;

Phụ trách các dự án liên doanh, liên kết các đối tác nước ngoài về lĩnh vực thương mại, dịch vụ;

Theo dõi công tác xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước;

Phối hợp hỗ trợ ngôn ngữ và các thủ tục có yếu tố nước ngoài trong đề xuất và giải quyết các thủ tục pháp lý trong hợp tác với một số nhà đầu tư nước ngoài;

Phụ trách, quản lý trực tiếp Văn phòng DIC Corp;

Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc.

Ông Bùi Văn Sự

Phụ trách công tác kinh doanh tại các dự án do DIC Corp làm chủ đầu tư;

Chỉ đạo và xử lý các vấn đề liên quan pháp lý trong các hợp đồng của DIC Corp với các đối tác;

Phụ trách công tác pháp chế;

Phụ trách công tác đền bù giải phóng mặt bằng tại các dự án đầu tư;

Quản lý trực tiếp các Ban/Chi nhánh: Ban phát triển Thị trường và Kinh doanh, Ban Pháp chế, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng DIC, Ban Quản lý Dự án ATA, Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc;

Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc.

Ông Phạm Văn Thành

Phụ trách lĩnh vực du lịch và thương mại;

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

Nghiên cứu, tham gia đề xuất chuyên môn trong thiết kế, trong thi công hoàn thiện nội và ngoại thất các dự án đầu tư khách sạn và các dự án du lịch nghỉ dưỡng đang và chuẩn bị đầu tư: Khu Tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc, , Điểm Du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Hồ Ba Hang - Hà Nam...;

Các công việc khác theo sự chỉ đạo và phân công của Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc

i. Các phòng ban Công ty

✚ Ban Tài Chính Kế Toán

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

✚ Ban Tổ Chức Nhân Sự

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

✚ Ban Công Tác Đảng - Đoàn

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

✚ Văn phòng

Là đầu mối giúp Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong công tác quản trị hành chính cơ quan Tổng Công ty;

Tham mưu, tổng hợp về chương trình, kế hoạch công tác và phục vụ các hoạt động của Tổng Công ty.

✚ Ban Pháp Chế

Tham mưu, tư vấn cho lãnh đạo DIC Corp (Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc) về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp;

Tư vấn, giải đáp và hướng dẫn ứng xử đúng pháp luật về các vấn đề pháp lý phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh cho phòng, ban DIC Corp, đơn vị thành viên thuộc DIC Corp và người lao động trong DIC Corp.

✚ Ban Kế hoạch và Phát triển dự án

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

✚ Ban Kinh Tế - Kỹ Thuật

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

✚ Ban Phát Triển thị trường và kinh doanh

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

✚ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng DIC

Thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất tại các dự án do DIC Corp làm Chủ đầu tư.

✚ Ban Quản lý Đất đai & Bất động sản DIC

Tham mưu, giúp việc HĐQT, Ban điều hành trong quản lý Quỹ đất đai DIC

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

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

✚ Ban quản lý dự án DIC Đồng Nai

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

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

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

✚ Ban quản lý dự án DIC Miền Tây

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

✚ Ban quản lý các dự án DIC Miền Bắc

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

✚ Ban quản lý Dự án DIC Hà Nam

Thay mặt chủ đầu tư quản lý các dự án, công trình xây dựng do DIC Corp làm Chủ đầu tư tại tỉnh Hà Nam, gồm: Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point; Dự án Điểm du lịch và vui chơi giải trí hồ Ba Hang trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn được Chủ đầu tư giao.

✚ Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc

Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc có chức năng thực hiện ủy quyền của Tổng Công ty trong quan hệ với các cơ quan Nhà nước, các đơn vị liên quan để thực hiện các hoạt động

giao dịch, tiếp thị, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty tại Vĩnh Phúc; giải quyết các thủ tục pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án do DIC Corp đầu tư tại Vĩnh Phúc; tổ chức sản xuất, kinh doanh theo định hướng và nhiệm vụ Tổng Công ty giao.

✚ Chi nhánh DIC Him Lam

Thay mặt chủ đầu tư quản lý thực hiện dự án “Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai” trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao phù hợp với các điều khoản của Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa DIC Corp và Him Lam.

✚ Chi nhánh DIC Corp – Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc

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

✚ Chi nhánh – Khách sạn DIC Star Landmark Vũng Tàu

Thực hiện ủy quyền của Tổng Công ty để thay mặt Tổng Công ty quản lý, khai thác tòa nhà DIC Star Apart’Hotel Landmark Vũng Tàu, giúp nhanh chóng thu hồi vốn và tối đa hóa hiệu quả, giá trị tài sản của DIC Corp đã đầu tư vào dự án.

✚ Văn phòng đại diện DIC Corp tại Hà Nội

Thay mặt Tổng Công ty giao dịch với khách hàng.

✚ Văn phòng đại diện DIC Corp tại Quảng Bình

Thực hiện theo ủy quyền của DIC Corp để thay mặt DIC Corp phối hợp với đơn vị tư vấn làm việc với UBND Tỉnh, các Sở, Ban, Ngành và các cơ quan liên quan của tỉnh Quảng Bình, hoàn tất các thủ tục để được giao đất dự án; phối hợp với đơn vị Tư vấn thực hiện lập và trình duyệt Hồ sơ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng, khảo sát địa chất, hồ sơ thiết kế cơ sở, Hồ sơ thiết kế kỹ thuật, Hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương đầu tư, hoàn tất thủ tục đất đai...

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên vốn thực góp

✓ Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty:

Bảng: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 09/10/2019

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ (%) trên vốn điều lệ thực góp
1	Amersham Industries Ltd	1501 Cao Ốc Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TP HCM, Việt Nam	34.642.792	11,00
2	CTCP Taekwang Vina Industrial	#8, Đường 9A, Khu Công nghiệp Biên Hòa II, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	32.445.064	10,30
3	CTCP Chứng khoán	Tháp tài chính	29.420.026	9,34

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ (%) trên vốn điều lệ thực góp
	Bản Việt	Bitexco, Tầng 15, 2 Hải Triều, P Bến Nghé, Q1, TP Hồ Chí Minh		
4	CTCP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	B11/10 Khu đô thị Chí Linh, P Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	20.011.303	6,35
5	Ông Nguyễn Thiện Tuấn	41/2A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P Thắng Tam, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	19.870.090	6,31
6	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội	Số 360A Bến Vân Đồn, P1, Q4, TP Hồ Chí Minh	15.966.720	5,07

Nguồn: DIG

✓ **Danh sách cổ đông sáng lập**

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

✓ **Cơ cấu cổ đông**

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 09/10/2019

STT	Họ và tên	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ thực góp
I	Cổ đông trong nước	8.415	202.088.722	64,17%
	Tổ chức	81	74.096.937	23,53%
	Cá nhân	8.334	127.991.785	40,64%
II	Cổ đông nước ngoài	152	112.854.879	35,83%
	Tổ chức	43	110.403.380	35,05%
	Cá nhân	109	2.451.499	0,78%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		8.567	314.943.601	100%

Nguồn: DIG

5. Danh sách công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty

5.1 Công ty nắm cổ phần chi phối đối với Công ty

Không có

5.1 Công ty con của Công ty

TT	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập/Giấy phép đầu tư số	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu của DIG
1	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	3500613828	Kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	31.500	51,67%
2	CTCP Du lịch và Thương mại DIC	3500592920	Kinh doanh khách sạn, du lịch; vận chuyển hành khách; dịch vụ du lịch lữ hành trong và ngoài nước;	112.943	68,58%
3	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	0700257755	Kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	100.000	98,00%
4	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	3500707730	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản;	25.200	50,07%
5	CTCP Thủy Cung DIG	3502326924	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch; dịch vụ ăn uống, vui	155.000	95,00%

TT	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập/Giấy phép đầu tư số	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu của DIG
			chơi, giải trí, thể thao		
6	CTCP Gạch men anh em DIC	4000450711	Sản xuất bán gạch men, khai thác khoáng sản	180.000	89,03%
7	Công ty TNHH Du lịch DIC	3502415606	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	230.500	99,9%

Nguồn: DIG

5.2 Công ty liên kết của Công ty

TT	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập/Giấy phép đầu tư số	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của DIG
1	CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	3500732286	Bê tông tươi, ống cống, bê tông ly tâm	35.000	36,00%
2	CTCP Bất Động Sản DIC	0304488318	Kinh doanh nhà ở, môi giới bất động sản	20.311	21,34%
3	CTCP DIC số 4	3500686978	Xây dựng công trình; sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ	290.000	26,72%
4	CTCP DIC Toàn Cầu	3502333424	Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản	5.000	49,00%

Nguồn: DIG

5.3 Danh sách đầu tư dài hạn khác:

TT	Tên Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Quyết định thành lập/Giấy phép đầu tư số	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu của DIG tại ngày 30/09/19
1	CTCP Đầu tư và thương mại DIC	0302979487	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt; xây dựng	14,75%
2	CTCP Đầu tư Phát triển xây dựng Hội An	4000391600	Xây dựng bất động sản; Xây dựng nhà cửa, cao ốc	0,27%
3	CTCP Vina Đại Phước	3600942720	Bất động sản	8,00%
4	CTCP Sông Đà Hà Nội	0104798552	Xây dựng	15,00%
5	CTCP Cao Su Phú Riềng Kratie	3800372813	Sản xuất các sản phẩm từ cao su	5,00%
6	CTCP Phát triển Đô Thị Phú Quốc	0305271533	Kinh doanh bất động sản	6,67%

Nguồn: BCTC năm 2019 của DIG

6. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Tổng Công ty

Kể từ khi thành lập dưới hình thức công ty cổ phần tới nay, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đã trải qua 13 lần tăng vốn, cụ thể như sau:

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (VNĐ)	Vốn điều lệ sau phát hành (VNĐ)	Hình thức phát hành	Đơn vị chấp thuận tăng vốn
Năm 2008		370.000.000.000	Vốn thành lập công ty cổ phần	
Tháng 6/2009	230.000.000.000	600.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 27,16% và phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 35%	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 10/2009	100.000.000.000	700.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho Dự án Khu đô thị sinh thái Đại Phước;	Ủy ban chứng khoán nhà nước

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (VNĐ)	Vốn điều lệ sau phát hành (VNĐ)	Hình thức phát hành	Đơn vị chấp thuận tăng vốn
			Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Chung cư Lakeside	
Tháng 1/2010	300.000.000.000	1.000.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 42,86%	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 10/2011	299.978.180.000	1.299.978.180.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 16% và phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 01/2013	129.977.690.000	1.429.955.870.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 3% và phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 7%	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 08/2014	357.480.330.000	1.787.436.200.000	Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 25%	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 08/2015	199.000.000.000	1.986.436.200.000	Phát hành riêng lẻ (cho dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Chung cư DIC Phoenix)	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 11/2015	158.901.730.000	2.145.337.930.000	Phát hành cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 8%	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 06/2016	171.610.260.000	2.316.948.190.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức với tỷ lệ 8%	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 12/2016	65.000.000.000	2.381.948.190.000	Phát hành riêng lẻ (cho dự án	Ủy ban chứng khoán nhà nước

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (VNĐ)	Vốn điều lệ sau phát hành (VNĐ)	Hình thức phát hành	Đơn vị chấp thuận tăng vốn
			Khu đô thị du lịch Long Tân)	nước
Tháng 08/2018	142.899.640.000	2.524.847.830.000	Phát hành cổ phần để chia cổ tức năm 2017 với tỷ lệ 8%	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 4/2019	474.636.610.000	2.999.484.440.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:0,188	Ủy ban chứng khoán nhà nước
Tháng 08/2019	149.951.570.000	3.149.436.010.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 5%	Ủy ban chứng khoán nhà nước

Nguồn: DIG

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Sản phẩm, dịch vụ

Đến thời điểm 31/12/2019, Tổng Công ty đang tập trung tiến hành đầu tư và kinh doanh 09 dự án trọng điểm. Thông tin chính về các dự án của Tổng Công ty như sau:

a) Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên



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

Diện tích: 194,7394 ha

Tổng vốn đầu tư: 3.789 tỷ đồng

Thời gian thực hiện dự án: 2010-2022

Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất ở: 755.542 m²

- Đất dịch vụ thương mại: 42.559m²

- Đất cây xanh, mặt nước: 356.840m²

- Đất giao thông: 530.644m²

- Đất khác: 92.597m²

Tiến độ thực hiện dự án:

Công tác đền bù giải phóng mặt bằng: tính đến thời điểm 30/9/2019, tổng diện tích đã chi trả đền bù là 185,57 ha/ 194,9 ha (đạt 95,2%)

Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Đã hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho diện tích đã bồi thường, giải phóng mặt bằng của phân khu 1 (12 ha)– giai đoạn 1 (65 ha - giao đất đợt 1), đấu nối điện nước đến các lô đất đã nhận chuyển nhượng, bàn giao mặt bằng cho khách hàng được 1.124 lô;

Đang triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật Phân khu 2, 3, theo quy hoạch được phê duyệt

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



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

Quy mô: 1 khách sạn tiêu chuẩn 4 sao cao 5 tầng với 208 phòng Diện tích: 25.261 m²

Diện tích xây dựng 8.276 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng 23.019 m²

Mật độ xây dựng 32,76%;

Tổng mức đầu tư: 442,068 tỷ đồng

Đã thi công hoàn thành và đưa vào chạy thử khai thác từ tháng 3 năm 2019.

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



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

Diện tích: : 464,6 ha

Tổng vốn đầu tư: 7.506 tỷ đồng

Thời gian thực hiện dự án: : 2005 – 2019;

Tiến độ thực hiện:

Hoàn thành công tác đo vẽ bản đồ địa hình, địa chính khu đất;

Hoàn thành thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4176/QĐCT.UBT ngày 14/9/2004;

Hoàn thành thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên diện tích khoảng 420 ha và đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBT ngày 14/9/2004
Hoàn thành thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trên diện tích khoảng 420 ha và đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBT ngày 14/9/2004

Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng toàn dự án

Hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất của dự án và được Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác nhận tại Văn bản số 2716/CT-KK&KTT ngày 23/10/2007

Được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất để thực hiện Dự án tại Quyết định số: 5510/QĐ.CT-UBT ngày 15/11/2004

Hoàn thành việc đầu tư xây dựng cầu Đại Phước nối dự án với huyện Nhơn Trạch, đưa vào sử dụng từ tháng 7/2009

Hoàn thành việc thiết kế hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ dự án;

Hoàn thành việc đầu tư xây dựng: đường vào cầu Đại Phước; trạm xử lý nước thải giai đoạn 1: 1.500 m³/ngày đêm (phân kỳ 1), trạm cấp nước công suất 1.000 m³/ngày đêm (đang tiếp tục đầu tư nâng cấp lên công suất 1.500 m³/ngày đêm); San nền giai đoạn 1 toàn bộ dự án. Hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân khu 1, 2 và phân khu 7; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính đến các dự án cấp 2 như đường giao thông, cấp điện, cấp + thoát nước;

Đã kêu gọi được 5 nhà đầu tư cấp 2 cùng hợp tác thực hiện dự án trên diện tích 3.670.000 m², tổng mức đầu tư các dự án cấp 2 là 654,9 triệu USD. Hiện các dự án cấp 2 cũng đang được triển khai theo tiến độ được duyệt, trong đó có 1 dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng từ tháng 7/2012 là dự án Sân golf Đại Phước của Công ty TNHH Jeongsan Vina. Dự án Hoa sen Đại Phước của Công ty Cổ phần Vina Đại Phước cũng được các khách hàng đánh giá cao. Tổng giá trị đầu tư của các dự án cấp 2 đến 30/6/2018 là 3.000 tỷ đồng.

d) Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân



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

Quy mô: 331,29 ha

Tổng vốn đầu tư: 4.968 tỷ đồng

Thời gian thực hiện dự án: dự kiến thực hiện trong 8 năm

Tiến độ thực hiện

Đã được Bộ Tài Nguyên và Môi trường phê duyệt Đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 124/QĐ-BTNMT ngày 25/01/2017;

Được Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu chấp thuận độ cao tính không tại Văn bản số 246/TC-QC ngày 25/07/2017;

Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định 4095/QĐ-UBND ngày 15/10/2017. Đang thực hiện công bố quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và hướng dẫn của phòng Quản lý đô thị huyện Nhơn Trạch tại văn bản số 1575/QLĐT ngày 22/11/2017;

Dự án đã được Bộ Quốc phòng phê duyệt phương án kỹ thuật thi công và dự toán rà phá bom, mìn, vật nổ tại Quyết định số 5657/QĐ-BQP ngày 14/12/2017;

Hoàn thành công tác đo vẽ bổ sung cũng như cập nhật mới Bản đồ địa hình phục vụ thiết kế thi công hạ tầng kỹ thuật của Dự án;

Do vẽ trích lục bản đồ địa chính phục vụ công tác thu hồi đất. Tiến hành khoan khảo sát địa chất dự án. DIC Corp đang cùng với Sở, Ngành địa phương hoàn thiện và bổ sung hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án;

Lập và tính toán chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 của dự án để triển khai đầu tư xây dựng;

Tiến độ giải phóng mặt bằng: đã thỏa thuận bồi thường được 63,86 ha. Đang tiếp tục triển khai bồi thường, giải phóng mặt bằng trên diện tích 200 ha của giai đoạn 1 (khoảng 200 ha);

Tiến độ xây dựng cơ bản: hiện chủ đầu tư chỉ mới làm lán trại, nhà ở tạm cho Ban điều hành dự án. Chưa khởi công xây dựng công trình.

e) Dự án Khu dân cư Hiệp Phước

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

Diện tích đất sử dụng: 21,5529 ha

Quy mô dân số: 3.350 người

Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn: 1.307,282 tỷ đồng

Thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án

- Giai đoạn 1: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đến năm 2017
- Giai đoạn 2: Xây dựng nhà ở đến năm 2020

Tiến độ thực hiện:

Công tác giải phóng mặt bằng: đến thời điểm báo cáo, đơn vị đã thực hiện bồi thường và nhận bàn giao mặt bằng trên phần diện tích khoảng 19,5 ha/21,55ha,

Tiến độ xây dựng:

Cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ diện tích đã bồi thường, giải phóng mặt bằng (Sở Xây dựng đã thực hiện kiểm tra hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án và có văn bản thông báo kết quả số 4480/SXD-CCGĐXD ngày 30/10/2017);

Đã hoàn thành hạng mục nâng cấp đoạn vượt nổi của đường công vụ và đường 25B vào dự án;

Các hạng mục: Trạm biến áp số 1, 2, 3; hạ tầng kỹ thuật và hệ thống PCCC tại tuyến 9, 14, A; Công viên cây xanh tại vị trí tiếp giáp đường 16 và đường 18, đường B và L thuộc phần diện tích chưa đền bù giải phóng mặt bằng và khu nhà ở xã hội. Sau khi có mặt bằng DIC Corp sẽ nhanh chóng triển khai thi công theo đúng quy hoạch được duyệt.

Tiến độ kinh doanh: Đã thực hiện chuyển nhượng hết 622 lô tương đương diện tích là 69.798 m² thông qua hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hoàn thành công tác cắm mốc phân lô, lập bản đồ phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và giao đất cho khách hàng. Đến thời điểm báo cáo đã thực hiện bàn giao mặt bằng cho khách hàng là 382 lô; Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công mẫu nhà liên kế.

f) Dự án Khu trung tâm Chí Linh



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

Diện tích đất dự án: 99,7263 ha (diện tích thực tế của dự án chỉ còn 93,7 ha do tuyến đường Quốc lộ 51B đi qua dự án là 6 ha)

Quy mô dân số: 32.000 - 32.700 người

Số lượng nhà ở: 2.337 căn với tổng diện tích sàn là 373.135 m²

Thời gian thực hiện 1997 – 2023

Tiến độ thực hiện: Tình hình giải phóng mặt bằng: đây là dự án thuộc đối tượng nhà nước thu hồi và thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư chỉ phối hợp và ứng tiền chi trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của dự án. Đến thời điểm 30/09/2019, tổng diện tích đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng là 71,57 ha (đạt 77,46%), hiện DIC Corp đang phối hợp với UBND TP Vũng Tàu, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại.

Tình hình triển khai xây dựng, tiến độ xây dựng:

Các công việc đã thực hiện: DIC Corp hoàn thành xong phần kết cấu hạ tầng đô thị trên phần diện tích đất đã được giải phóng mặt bằng. Xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao cho địa phương quản lý một số các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch như: Nhà trẻ Khu A và Khu D; Trường tiểu học Nguyễn Viết Xuân, Trường THCS Nguyễn Thái Bình, kè hồ Bàu Trũng, nạo vét hồ Bàu Trũng, hệ thống công viên ven hồ. Đầu tư và cung ứng cho thị trường nhà ở của thành phố Vũng Tàu khoảng 4.602 căn hộ chung cư (Seaview, Lakeside, DIC Phoenix, Gateway) với tổng diện tích sàn xây dựng là 556,606 m² (không kể tầng hầm).

Các công việc đang triển khai:

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

g) Dự án DIC The Landmark Residence



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

Diện tích đất sử dụng: 4.082,6 m²

Khối căn hộ du lịch, tổng cộng 10 tầng nổi, trong đó có 01 tầng hầm dùng để xe và bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Bố trí khoảng 166 căn hộ cao cấp, các cửa hàng thương mại, quán bar nhỏ, quầy bán hàng miễn thuế, khu vực tiếp tân của các căn hộ cho thuê,... Công trình được thiết kế bao gồm:

Diện tích sàn sử dụng căn hộ: 12.898 m²;

Diện tích dịch vụ thương mại: 1.142 m²;

Tầng hầm: 3.465 m², bố trí nhà để xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

Tầng 1: 2.494 m², bố trí sảnh căn hộ, shop, nhà hàng, văn phòng quản lý;

Tầng 2 đến tầng 10: 17.875 m², bố trí căn hộ cao cấp;

Tầng 11: 1.540 m², bố trí massage, Hệ thống kỹ thuật (bể nước mái, quạt gió, tầng áp thang).

Tổng mức đầu tư: 508,367 tỷ đồng

Tiến độ thực hiện: Đã đầu tư hoàn thành và đưa vào vận hành khai thác thử..

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



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

Diện tích khu đất: 11.311,6m², diện tích xây dựng giai đoạn 1: 4.711m²;

Tổng diện tích sàn: 47.661m²

Diện tích tầng hầm: 5.823m²;

Diện tích sàn sử dụng căn hộ du lịch: 22.595,3m²;

Diện tích sàn sử dụng khu dịch vụ + thương mại: 8.135m².

Diện tích kỹ thuật, công trình công cộng và mái: 11.108m²;

Số tầng: tối đa 30 tầng (bao gồm 02 tầng hầm)

Tổng số căn hộ : 372 căn hộ dịch vụ du lịch với 36.541 m²;

Tổng mức đầu tư : 1.294 tỷ đồng;

Thời gian thực hiện : 2018 - 2023 (chia làm 02 giai đoạn).

Tiến độ thực hiện: Tình hình giải phóng mặt bằng: toàn bộ đất dự án là đất sạch, không phải thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Dự án được đầu tư xây dựng trên khu đất 11.311,6 m². Đang thi công phần thô đến tầng 28.

Tình hình triển khai các thủ tục đầu tư: DIC Corp đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy phép quy hoạch, cấp quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án, Giấy phép xây dựng. Thiết kế cơ sở đã được Bộ Xây dựng thẩm định. Hiện DIC Corp đang thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai;

i) Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu



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

Diện tích đất 90,5341 ha, trong đó: diện tích xây dựng nhà ở xã hội là 7,05 ha

Quy mô dân số khoảng 18.000 người

Cơ cấu sử dụng đất:

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

Tổng mức đầu tư 4.029 tỷ đồng

Thời gian thực hiện 2017 – 2024

Tiến độ thực hiện:

Tình hình giải phóng mặt bằng: đã hoàn tất hồ sơ trích đo địa chính; lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng tổng thể của dự án.

Tình hình triển khai xây dựng: tóm tắt các công việc đã triển khai thực hiện đến nay gồm:

Đơn vị tư vấn đang đo đạc, thành lập bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500;

Triển khai lắp dựng pano bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch dự án phục vụ công tác công bố quy hoạch chi tiết theo quy định;

Trích lục đất khu B, khảo sát thực trạng sử dụng đất dự án, khảo sát giá đền bù tính chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án;

Nhận bàn giao mốc ranh dự án.

Đang triển khai thỏa thuận đền bù, đến thời điểm báo cáo đã thỏa thuận đền bù được 6,56ha.

7.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Cơ cấu doanh thu thuần của Tổng Công ty qua các năm như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Doanh thu thuần	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Chuyên nhượng bất động sản	1.035.420	65,0%	1.969.389	84,0%	1.443.083	68,2%
Bán hàng hóa	306.224	19,2%	211.461	9,0%	161.514	7,6%
Cung cấp dịch vụ	58.152	3,6%	92.178	3,9%	160.982	7,6%
Bán thành phẩm	83.644	5,2%	57.963	2,5%	258.935	12,2%
Xây dựng	110.271	6,9%	14.016	0,6%	91.230	4,3%
Tổng cộng	1.593.711	100,0%	2.345.008	100,0%	2.115.744	100,0%

Nguồn: BCTC HN kiểm toán năm 2017, 2018 và năm 2019 của DIG

Cơ cấu lợi nhuận gộp theo sản phẩm của Công ty qua các năm như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Lợi nhuận gộp	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	Biên LN gộp	Giá trị	Biên LN gộp	Giá trị	Biên LN gộp
Chuyên nhượng bất động sản	273.417	26,4%	490.561	24,9%	513.408	35,6%
Bán hàng hóa	21.785	7,1%	3.686	1,7%	3.356	2,1%
Cung cấp dịch vụ	26.853	46,2%	61.631	66,9%	85.912	53,4%
Bán thành phẩm	8.266	9,9%	5.059	8,7%	(2.649)	-1,0%
Xây dựng	36.899	33,5%	3.645	26,0%	40.638	44,5%
Tổng cộng	367.220	23,0%	564.582	24,1%	640.665	30,3%

Nguồn: BCTC HN kiểm toán năm 2017, 2018 và năm 2019 của DIG

Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2017, 2018 và năm 2019

Đơn vị: Triệu đồng

Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2017			Năm 2018			Năm 2019		
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	% DTT	Giá trị	Tỷ trọng (%)	% DTT	Giá trị	Tỷ trọng (%)	% DTT
Giá vốn	1.226.491	86,7%	77,0%	1.780.425	85,1%	75,9%	1.475.079	83,5%	69,7%

Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2017			Năm 2018			Năm 2019		
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	% DTT	Giá trị	Tỷ trọng (%)	% DTT	Giá trị	Tỷ trọng (%)	% DTT
hàng bán									
Chi phí tài chính	28.532	2,0%	1,8%	60.482	2,9%	2,6%	26.619	1,5%	1,3%
Chi phí bán hàng	65.982	4,7%	4,1%	107.969	5,2%	4,6%	114.152	6,5%	5,4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	93.752	6,6%	5,9%	142.520	6,8%	6,1%	150.401	8,5%	7,1%
Tổng cộng	1.414.757	100,0%	88,8%	2.091.396	100,0%	89,2%	1.766.251	100,0%	83,5%

Nguồn: BCTC HN kiểm toán năm 2017, 2018 và năm 2019 của DIG

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

TT	Dự án	Vị trí	Sản phẩm	Diện tích kinh doanh (m ²)	Tổng mức đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
1	Khu trung tâm Chí Linh (các dự án thành phần đang triển khai)					
1.1	Hạ tầng kỹ thuật Khu trung tâm Chí Linh	Bà Rịa – Vũng Tàu	Đất nền	322.040	1.113	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 75%
1.2	Tổ hợp chung cư DIC Phoenix	Bà Rịa – Vũng	Căn hộ	103.017	1.984	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 99,3%

TT	Dự án	Vị trí	Sản phẩm	Diện tích kinh doanh (m ²)	Tổng mức đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
		Tàu				
1.3	Tổ hợp chung cư Vũng Tàu Gateway	Bà Rịa – Vũng Tàu	Căn hộ	121.792	1.780	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 94,8%
2	Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên	Vĩnh Phúc	Đất nền	772.840	3.789	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 80% Đã chuyển nhượng 99% diện tích kinh doanh phân khu 1 (28,3ha/28,5ha) Đang triển khai đầu tư và khai thác phân khu 2 (75ha)
3	Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	Vĩnh Phúc	Khách sạn	28.426	442	Khai thác từ 2019
4	Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước (phần DIC Crop tự doanh)	Đồng Nai	Đất nền	352.445	7.506	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 54,4%
5	Khu Dân cư Hiệp Phước	Đồng Nai	Đất nền	96.785	265 (tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật)	Tỷ lệ chuyển nhượng đạt 72% (đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất kinh doanh giai đoạn 1: 6,97ha)
6	DIC The Landmark Residence	Bà Rịa – Vũng Tàu	Căn hộ	12.898	508	Chuyển nhượng 170,1m ² ; Đang thực hiện kinh doanh cho thuê căn hộ du lịch
7	Khu phức hợp Cap Saint Jacques (giai đoạn 1 – Khối	Bà Rịa – Vũng Tàu	Căn hộ	29.230	519	Dự kiến khai thác từ năm 2020

TT	Dự án	Vị trí	Sản phẩm	Diện tích kinh doanh (m ²)	Tổng mức đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện
	căn hộ)					
8	Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	Bà Rịa – Vũng Tàu	Đất nền	497.803	4.029	Đang trong giai đoạn đầu tư – Dự kiến khai thác từ năm 2020
9	Khu đô thị du lịch sinh thái Long Tân	Đồng Nai	Đất nền	1.348.780	4.968	Đang trong giai đoạn đầu tư – Dự kiến khai thác từ năm 2021

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

7.4. Hoạt động Marketing

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

Marketing truyền thống

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

Marketing hiện đại

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

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

§ Biểu tượng logo của Công ty:



§ Website của Công ty: www.Dic.vn

Hoạt động thương hiệu:

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

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

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

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

	2017	ng nghiệp Việt Nam
10	Và nhiều cá nhân, tập thể được nhận huân chương, bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và nhiều giải thưởng uy tín khác	

Nguồn: DIG

7.6. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Stt	Dự án	Số hợp đồng	Thời điểm ký hợp đồng	Nhà thầu/ ĐỐI TÁC	Nội dung	Trị giá hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện
1	ĐạiPhước	95	18/03/2008	LưuThị Thu Hà	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	5,112	2019 - 2020
2	ĐạiPhước	106	15/03/2012	Lê Hoài Duyên	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	4,644	2019 - 2020
3	ĐạiPhước	24.20 18	29/06/2018	Công ty TNHH DCP Châu Á	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	183,500	2018
4	Nam Vinh Yên	1009	28/06/2017	Nguyễn Văn An	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	4,819	2019 - 2020
5	Nam Vinh Yên	926	31/10/2017	Nguyễn ĐứcTiến	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	3,490	2020
6	Phoenix	72	16/05/2016	TrầnThịLiên	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	6,835	2019 - 2020
7	Phoenix	129	30/11/2016	VũTuấnAnh	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	6,789	2019 - 2020
8	Phoenix	135	15/05/2017	LêVănTiên	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	6,582	2019 - 2020
9	Phoenix	40	03/06/2017	ĐỗQuangDục	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	4,100	2019 - 2020
10	Phoenix	144	20/06/2017	Nguyễn Thị Hạnh Vi	Chuyển nhượng căn hộ Phoenix	8,368	2019 - 2020
11	ThủyTiên	144A	05/07/2017	Nguyễn Thị Việt	Chuyển nhượng căn hộ Cao ốcThủyTiên	2,463	2019 - 2020
12	ThủyTiên	109A	18/08/2017	Phan Thị Huyền Thu	Chuyển nhượng căn hộ Cao ốc Thủy Tiên	2.507	2019 - 2020
13	ThủyTiên	104B	05/07/2018	Nguyễn Hoàng Linh Chi	Chuyển nhượng căn hộ Cao ốc Thủy Tiên	2,441	2019 - 2020
14	TrungtâmChíLinh	1550 A	17/01/2017	Hoàng Văn Phú	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất khuTrung tâm Chí Linh	3,198	2019 - 2020
15	TrungtâmChíLinh	56	16/12/2018	Công ty Cổ phần DIC Số 4	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất khuTrung tâm Chí Linh	67,648	2019 - 2021
16	Gateway	453	09/11/18	Trần Duy Anh - Nguyễn Hoài Tin	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	7,559	2018-2022
17	Gateway	318	17/08/19	Lee Jae Woo HĐ: 318 căn GA.24.01	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	6,295	2018-2022

Stt	Dự án	Số hợp đồng	Thời điểm ký hợp đồng	Nhà thầu/ ĐỐI TÁC	Nội dung	Trị giá hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện
18	Gateway	391	20/11/18	Quách Hưng Tông HD 391 căn GA.24.28	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	5,905	2018-2022
19	Gateway	456	12/17/19	Phạm Thị Bích Vân – Hoàng Văn Tăng HD: 456 căn GA.26.01	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	6,383	2018-2022
20	Gateway	665	04/04/19	Nguyễn Hải Cường - Nguyễn Thị Loan HD: 665 căn GA.26.26	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	5,905	2018-2022
21	Gateway	569	17/01/19	Tôn Chương Dương HD 569 căn GA.28.01	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	11,472	2018-2022
22	Gateway	723	11/09/19	Bùi Trần Đoàn HD: 723 căn GA.28.03	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	5,495	2018-2022
23	Gateway	714	09/07/19	Nguyễn Thị Thanh Huyền - Diệp Quang Tú HD: 714 Căn GB.01.06	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	7,424	2018-2022
24	Gateway	124	03/12/18	Mun Bo Yeon HD 124 căn GB.24.01	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	6,198	2018-2022
25	Gateway	01A	04/12/18	Alves Da MotaDomingos HD 01A căn GB.24.28	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	6,343	2018-2022
26	Gateway	719	04/09/19	Trần Thị Sâm HD: 719 căn GB.28.03	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	5,495	2018-2022
27	Gateway	715	30/07/19	Nguyễn Hoàng Phong – Lê Thị Thanh Vân HD: 715 căn GB.28.05	Chuyển nhượng căn hộ Gateway	6,365	2018-2022

8. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017, 2018 và năm 2019

8.1. Kết quả hoạt động kinh doanh của DIG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong giai đoạn 2017-2019

Chỉ tiêu	Năm 2017 (triệu VND)	Năm 2018 (triệu VND)	% tăng giảm 2018 so với 2017	Năm 2019 (triệu đồng)
Tổng giá trị tài sản	6.111.144	6.832.108	11,8%	8.166.027

Chỉ tiêu	Năm 2017 (triệu VND)	Năm 2018 (triệu VND)	% tăng giảm 2018 so với 2017	Năm 2019 (triệu đồng)
Doanh thu thuần	1.593.711	2.345.008	47,1%	2.115.744
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	206.814	339.398	64,1%	533.149
Lợi nhuận khác	48.530	88.885	83,2%	(61.868)
Lợi nhuận trước thuế	255.344	428.283	67,7%	471.281
Lợi nhuận sau thuế	202.390	332.925	64,5%	371.823
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ	196.235	323.992	65,1%	390.990
Tỷ lệ trả cổ tức trên mệnh giá	6%	12%	100%	

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017, 2018 và năm 2019 của DIG

8.2 Những nhân tố ảnh hưởng kết quả kinh doanh của DIG trong năm báo cáo

Thuận lợi:

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

Khó khăn:

Bên cạnh những thuận lợi, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không thể tránh khỏi những khó khăn của nền kinh tế nói chung và các thách thức đặc thù của ngành

nói riêng.

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

9. Vị thế của DIG trong ngành

9.1 Vị thế của DIG trong ngành

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

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

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

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

toàn, hiệu quả, minh bạch trong kinh doanh.

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

Top 20 Nhãn hiệu nổi tiếng – nhãn hiệu cạnh tranh Việt Nam năm 2018:

Ngày 15/7/2018 Tập đoàn DIC vinh dự được xướng tên và trao giải Top 20 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam (đây là chương trình thường niên của Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam tổ chức), là năm thứ 2 liên tiếp DIC Corp nhận được giải thưởng danh giá nhằm tôn vinh các Doanh nghiệp tiêu biểu trong thời kỳ hội nhập, cạnh tranh Quốc tế. (Một nhãn hiệu nổi tiếng phải hội đủ 8 tiêu chí cơ bản theo Điều 75 Luật Sở hữu trí tuệ và tổng thu ngân sách, hệ thống quản lý và những đóng góp tích cực cho an sinh xã hội).

Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2018:

Ngày 29/11/2018 tại Hà Nội, Vietnam Report (Công ty CP Đánh giá Việt Nam) và Báo Vietnamnet tổ chức Lễ công bố 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2018 (Bảng xếp hạng Profit 500). Ghi nhận tốc độ tăng trưởng ấn tượng, Tập đoàn DIC vinh dự vào “Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2018”. Đây đều là những doanh nghiệp tiên phong, giàu tiềm năng trở thành trụ cột cho sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam.

Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam – Top 20 doanh nghiệp thuộc khối BĐS tăng trưởng nhanh nhất 2019:

Ngày 19/4/2019, DIC Corp được Vietnam Report (VNR) xếp hạng 216/500 doanh nghiệp và trao giải FAST500 - Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam và Top 20 doanh nghiệp thuộc “Khối bất động sản” tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam 2019. Bảng xếp hạng FAST500 dựa trên kết quả nghiên cứu, đánh giá độc lập của VNR đối với các doanh nghiệp, dựa trên tiêu chí tăng trưởng kép (CAGR) về doanh thu và hiệu quả kinh doanh.

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

STT	Giải thưởng	Đơn vị cấp
1	Cờ đơn vị thi đua xuất sắc của Chính phủ từ năm 2006 đến năm 2016	Chính phủ Việt Nam
2	Huân chương Lao động hạng I, II và III; Huân chương Độc lập hạng II và hạng III	Nhà nước Việt Nam
3	Top 100 Thương hiệu Sao vàng Đất Việt năm 2009, năm 2010 và năm 2011	Hội doanh nhân trẻ Việt Nam
4	Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2008, năm 2009 và năm 2014	Thời báo kinh tế

5	Giải thưởng Doanh nghiệp Xuất sắc Hội nhập kinh tế quốc tế năm 2010	Bộ Công thương
6	Huy chương Vàng chất lượng ngành Xây dựng năm 2008 và năm 2009	Bộ Xây dựng
7	Top 50 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam năm 2017; Top 20 Nhãn hiệu nổi tiếng Việt Nam 2018	Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam
8	Top 100 Thương hiệu – Nhãn hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam năm 2017	Báo Xây dựng
9	Giải thưởng Thương hiệu Xuất sắc – Excellent Brand năm 2017	Liên hiệp khoa học phát triển doanh nghiệp Việt Nam
10	Và nhiều cá nhân, tập thể được nhận huân chương, bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và nhiều giải thưởng uy tín khác	

9.2 Triển vọng phát triển ngành

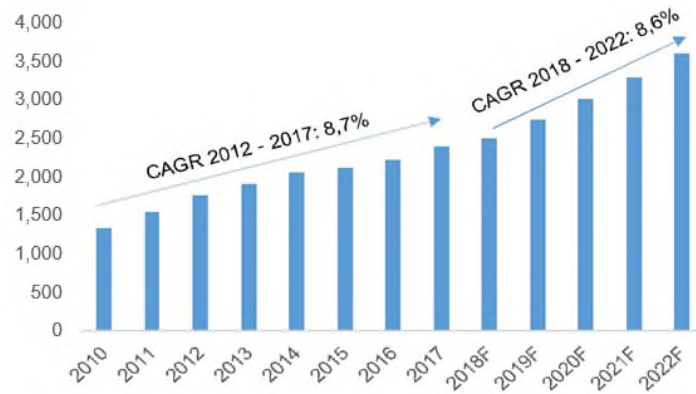
Thị trường bất động sản Việt Nam có tiềm năng tăng trưởng lớn nhờ vào thu nhập bình quân đầu người đang tăng trưởng nhanh, cơ cấu dân số vàng, cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện, quá trình đô thị hóa nhanh và tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà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

Thu nhập bình quân đầu người đang tăng trưởng nhanh

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

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

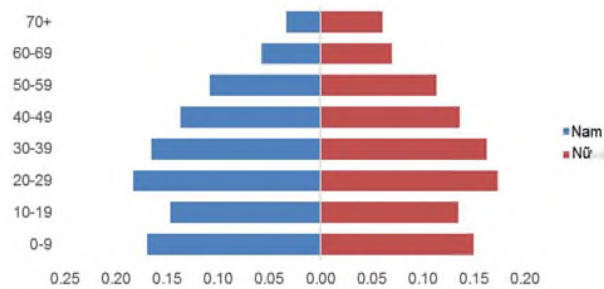
GDP bình quân đầu người tại Việt Nam (USD)



Việt Nam sở hữu cơ cấu dân số vàng

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

Tháp dân số Việt Nam – 2016

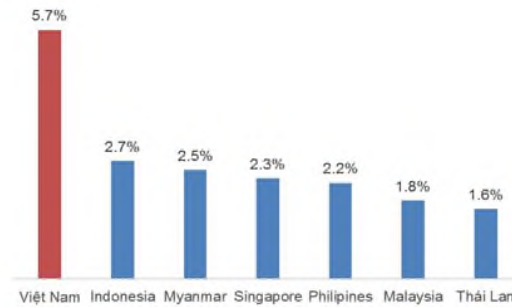


Nguồn: Population Pyramid

Cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện

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

Tỷ lệ chi đầu tư cơ sở hạ tầng GDP – 2016

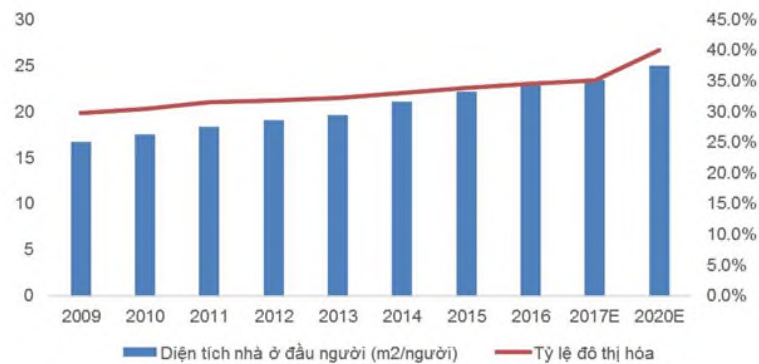


Nguồn: Ngân hàng Phát triển Châu Á

Tốc độ đô thị hóa nhanh

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

Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam



Nguồn: Bộ Xây dựng, Tổng Cục Thống Kê

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

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

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

Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty

nước ngoài tại Việt Nam cũng có thể mua bất động sản. Điều này sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

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

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

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

10. Chính sách đối với người lao động

10.1 Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/12/2019

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Tổng Công ty, vì vậy Tổng Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Đội ngũ nhân sự của DIG trẻ, năng động, giàu lòng nhiệt huyết, có năng lực chuyên môn tốt. Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng số lao động trong Tổng Công ty là 267 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Cơ cấu lao động của DIG tại 31/12/2019

STT	Cơ cấu nhân sự	Số người
I	Phân loại theo loại hợp đồng	267
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	197
2	Hợp đồng từ 12-36 tháng	69
3	Hợp đồng thời vụ, thử việc	1
II	Phân loại theo giới tính	263
1	Nam	195
2	Nữ	72
III	Phân theo trình độ	267
1	Trên đại học	22
2	Đại học	181
3	Cao đẳng, Trung cấp, CNKT	30
4	Lao động phổ thông	34

10.2 Chính sách đối với người lao động

Tổng Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo nâng bậc, đào tạo sử dụng thiết bị mới cho công nhân trực tiếp sản xuất, nâng lương cho lao động gián tiếp, tổ chức đào tạo kỹ năng quản trị hiện đại cho cán bộ từ cấp phó phòng trở lên và một số nhân viên trẻ có năng lực phục vụ thiết thực cho công tác quản lý tại Tổng Công ty.

Công tác tuyển dụng cũng được chú trọng, nâng cao chất lượng. Lao động được tuyển dụng đã hòa nhập nhanh và bước đầu có những đóng góp cho đơn vị.

Chính sách đối với người lao động luôn tuân thủ theo Bộ luật lao động và các văn bản liên quan từ khâu tuyển dụng, ký hợp đồng lao động, chế độ làm việc, 08 giờ/ngày, chế độ nghỉ ngơi, thời gian nghỉ phép, lễ, nghỉ ốm, nghỉ thai sản...

Về các chế độ với người lao động, Tổng Công ty thực hiện đầy đủ việc đóng bảo hiểm xã hội hàng tháng cho người lao động. Tổng Công ty cũng chi trả đầy đủ cho công tác chữa bệnh nghề nghiệp, tổ chức đoàn an dưỡng, thường xuyên chăm lo công tác y tế, cấp phát thuốc cho CBCNV, trang bị bảo hộ lao động...

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- § Tổng Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- § Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- § Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.
- § Tỷ lệ trả cổ tức qua các năm qua như sau:

Bảng Tỷ lệ cổ tức của giai đoạn 2017 – 2019

Chỉ tiêu	2017	2018	2019 (Dự kiến)
Tỷ lệ cổ tức trên mệnh giá	6%	12%	10%-15%

Nguồn: DIG

12. Tình hình hoạt động tài chính

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

Tổng Công ty luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty.

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Công ty:

§ Vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2019: 3.149.436.010.000 đồng.

§ Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2019: 4.062.908.236.986 đồng.

✓ **Trích khấu hao tài sản**

Tổng Công ty luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của Pháp luật.

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và khấu hao lũy kế:

§ Nguyên giá tài sản cố định được phản ánh theo giá trị thực tế.

§ Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Bảng: Thời gian khấu hao tài sản cố định

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	10-50 năm
Máy móc thiết bị	4-8 năm
Phương tiện vận tải	6-10 năm
Dụng cụ quản lý	3-8 năm
Tài sản cố định khác	3-5 năm
Giá trị quyền sử dụng đất	38 năm

Nguồn: DIG

✓ **Mức lương bình quân:**

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

Bảng Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	14.700.000	14.347.000	15.851.000

Nguồn: DIG

✓ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Tổng Công ty luôn thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn. Tổng Công ty hoàn toàn chủ động trong kế hoạch trả nợ. Căn cứ vào báo cáo tài chính đã kiểm toán 2018 và soát xét bán niên 2019, Tổng Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

✓ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Bảng Số dư các khoản phải nộp theo luật định

ĐVT: triệu đồng

Năm	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Thuế GTGT	6.758	11.176	7.605
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.241	74.736	115.522
Thuế thu nhập cá nhân	654	529	2.512
Thuế khác	2.352	2.316	88.146
Tổng cộng	42.005	88.758	213.784

Nguồn: BCTCKT HN năm 2017, năm 2018 và năm 2019 của DIG

Hiện tại, Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

✓ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Tổng Công ty thực hiện việc trích lập và sử dụng các quỹ theo đúng quy định áp dụng cho Công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty. Mức trích lập hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

✓ **Tình hình công nợ hiện nay**

§ Các khoản phải thu

Số dư các khoản phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/19
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.004.095	1.698.828	1.955.554
Phải thu khách hàng	703.252	1.021.379	941.283
Trả trước cho người bán	48.554	280.242	245.584
Phải thu về cho vay ngắn hạn	37.455	10.000	76.742
Phải thu ngắn hạn khác	234.765	409.931	706.996
Dự phòng	(19.985)	(22.782)	(15.062)
Tài sản thiếu chờ xử lý	53	59	10
Các khoản phải thu dài hạn	291.833	98.982	84.609
Phải thu dài hạn khách hàng	168.674	8.318	8.318
Phải thu về cho vay dài hạn	34.297	3.538	-

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/19
Phải thu dài hạn khác	88.861	87.125	84.609
Dự phòng	-	-	(8.318)

§ Các khoản phải trả

Số dư các khoản phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Nợ ngắn hạn	1.635.593	2.997.356	3.269.454
Vay và nợ ngắn hạn	364.231	1.194.403	547.807
Phải trả cho người bán	214.120	269.753	325.519
Người mua trả tiền trước	760.253	1.018.517	1.732.836
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	42.005	88.757	213.784
Phải trả CBNV	23.146	26.432	21.520
Chi phí phải trả	95.597	81.893	17.137
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.374	3.541	48.270
Các khoản phải trả phải nộp khác	134.834	310.795	348.774
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.970)	3.257	13.806
Nợ dài hạn	1.584.989	615.391	918.328
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	156.951	153.576	150.202
Phải trả dài hạn khác	1.092	1.443	20.428
Dự phòng phải trả dài hạn	1.748	1.187	632
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.395.464	424.027	729.659
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.734	35.157	17.407

Khoản mục	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Tổng cộng	3.220.583	3.612.748	4.187.782

Nguồn: BCTCKT HN năm 2017, năm 2018 và năm 2019 của DIG

§ Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018 và 31/12/2019

Chi tiết các khoản vay của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Đối tượng cho vay	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Vay và nợ ngắn hạn	364.231	1.194.403	547.807
Vay ngắn hạn ngân hàng	358.736	222.512	178.674
Vay ngắn hạn cá nhân, tổ chức	5.495	16.388	13.389
Trái phiếu đến hạn trả	0	798.796	0
Vay dài hạn đến hạn trả	0	156.707	355.744
Vay và nợ dài hạn	1.395.464	424.027	729.658
Tổng cộng	1.759.695	1.618.431	1.277.465

Nguồn: BCTCKT HN năm 2017, năm 2018 và năm 2019 của DIG

✓ **Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	40.700	800	0
Tiền gửi có kỳ hạn	40.700	800	225.000
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	533.887	402.538	318.897
Đầu tư vào công ty liên kết	245.035	171.587	192.967
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	301.203	247.513	119.083
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(28.351)	(28.753)	(20.343)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.000	12.190	27.190

✓ **Hàng tồn kho**

Chi tiết hàng tồn kho

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/19
Bất động sản dở dang	3.222.030	2.627.587	3.649.642
Chi phí kinh doanh dở dang	244.770	306.615	278.517
Nguyên liệu, vật liệu	17.926	101.179	82.330
Thành phẩm	14.946	74.556	66.505
Hàng hóa bất động sản	19.740	15.183	105.263
Hàng hóa	16.153	11.315	10.306
Công cụ, dụng cụ	725	8.130	10.015
Hàng mua đang đi trên đường	1.653	72	596
Hàng gửi đi bán	249	2.745	98
Tổng cộng	3.538.192	3.147.381	4.203.273
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	0	(14.665)	(9.675)
Giá trị thuần	3.538.192	3.132.716	4.193.598

Nguồn: BCTCKT HN năm 2017, năm 2018 và năm 2019 của DIG

13. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,96	1,88	2,18
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,80	0,83	0,90
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,52	0,53	0,51
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,10	1,12	1,04
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Doanh thu thuần/Vốn chủ sở hữu bình quân	Lần	0,55	0,72	0,59
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,26	0,34	0,28

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế /Doanh thu thuần	%	12,7%	14,2%	17,6%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	7,1%	10,9%	10,3%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	3,4%	5,1%	4,9%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	13,0%	14,5%	25,2%

Nguồn: BCTCKT HN năm 2017, năm 2018 và năm 2019 của DIG

Khả năng thanh toán: khả năng thanh toán ngắn hạn phản ánh khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn, tính thanh khoản của các tài sản Tổng Công ty. Khả năng thanh toán nhanh phản ánh khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn sau khi hàng tồn kho. Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh của Tổng Công ty luôn được duy trì tốt giai đoạn 2017, 2018 và năm 2019.

Cơ cấu vốn: cơ cấu vốn ổn định giai đoạn 2017-2018 và năm 2019 và luôn nằm trong ngưỡng an toàn.

Năng lực hoạt động: với đặc điểm có quỹ đất rất lớn và đặc thù ghi nhận doanh thu bất động sản dẫn tới hệ số này biến động không đều trong giai đoạn 2017-2018 và năm 2019. So với các doanh nghiệp bất động sản đang niêm yết thì năng lực hoạt động của Tổng Công ty chưa tương xứng với quy mô tài sản.

Khả năng sinh lời: với việc tăng mạnh doanh thu và lợi nhuận sau thuế trong năm 2018 so với năm 2017, các hệ số khả năng sinh lời năm 2018 cải thiện hơn năm 2017. Đặc biệt năm 2019, công ty ghi nhận doanh thu từ việc chuyển nhượng các dự án trọng điểm dẫn tới lợi nhuận 2019 tăng mạnh. Tuy nhiên khả năng sinh lời vẫn giảm do năm 2019 tăng vốn.

14. Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm toán nội bộ

STT	Họ và tên	Chức vụ	CMND/CCCD
Hội đồng quản trị			
1	Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	273260272
2	Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	001082022912
3	Ông Trần Minh Phú	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	273514943
4	Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc	273440288
5	Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Tài chính và	273321610

STT	Họ và tên	Chức vụ	CMND/CCCD
		Kế toán trưởng	
6	Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	091168000035
7	Ông Đinh Quang Hoàn	Thành viên độc lập Hội đồng quản trị	025004907
Ban TGD			
1	Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc	273440288
2	Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng giám đốc	049071000364
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng giám đốc	273179659
4	Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng giám đốc	273159677
5	Ông Nguyễn Quang Tín	Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng	273321610
Ban Kiểm toán nội bộ			
1	Ông Đinh Quang Hoàn	Trưởng ban kiểm toán nội bộ	025004907
2	Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	001082022912
3	Bà Lê Thu Trang	Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ	273128629

✓ **Hội đồng quản trị**

Chủ tịch HĐQT

Họ và tên : **Ông Nguyễn Thiện Tuấn**
 Giới tính : Nam
 Ngày sinh : 16/05/1957
 Nơi sinh : Hậu Lộc – Thanh Hoá
 Số CMND : 273260272
 Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Ngày cấp: 25/08/2015
 Quốc tịch : Việt Nam
 Dân tộc : Kinh
 Quê quán : Thanh Hoá
 Địa chỉ thường trú : 41/2A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu
 Điện thoại liên lạc : 0254 3859 248
 Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ quản trị kinh doanh
 Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ tháng 3/1978 đến tháng 5/1981	Cán bộ định mức Phòng Tổ chức - Lao động, Xí nghiệp 101 thuộc Công ty Xây dựng cấp thoát nước số 1 - Bộ Xây dựng
Từ tháng 6/1981 đến tháng 12/1987	Phó phòng, Trưởng phòng Tổ chức - Lao động Tiền lương - Công ty Xây dựng Dầu khí; Bí thư Đoàn thanh niên Công ty Xây dựng Dầu khí; Ủy viên Ban chấp hành tỉnh đoàn Bà Rịa – Vũng Tàu
Từ tháng 1/1988 đến tháng 5/1990	Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng đời sống - Công ty Xây dựng Dầu khí; Thường vụ Đảng ủy Công ty Xây dựng Dầu khí; Ủy viên Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam
Từ tháng 6/1990 đến tháng 4/2008	Giám đốc Nhà nghỉ Bộ Xây dựng phía Nam – Thành phố Vũng Tàu Giám đốc, Bí thư Đảng ủy Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng – Bộ Xây dựng – Thành phố Vũng Tàu
Từ tháng 4/2010 đến tháng 10/2012	Ủy viên HĐQT Tập đoàn Sông Đà, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 10/2012 đến tháng 6/2013	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 6/2013 đến nay:	Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ hiện tại : Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không.

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DIG nắm giữ : 19.870.090 cổ phiếu (tỷ lệ 6,31% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 19.870.090 cổ phiếu (tỷ lệ 6,31% vốn điều lệ)

§ Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:

§ Lê Thị Hà Thành-vợ : 1.701.311 cổ phiếu (tỷ lệ 0,54% vốn điều lệ)

§ Nguyễn Hùng Cường-con ruột: 11.162.450 cổ phiếu (tỷ lệ 3,54% vốn điều lệ)

§ Nguyễn Thị Thanh Huyền-con ruột: 1.573.339 cổ phiếu (tỷ lệ 0,50% vốn điều lệ)

§ Nguyễn Thị Mỹ Hạnh-em ruột: 5.875 cổ phiếu (tỷ lệ 0,002% vốn điều lệ)

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên : Ông Nguyễn Hùng Cường
Giới tính : Nam
Ngày sinh : 24/01/1982
Nơi sinh : Hà Nội
Số CMND : 001082022912
Nơi cấp : Cục Cảnh sát ĐK, QLCT và DLQG về dân cư Ngày cấp: 13/08/2017
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Thanh Hoá
Địa chỉ thường trú : 41/2A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu
Điện thoại liên lạc : 0254 3859 248
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng, Thạc sĩ quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ tháng 10/2006 đến tháng 11/2006	Nhân viên phòng Kế hoạch Đầu tư - Công ty Đầu tư phát triển Xây dựng
Từ tháng 12/2006 đến tháng 8/2010	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu
Từ tháng 8/2010 đến tháng 5/2012	Giám đốc Ban quản lý dự án Thăng Long
Từ tháng 6/2012 đến tháng 01/2018	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 1/2018 đến tháng 05/2018	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 5/2018 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ hiện tại : Phó Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không.

Hành vi vi phạm pháp luật : không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không
Số cổ phần DIG nắm giữ : 11.162.450 cổ phiếu (tỷ lệ 3,54% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 11.162.450 cổ phiếu (tỷ lệ 3,54% vốn điều lệ)
§ Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:
§ Nguyễn Thiện Tuấn-bố ruột: 19.870.090 cổ phiếu (tỷ lệ 6,31% vốn điều lệ)
§ Lê Thị Hà Thành-mẹ ruột: 1.701.311 cổ phiếu (tỷ lệ 0,54% vốn điều lệ)
§ Nguyễn Thị Thanh Huyền-em ruột: 1.573.339 cổ phiếu (tỷ lệ 0,50% vốn điều lệ)

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên : Ông Trần Minh Phú
Giới tính : Nam
Ngày sinh : 02/10/1963
Nơi sinh : Quảng Ninh
Số CMND : 273514943
Nơi cấp : Công an Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Ngày cấp: 21/07/2010
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Quảng Ninh
Địa chỉ thường trú : 3/6 Lý Thường Kiệt, Phường 3, Thành phố Vũng Tàu
Điện thoại liên lạc : 0254 3859 248
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ tháng 12/1988 đến tháng 5/1990	Nhân viên Kế toán Công ty Xây dựng Dầu khí - Bộ Xây dựng
Từ tháng 6/1990 đến tháng 3/1993	Nhân viên Kế toán tại Nhà nghỉ Bộ Xây dựng
Từ tháng 4/1993 đến tháng 8/1997	Trưởng phòng Kế toán - Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch
Từ tháng 9/1997 đến tháng 12/1997	Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch

Từ tháng 1/1998 đến tháng 7/2003:	Kế toán trưởng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 7/2003 - 6/2008	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 6/2012 đến tháng 7/2019	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 7/2019 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Chức vụ hiện tại : Phó Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không.

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DIG nắm giữ : 944.327 cổ phiếu (tỷ lệ 0,30% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 944.327 cổ phiếu (tỷ lệ 0,30% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:

§ Bùi Thị Anh Vinh-vợ: 8.291 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0026% vốn điều lệ)

§ Trần Thanh Hà-em ruột: 279 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0001% vốn điều lệ)

§ Trần Thị Song Hương-em ruột: 86 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0000% vốn điều lệ)

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên : Ông Hoàng Văn Tăng

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 01/01/1975

Nơi sinh : TT-Huế

Số CMND : 273440288

Nơi cấp : Công an Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Ngày cấp: 23/11/2009

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : TT-Huế

Địa chỉ thường trú : H1-4/23 Khu Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3859 248

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ năm 1998 đến tháng 4/1999	Công tác tại Công ty TNHH Vĩnh Thái, Thành phố Vũng Tàu Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Từ tháng 5/1999 đến tháng 7/1999	Công tác tại Công ty TNHH Hoàng Tuấn, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Từ tháng 8/1999 đến tháng 8/2003	Nhân viên phòng Kế hoạch - Đầu tư Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 9/2003 đến tháng 11/2004	Phó trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 12/2004 đến tháng 12/2005	Phó trưởng phòng Đầu tư Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 1/2006 đến tháng 8/2013	Trưởng phòng Đầu tư Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 8/2013 đến tháng 01/2018	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 01/2018 đến tháng 07/2019	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ 7/2019 đến nay	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ hiện tại : Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Chức vụ tại các tổ chức khác : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu
 Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm
 Thành viên HĐTV Công ty TNHH J&D Đại An
 Thành viên HĐTV Công ty TNHH Teakwang-DIC
 Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Hà Nam

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DIG nắm giữ : 9.505 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0030% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 9.505 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0030% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:

§ Phạm Thị Bích Vân-vợ : 19cổ phiếu (tỷ lệ 0,0000% vốn điều lệ)

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng

Họ và tên : Ông Nguyễn Quang Tín

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 01/01/1975

Nơi sinh : Bình Thuận

Số CMND : 273321610

Nơi cấp : Công an Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Ngày cấp: 12/03/2012

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Bình Thuận

Địa chỉ thường trú : 680 Trương Công Định, P Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0908 411 368

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ năm 1998 đến năm 2000	Nhân viên phòng Tài chính Kế toán Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ năm 2000 đến năm 2003	Trưởng phòng Tài chính Xí nghiệp Nhà đất thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ năm 2003 đến năm 2004	Từ năm 2003 đến năm 2004 Phó phòng Tài chính kế toán Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ năm 2004 đến năm 2007	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1
Từ năm 2007 đến tháng 2/2009	Thường trực Ban đổi mới Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 2/2009 đến tháng 7/2010	Phó trưởng phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 7/2010 đến tháng 7/2012	Giám đốc Đầu tư Quản lý vốn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 7/2012 đến nay	Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây

	dụng
Chức vụ hiện tại	: Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Chức vụ tại các tổ chức khác	: Không
Hành vi vi phạm pháp luật	: không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	không
Số cổ phần DIG nắm giữ	: 2.752 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0010% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân	: 2.752 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0010% vốn điều lệ)
§ Đại diện sở hữu	: 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không

Thành viên độc lập HĐQT

Họ và tên	: Bà Phan Thị Mai Hương
Giới tính	: Nữ
Ngày sinh	: 20/08/1968
Nơi sinh	: Kiên Giang
Số CMND	: 091168000035
Nơi cấp	: Cục Cảnh sát ĐKQLCT và DLQG về dân cư Ngày cấp:
09/03/2017	
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Kiên Giang
Địa chỉ thường trú	: Số 5 Ngô Văn Huyền, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu
Điện thoại liên lạc	: 0254 3859 248
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư Công nghệ Thông tin
Quá trình công tác:	

Thời gian	Chức vụ
Từ tháng 11/1985 đến tháng 9/1990	Công tác tại Đặc khu Đoàn, Đặc khu Vũng Tàu Côn Đảo
Từ tháng 10/1990 đến tháng 3/2004	Trưởng phòng nghiệp vụ, Trưởng phòng máy tính Nhà thiếu nhi tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Từ tháng 4/2004 đến tháng 10/2010	Giám đốc Nhà văn hóa Thanh niên tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Ủy viên Ban chấp hành Tỉnh đoàn khóa II, III, IV

	Ủy viên Ban chấp hành Công đoàn viên chức tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kiêm Trưởng ban nữ công khóa III Chi ủy viên Chi bộ tỉnh đoàn
Từ tháng 11/2010 đến nay	Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Giám đốc Ban Đảng - Đoàn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Ủy viên Ban chấp hành Công đoàn Xây dựng Việt Nam Chủ tịch Công đoàn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Trưởng Tiểu Ban nhân sự và lương thưởng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ hiện tại : Thành viên độc lập HĐQT, Giám đốc Ban Đảng - Đoàn, Chủ tịch Công đoàn, Trưởng Tiểu Ban nhân sự và lương thưởng

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DIG nắm giữ : 22.561 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0070% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 22.561 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0070% vốn điều lệ)

§ Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thành viên độc lập HĐQT

Họ và tên : **Ông Đinh Quang Hoàn**

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 22/08/1976

Nơi sinh : Hải Phòng

Số CMND : 025004907

Nơi cấp : Công an TP Hồ Chí Minh Ngày cấp: 06/10/2009

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Hải Phòng

Địa chỉ thường trú : C22 Khu Nam Long, Đường Gò Ô Môi, Quận 7, TPHCM

Điện thoại liên lạc : 84 28 3914 3588

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế chuyên ngành Tài chính

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ tháng 9/1998 đến tháng 6/2002	Kiểm toán viên Công ty Kiểm toán Arthur Andersen
Từ tháng 7/2002 đến tháng 3/2007	Trưởng phòng Kiểm toán Công ty Kiểm toán KPMG
Từ tháng 4/2007 đến tháng 8/2007	Phó phòng tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
Từ tháng 9/2007 đến tháng 1/2013	Giám đốc phòng tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
Từ tháng 2/2013 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
Từ tháng 6/2017 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội
Từ tháng 1/2018 đến nay	Thành viên HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Trưởng Ban kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ hiện tại : Thành viên độc lập HĐQT, Trưởng Ban kiểm toán nội bộ
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DIG nắm giữ : 29.420.026 cổ phiếu (tỷ lệ 9,341% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ)

§ Đại diện sở hữu : 29.420.026 cổ phiếu (tỷ lệ 9,341% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:

§ CTCP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội-bên liên quan: 15.966.720 (tỷ lệ 5,07% vốn điều lệ)

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

✓ **Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc – Ông Hoàng Văn Tăng là TV Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (chi tiết thông tin xem tại mục Hội đồng quản trị)

Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên : **Ông Nguyễn Văn Tùng**
Giới tính : Nam
Ngày sinh : 28/08/1971
Nơi sinh : Vũng Tàu
Số CMND : 049071000364
Nơi cấp : Bà Rịa Vũng Tàu
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Quảng Nam
Địa chỉ thường trú : 646 Bình Giã, Phường 10, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại liên lạc : 0254 3859 248
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
8/2000 – 6/2003	Nhân viên Kỹ thuật, Xí nghiệp Thi công cơ giới điện nước
6/2003 – 3/2009	Cán bộ giám sát, Ban quản lý các dự án Phát triển khu đô thị Chí Linh - Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
4/2009 – 4/2012	Phó Giám đốc Ban quản lý các dự án Phát triển khu đô thị - Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
4/2012 – 5/2015	Giám đốc Ban quản lý dự án Phương Nam
8/2015 – 9/2019	Giám đốc Ban quản lý các dự án Phát triển Bất động sản du lịch DIC – Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
10/2019 – nay (12/2019)	Phó Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ hiện tại : Phó Tổng giám đốc
Chức vụ tại các tổ chức khác : không
Hành vi vi phạm pháp luật : không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không
Số cổ phần DIG nắm giữ : 02 (tỷ lệ 0,000% vốn điều lệ)

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 02 (tỷ lệ 0,000% vốn điều lệ)

§ Đại diện sở hữu : 0 (tỷ lệ 0,000% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: 0 cổ phiếu

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên : **Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền**

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 05/11/1985

Nơi sinh : TP Vũng Tàu

Số CMND : 273179659

Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Cấp ngày 01/11/2010

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Vũng Tàu

Địa chỉ thường trú : B11/10 Trung tâm đô thị Chí Linh, P.Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3859 248

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị Marketing

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ tháng 10/2009 đến tháng 5/2012	Chuyên viên văn phòng Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 6/2012 đến tháng 3/2015	Chuyên viên phòng Kế hoạch và Phát triển dự án Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 4/2015 đến tháng 11/2016	Phó Giám đốc Ban Kinh tế Đối ngoại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 12/2016 đến tháng 5/2018	Giám đốc Ban Kinh tế Đối ngoại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Từ tháng 5/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ hiện tại : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Số cổ phần DIG nắm giữ : 1.573.339 cổ phiếu (tỷ lệ 0,50% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 1.573.339 cổ phiếu (tỷ lệ 0,50% vốn điều lệ)

§ Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:

§ Nguyễn Thiện Tuấn-bố ruột: 19.870.090 cổ phiếu (tỷ lệ 6,31% vốn điều lệ)

§ Lê Thị Hà Thành-mẹ ruột: 1.701.311 cổ phiếu (tỷ lệ 0,54% vốn điều lệ)

§ Nguyễn Hùng Cường-anh ruột: 11.162.450 cổ phiếu (tỷ lệ 3,54% vốn điều lệ)

§ Diệp Quang Tú-chồng: 405.825 cổ phiếu (tỷ lệ 0,129% vốn điều lệ)

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Phó Tổng giám đốc

Họ và tên : **Ông Bùi Văn Sự**

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 05/04/1973

Nơi sinh : Nam Định

Số CMND : 273159677

Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Ngày cấp: 09/02/2010

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Nam Định

Địa chỉ thường trú : 29 Lê Hồng Phong, Phường Thắng Nhất, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3859 248

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Tháng 3/1995 đến tháng 12/2000	Kế toán viên; Phó phòng Kế toán Công ty TNHH Tân Mê Kông
Tháng 4/2001 đến tháng 8/2001	Kế toán viên Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng
Tháng 9/2001 đến tháng 8/2003	Kế toán trưởng Xí nghiệp Thi công cơ giới Điện nước thuộc Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng
Tháng 9/2003 đến tháng 6/2013	Phó trưởng phòng Tài chính - Kế toán Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng
Tháng 7/2013 đến tháng 4/2015	Giám đốc Đầu tư quản lý vốn - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Tháng 4/2015 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
----------------------	---

Chức vụ hiện tại : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không.

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DIG nắm giữ : 29.178 cổ phiếu (tỷ lệ 0,009% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 29.178 cổ phiếu (tỷ lệ 0,009% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:

§ Võ Thị Thúy Ngân-vợ: 2 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0000% vốn điều lệ)

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng – Ông Nguyễn Quang Tín là TV Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc tài chính, kiêm Kế toán trưởng(chi tiết thông tin xem tại mục Hội đồng quản trị)

✓ **Ban kiểm toán nội bộ**

Trưởng ban kiểm toán nội bộ - Ông Đinh Quang Hoàn là TV độc lập Hội đồng Quản trị kiêm Trưởng Ban kiểm toán nội bộ(chi tiết thông tin xem tại mục Hội đồng quản trị)

Thành viên ban kiểm toán nội bộ - Ông Nguyễn Hùng Cường là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị (chi tiết thông tin xem tại mục Hội đồng quản trị)

Thành viên Ban kiểm toán nội bộ

Họ và tên : Bà Lê Thu Trang

Giới tính : Nữ

Ngày sinh : 11/10/1982

Nơi sinh : Hải Phòng

Số CMND : 031182009764Nơi cấp : Cục CSQLHC
về chặt tự xã hội; ngày cấp 14/2/2019.

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Hải Phòng

Địa chỉ thường trú : 128/24 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3859 248

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
Từ tháng 09/2004 đến tháng 03/2008	Kiểm toán viên Công ty Cổ phần Kiểm toán và Tư vấn (A&C)
Từ tháng 04/2008 đến tháng 11/2013	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Chi nhánh Vũng Tàu (SSI – Chi nhánh Vũng Tàu)
Từ tháng 04/2016 đến tháng 11/2017	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí OSC

Chức vụ hiện tại : Thành viên ban kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DIG nắm giữ : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0,000% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0,000% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

15. Tài sản

✓ Tài sản cố định tại thời điểm

Tài sản cố định hữu hình

Thống kê tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2019

Chỉ tiêu	Nguyên giá (Triệu VND)	Khấu hao (Triệu VND)	Giá trị còn lại (Triệu VND)
Nhà cửa, vật kiến trúc	203.115	75.959	127.155
Máy móc thiết bị	315.751	166.637	149.114
Phương tiện vận tải	75.926	41.883	34.042
Thiết bị văn phòng	10.702	7.884	2.817
Tài sản cố định khác	5.234	4.144	1.091
<u>Tổng</u>	610.728	296.507	314.221

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2019 của DIG

Tài sản cố định vô hình

Thống kê tài sản cố định vô hình tại thời điểm 31/12/2019

Chỉ tiêu	Nguyên giá (Triệu VND)	Khấu hao (Triệu VND)	Giá trị còn lại (Triệu VND)
Quyền sử dụng đất	19.967	281	19.685
Phần mềm	261	258	3
Tổng	20.228	539	19.688

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2019 của DIG

16. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2018 – 2019

Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch năm 2019	% tăng giảm so với năm 2018
Doanh thu thuần	2.459	2.900	17,9%
Lợi nhuận sau thuế	333	430	28,4%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	14,19%	14,83%	4,49%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10,34%	11,78%	13,97%
Cổ tức trên mệnh giá	12%	10%-15%	

Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2019

Trên cơ sở kế hoạch đặt ra, Tổng Công ty đưa ra các giải pháp để đạt được kế hoạch đặt ra như sau:

- § Nhiều dự án trong danh mục chuẩn bị đầu tư đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, chuẩn bị khởi công xây dựng và có thể bán một phần trong năm 2018 như Khu Đô thị Du lịch Long Tân, Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Khu Dân cư Thương mại Phường 4 – Hậu Giang...
- § Thị trường bất động sản nửa cuối năm 2018 được dự đoán tiếp tục diễn biến thuận lợi. Ngoài các dự án bán sản phẩm tới tay người tiêu dùng cuối, một số dự án của Tổng Công ty cũng được các nhà đầu tư cấp 2 trong và ngoài nước quan tâm tìm hiểu và nếu đàm phán đạt được lợi nhuận kỳ vọng, Tổng Công ty sẽ xem xét chuyển nhượng.
- § Tổ chức lại hoạt động sản xuất kinh doanh mang thương hiệu DIG và DCD nhằm tối ưu hóa việc sản xuất, phát huy tối đa hóa lợi nhuận quỹ đất, các dịch vụ xây dựng và du lịch

- § Sắp xếp lại bộ máy, giảm chi phí sản xuất kinh doanh.
- § Đầu tư và đào tạo đội ngũ marketing, thị trường để quảng bá thương hiệu, tăng thị phần của DIG trong các năm tới.
- § Hợp tác sâu rộng với các đối tác nước ngoài để nâng tầm thương hiệu của DIG.
- § Sử dụng vốn linh hoạt và hiệu quả cho mọi mặt hoạt động.
- § Tiếp tục tuyển dụng lao động chất lượng cao.
- § Quản lý, kiểm soát tốt và tiết kiệm chi phí sản xuất.

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

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

Do đặc thù về chế độ ghi nhận kế toán trong lĩnh vực hoạt động của Tổng Công ty, kết quả kinh doanh của Tổng Công ty có thể biến động mạnh và phụ thuộc nhiều vào tiến độ triển khai dự án. Tuy nhiên với sự sôi động trên thị trường bất động sản trong năm 2019, đặc biệt sự nổi lên của các vị trí Tổng Công ty có quỹ đất lớn nhờ có kết nối hạ tầng đồng bộ, nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Tổng Công ty đưa ra là có tính khả thi và Tổng Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch.

MBS xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành bất động sản, du lịch và DIG. Những đánh giá của tổ chức tư vấn chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của DIG

Không có

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

Không có

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CỔ CỔ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI

1. Giới thiệu

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH VÀ THƯƠNG MẠI DIC
Tên tiếng Anh: DIC Tourist & Trade JSC
Tên viết tắt: DIC T&T
Trụ sở chính: Số 169 Thùy Vân, phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại: (84.64) 352 5275 Fax: (84-64) 352 5274
Website: <http://www.dic.com.vn>
Vốn điều lệ: 112.943.230.000 đồng .



Lô gô:

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phần

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 11.294.323 cổ phần..

Các loại chứng khoán khác đang lưu hành: Không có.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500592920 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, đăng ký lần đầu ngày 27/07/2007, đăng ký thay đổi lần 15 vào ngày 12 tháng 08 năm 2019.

Đại diện theo pháp luật: Vũ Thanh Bình – Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Mã chứng khoán: DCD

Cổ phiếu đăng ký giao dịch: UPCOM

Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh nhà hàng
- Mua bán đồ uống có cồn
- Mua bán đồ uống không cồn

2. Quá trình hình thành, phát triển

1990: Tiền thân của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC là Nhà nghỉ Bộ Xây dựng tại TP. Vũng Tàu. Nhà nghỉ Bộ Xây dựng được thành lập ngày 26/05/1990 với nhiệm vụ ban đầu của Nhà nghỉ là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng theo kế hoạch của Bộ xây dựng giao.

1990-2001: Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Nhà nghỉ Bộ Xây dựng lần lượt được đổi tên thành Khách sạn Thùy Vân, Khách sạn Vũng Tàu Cap Saint Jacques.

2003: Bộ trưởng Bộ Xây dựng ra Quyết định số 390/QĐ-BXD thành lập Công ty DIC

Du lịch 100% vốn nhà nước (tiền thân của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC). Công ty DIC Du lịch thành lập trên cơ sở tổ chức lại 03 đơn vị trực thuộc của Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng là: Khách sạn Vũng Tàu, Xí nghiệp Kinh doanh Dịch vụ Du lịch và Khách sạn Thùy Tiên

2005-2006: Công ty DIC Du lịch tiến hành đầu tư mới và đưa vào hoạt động Khách sạn DIC Star với 88 phòng ngủ tiêu chuẩn 04 sao nằm trong khuôn viên đất của Khách sạn Vũng tàu Cap Saint Jacques.

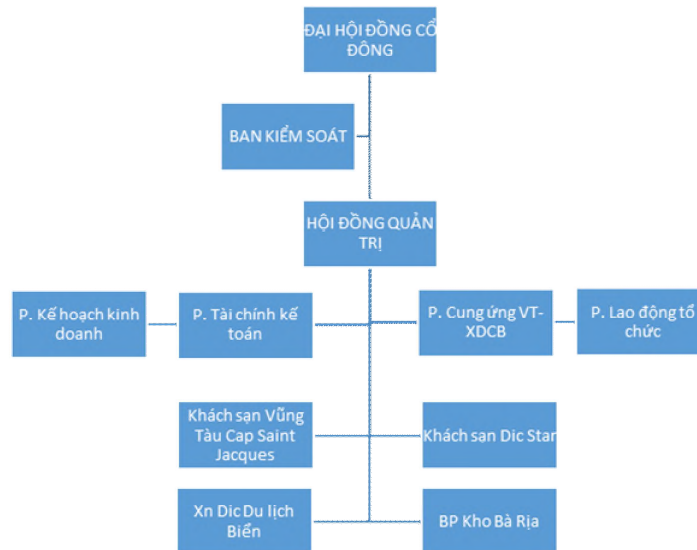
2007: Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 977/QĐ-BXD về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty DIC Du lịch thuộc Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng thành công ty cổ phần. Số lượng cổ đông của Công ty cổ phần Du lịch và Thương mại DIC luôn được duy trì từ 200 đến 300 cổ đông. Theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC thuộc diện công ty đại chúng.

2011: Hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu, nâng vốn điều lệ Công ty từ 75.000.000.000 đồng lên 112.943.230.000 đồng theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2011.

2017: Sát nhập các bộ phận chuyên môn cùng chức năng của khách sạn DIC Star và khách sạn Cap Saint Jacques nhằm giảm chi phí quản lý, điều hành; Xóa bỏ các bộ phận chức năng tại các đơn vị (kế toán, tổ chức, kinh doanh) xây dựng mô hình tập trung do Công ty quản lý, tránh phân tán, qua nhiều tầng nấc trong công ty chuyên môn; Thành lập phòng Cung ứng – Vật tư – Xây dựng cơ bản; Giải thể Bộ phận kinh doanh thương mại Pepsi kể từ tháng 07/2017

2018: Ổn định và hoàn thiện mô hình tổ chức hoạt động của năm 2017; Giải thể Bộ phận kinh doanh thương mại Bia Sài Gòn vào tháng 12/2018.

3. Cơ cấu tổ chức công ty



✦ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của DCD, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ DCD và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền: thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ; thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo Tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

✦ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của DCD, có toàn quyền nhân danh DCD để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của DCD, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có các quyền như: quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty; quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua; bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc; kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHĐCĐ; và các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

✦ Ban Kiểm soát

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và Pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như: kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT; trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc; và các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

✦ Ban giám đốc

Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Phó giám đốc có trách nhiệm hỗ trợ Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Giám đốc là người đại diện theo Pháp luật của Công ty có quyền: tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty và tuân thủ Pháp luật; xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty; đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với Phó giám đốc, Kế toán trưởng; ký kết, thực hiện các hợp đồng theo quy định của Pháp luật; báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và Pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty; 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 và các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Họ và tên	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ thực góp
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển	3500101107	265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	7.745.373	68,58%
Công ty TNHH MTV Thương mại SABECO	0303140574	12 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	800.749	7,09
Tổng cộng			8.546.122	75,67%

Nguồn: DCD

4.2 Cổ đông sáng lập

Theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty, Công ty DCD không có cổ đông sáng lập.

4.3 Cơ cấu cổ đông Công ty

Cơ cấu cổ đông của DCD tại thời điểm 05/11/2019

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Trong nước	315	11.168.573	98,89%
1	Tổ chức	6	8.770.217	77,65%
2	Cá nhân	309	2.398.356	21,24%
II	Nước ngoài	2	125.750	1,11%
1	Tổ chức	1	120.500	1,07%
2	Cá nhân	1	5.250	0,05%
	Tổng cộng	317	11.294.323	100%

Nguồn: Theo danh sách cổ đông chốt ngày 05/11/2019 của VSD

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

5.1 Công ty mẹ; Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với DCD

Họ và tên	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ thực góp
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển	3500101107	265 Lê Hồng Phong, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	7.745.373	68,58%
Tổng cộng			7.745.373	68,58%

5.2 Những công ty con; những công ty mà DCD đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: không có

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

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (VNĐ)	Vốn điều lệ sau phát hành (VNĐ)	Hình thức phát hành	Đơn vị chấp thuận tăng vốn
Năm 2017		75.000.000.000	Vốn thành lập công ty cổ phần	
Năm 2011	37.943.230.000	112.943.230.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng	Ủy ban chứng khoán Nhà nước

(Nguồn: DCD)

7. Hoạt động kinh doanh

Các hoạt động chính của DCD gồm kinh doanh khách sạn tiêu chuẩn 4 sao, nhà hàng ăn uống, giải khát, dịch vụ dù ghế, hồ bơi, dịch vụ du lịch bãi biển, cho thuê mặt bằng phòng họp tổ chức hội nghị, hội thảo khách hàng, kinh doanh thương mại, rượu bia nước giải khát và dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế,...

7.1 Sản phẩm và dịch vụ cung cấp:

Công suất sử dụng phòng bình quân của khách sạn giai đoạn 2017-2019:

Khoản mục	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Công suất sử dụng bình quân năm (%)	46,17%	42,07%	36,7%

Số lượt khách và ngày khách lưu trú tại khách sạn giai đoạn 2017-2019:

Khoản mục	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
-----------	----------	----------	----------

Tổng số lượt khách lưu trú (lượt)	56.827	57.441	46.754
Khách quốc tế (lượt)	19.265	23.924	15.046
Khách trong nước (lượt)	37.562	33.517	31.708
Tổng số ngày khách lưu trú (ngày)	69.930	67.980	55.143
Ngày khách quốc tế (ngày)	21.724	26.044	17.084
Ngày khách trong nước (ngày)	48.206	41.936	38.059

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

Cơ cấu doanh thu của Công ty qua các năm như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	305.664	84	211.237	71	161.514	65
Doanh thu cung cấp dịch vụ	56.527	16	87.823	29	82.539	34
Tổng cộng	362.191	100	299.060	100	244.053	100

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 và 2019 của DCD

Cơ cấu lợi nhuận gộp theo sản phẩm của Công ty qua các năm như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận gộp bán hàng hóa	21.543	31	3.946	6	3.356	6
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	48.848	69	58.173	94	53.348	94
Tổng cộng	70.391	100	62.119	100	56.704	100

Chi phí sản xuất

Bảng Chi phí sản xuất kinh doanh 2017-2019

Đơn vị: Triệu đồng

Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	291.801	82,0	236.942	80,7	187.349	73,3
Chi phí tài chính	1.280	0,4	806	0,2	522	0,2
Chi phí bán hàng	56.310	15,8	46.871	16,0	58.347	22,8
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.677	1,8	9.114	3,1	9.435	3,7
Tổng cộng	356.068	100,0	293.733	100,0	255.653	100,0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018 và 2019 của DCD

7.3. Báo cáo tình hình đầu tư, xây dựng cơ bản của DCD trong năm 2019:

Hạng mục đầu tư	ĐVT	Giá trị
Nhà Bungalow đơn (loại 3)	Triệu VNĐ	119
Cải tạo đồi cỏ cây xanh hồ bơi thành Sân vườn Hồ bơi	Triệu VNĐ	253
Sửa chữa, cải tạo Nhà hàng DIC Lotus	Triệu VNĐ	459
Tổng cộng	Triệu VNĐ	831

7.4. Hoạt động Marketing

Nhận thức sâu sắc về vấn đề thương hiệu, Công ty đã nỗ lực xây dựng và quảng bá thương hiệu của mình đối với khách hàng. Trong những năm qua, thương hiệu của Công ty đã được biết đến rộng rãi và tạo niềm tin với du khách trong nước cũng như du khách quốc tế. Với mục tiêu mở rộng và phát triển thị trường để tìm kiếm các hợp đồng mới có giá trị, phát triển các hoạt động kinh doanh, hàng năm Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC luôn thực hiện chủ trương đẩy mạnh hoạt động marketing, xây dựng các chiến lược nhằm duy trì khách hàng cũ và mở rộng được mạng lưới khách hàng mới như: phát hành thẻ VIP, giảm giá dịch vụ, tặng sản phẩm cho khách hàng truyền thống và khách hàng tiềm năng.

Đối khách lẻ hành, khách công ty và khách hàng lẻ, DIC T&T luôn có những chính sách riêng như: - Khách lẻ hành: có thư ngỏ, thư thăm hỏi, trao đổi trực tiếp, tặng quà

v.v... - Khách Công ty: Giới thiệu sản phẩm hàng năm thông qua email, điện thoại, thư ngỏ v.v... Ngoài ra, Công ty luôn luôn chú trọng quảng bá sản phẩm của đơn vị thông qua các phương tiện thông tin đại chúng như: các bài viết chuyên đề được đăng trên báo Bà Rịa – Vũng Tàu, Tạp chí Du lịch... Song song đó, Công ty còn tài trợ cho các hoạt động văn hoá, lễ hội được tổ chức hàng năm tại Vũng Tàu như: Cuộc thi Hoa hậu Quý bà, Lễ hội ẩm thực, Cuộc thi cờ vua... Qua đó đã quảng bá rộng rãi hình ảnh của DIC T&T với du khách trong nước cũng như khách nước ngoài. CTCP Du lịch và Thương Mại DIC Thông tin tóm tắt về công ty DIC-T&T Hiện tại Công ty đang liên kết với các trang web đặt chỗ qua mạng như: www.agoda.vn, www.booking.com, www.genaresasia.com ... Thông qua các trang web này đã làm tăng một lượng đáng kể khách du lịch đến nghỉ tại cụm khách sạn DIC.

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

§ Biểu tượng logo của Công ty:



8. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2017, 2018 và 2019

8.1 Kết quả hoạt động kinh doanh của DCD

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2017 (triệu VND)	Năm 2018 (triệu VND)	% tăng giảm 2018 so với 2017	Năm 2019 (triệu VND)
Tổng giá trị tài sản	170.167	156.798	-7,9%	145.958
Doanh thu thuần	362.191	299.060	-17,4%	244.053
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.536	5.392	-28,5%	-11.604
Lợi nhuận khác	3.140	2.960	-5,7%	-74.089
Lợi nhuận trước thuế	10.676	8.352	-21,8%	-85.694
Lợi nhuận sau thuế	8.517	6.636	-22,1%	-85.694
Tỷ lệ trả cổ tức trên mệnh giá	5%	5%	-	

8.2 Những nhân tố ảnh hưởng kết quả kinh doanh của DCD trong năm báo cáo

Thuận lợi:

- Với lợi thế Vũng Tàu là khu du lịch biển gần khu vực Nam Bộ, đặc biệt chỉ cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 120km, nên sẽ thu hút được một lượng lớn khách du lịch vào những dịp cuối tuần hay ngày lễ, Tết. Hơn nữa các khách sạn, nhà hàng và trung tâm lữ hành của Công ty nằm ở Trung tâm Bãi Sau của Thành phố Vũng Tàu, trên trục lộ chính là đường Thùy Vân nên rất thuận lợi cho Công ty phát triển các hoạt động kinh doanh đã đề ra;
- Uy tín và thương hiệu của khách sạn Cap Saint Jacques, khách sạn DIC Star được nhiều khách hàng biết đến và tín nhiệm trong nhiều năm qua đã đặt nền móng và niềm tin với du khách trong và ngoài nước. - Công ty đã hòa nhập tốt với thị

trường du lịch của cả nước và khu vực Đông Nam Á. Với ngành du lịch tại Vũng Tàu, Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC là đơn vị hàng đầu về chuyên môn và nghiệp vụ. - Cùng với những thuận lợi trên thì trong những năm gần đây ngành du lịch Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng đã chú trọng việc đầu tư quảng bá hình ảnh du lịch của tỉnh nhà để lấy lại niềm tin trong lòng du khách về một điểm đến “an toàn, ấn tượng và thân thiện” và công bố “Những địa chỉ tin cậy của du lịch Bà Rịa - Vũng Tàu”. Với sự đầu tư đó đã giúp đỡ rất nhiều cho các doanh nghiệp kinh doanh du lịch tại tỉnh, góp phần quảng bá và gia tăng lượt khách du lịch đến Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Bên cạnh đó Bà Rịa Vũng Tàu nằm ở trung tâm khu vực miền Đông Nam bộ, hội tụ nhiều điều kiện thuận lợi cho việc đón khách tàu biển so với các địa phương khác có cùng lợi thế biển như: Có hệ thống cảng nước sâu nối tiếp nhau, nắng ấm quanh năm, hệ thống giao thông đường bộ được đầu tư đồng bộ và ngày càng hiện đại kết nối từ bên cảng đến quốc lộ và các tỉnh, thành lân cận.
- Ban lãnh đạo Công ty có tinh thần trách nhiệm cao, cùng với đội ngũ cán bộ nhân viên lành nghề, có phẩm chất tốt là một điểm mạnh của DCD gạt hái được nhiều thành công trong thời gian qua.

Khó khăn:

Bên cạnh những thuận lợi, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không thể tránh khỏi những khó khăn của nền kinh tế nói chung và các thách thức đặc thù của ngành nói riêng.

- Sự cạnh tranh gay gắt giữa các đơn vị kinh doanh du lịch trong tỉnh và du lịch ở những địa phương khác;
- Cơ sở vật chất hạ tầng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn chưa tương xứng với tiềm năng phát triển du lịch của tỉnh.

9. Vị thế của DCD trong ngành

9.1 Vị thế của DCD trong ngành

Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC được công nhận là một trong những khách sạn có nhiều phòng nhất tại thành phố Vũng Tàu và là một trong những đơn vị kinh doanh du lịch và dịch vụ du lịch dẫn đầu của Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về chất lượng cũng như về doanh số kinh doanh. Bên cạnh đó, là một trong những đơn vị dẫn đầu ngành du lịch, khách sạn của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, DIC T&T có nhiều triển vọng phát triển trong tương lai. Với vị trí kinh doanh thuận lợi, diện tích mặt bằng kinh doanh khách sạn rộng rãi (hơn 10.000 m²) và khu vực bãi biển dài hơn 320m, diện tích hơn 20.000 m² là cơ hội tốt để DIC T&T phát triển về chiều rộng lẫn chiều sâu. Thời gian tới DIC T&T sẽ tập trung phát triển theo chiều sâu, nâng cao đẳng cấp và chất lượng sản phẩm dịch vụ và coi đây là điều kiện tiên quyết để nâng cao hiệu quả và cải thiện lợi nhuận cho doanh nghiệp.

9.2 Triển vọng phát triển ngành và 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

Ngành du lịch đang từng bước trở thành một trong những ngành kinh tế mũi nhọn của Việt Nam với tiềm năng phát triển rất lớn như các địa danh, ẩm thực nổi tiếng... có

sức hấp dẫn du khách cao. Lượng khách du lịch nước ngoài đến Việt Nam ngày càng tăng, đặc biệt nhu cầu du lịch nước ngoài của người dân các nước châu Á là rất lớn. Định hướng phát triển của ngành du lịch Việt Nam trong thời gian tới là phát triển du lịch trở thành một ngành kinh tế mũi nhọn trên cơ sở khai thác có hiệu quả lợi thế về điều kiện tự nhiên, sinh thái, truyền thống văn hóa lịch sử, huy động tối đa nguồn nhân lực trong nước và tranh thủ sự hợp tác, hỗ trợ quốc tế, góp phần thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Từng bước đưa nước ta trở thành một trung tâm du lịch có tầm cỡ khu vực, phấn đấu đưa du lịch Việt Nam được xếp vào nhóm quốc gia có ngành du lịch phát triển trong khu vực. Bà Rịa - Vũng Tàu là một trong những tỉnh có cửa ngõ giao lưu giữa Việt Nam và thế giới, có hệ thống đường biển, đường sông và đường hàng không rất thuận tiện. Bên cạnh những tiềm năng to lớn về dầu khí, Bà Rịa - Vũng Tàu đang từng bước khẳng định thế mạnh du lịch của mình, nhờ lợi thế về tiềm năng thiên nhiên và nhân văn phong phú. Bà Rịa - Vũng Tàu là một quần thể thiên nhiên hài hòa, sơn thủy hữu tình, có những dãy Núi Lớn - Núi Nhỏ - Minh Đạm, Núi Dinh che chắn, xa xa biển Đông có Côn Đảo bao bọc, ở gần có Long Sơn quy tụ. Xã hội ngày càng phát triển, nhu cầu về du lịch vui chơi, giải trí ngày càng cao. Việt Nam có bờ biển dài và đẹp, thiên nhiên phong phú; giao thông, khí hậu thuận lợi nên tiềm năng phát triển du lịch của Việt Nam là rất lớn.

Định hướng của Công ty cổ phần du lịch và Thương mại DIC được đánh giá là phù hợp với định hướng phát triển của ngành, của nền kinh tế và đáp ứng được các yêu cầu định hướng phát triển trong chính sách của Nhà nước.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1 Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/12/2019

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Đội ngũ nhân sự của DIG trẻ, năng động, giàu lòng nhiệt huyết, có năng lực chuyên môn tốt. Tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng số lao động trong Công ty là 236 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Cơ cấu lao động tại thời điểm cập nhật ngày 31/12/2019

Chỉ tiêu	Số lao động	Tỷ lệ (%)
I. Phân theo trình độ chuyên môn	237	100.0%
Trên đại học, đại học	54	22.8%
Cao đẳng, trung cấp	50	21.1%
Công nhân kỹ thuật	82	34.6%
Lao động phổ thông/khác	51	21.5%
II. Phân theo hợp đồng lao động	237	100.0%
Hợp đồng không thời hạn	93	39.2%
Hợp đồng xác định thời hạn	144	60.8%
III. Phân theo giới tính	237	100.0%
Nam	119	50.2%
Nữ	118	49.8%

10.2 Chính sách đối với người lao động

Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo nâng bậc, đào tạo sử dụng thiết bị mới cho công nhân trực tiếp sản xuất, nâng lương cho lao động gián tiếp, tổ chức đào tạo kỹ năng quản trị hiện đại cho cán bộ từ cấp phó phòng trở lên và một số nhân viên trẻ có năng lực phục vụ thiết thực cho công tác quản lý tại Công ty.

Công tác tuyển dụng cũng được chú trọng, nâng cao chất lượng. Lao động được tuyển dụng đã hòa nhập nhanh và bước đầu có những đóng góp cho đơn vị.

Chính sách đối với người lao động luôn tuân thủ theo Bộ luật lao động và các văn bản liên quan từ khâu tuyển dụng, ký hợp đồng lao động, chế độ làm việc, 08 giờ/ngày, chế độ nghỉ ngơi, thời gian nghỉ phép, lễ, nghỉ ốm, nghỉ thai sản...

Việc chi trả tiền lương, tiền thưởng cho người lao động áp dụng theo đơn giá tiền lương và Quy chế trả lương của Công ty đã được HĐQT phê duyệt. Việc thanh toán tiền lương cho người lao động được thực hiện đầy đủ, không nợ lương người lao động.

Về các chế độ với người lao động, Công ty thực hiện đầy đủ việc đóng bảo hiểm xã hội hàng tháng cho người lao động. Công ty cũng chi trả đầy đủ cho công tác chữa bệnh nghề nghiệp, tổ chức đoàn an dưỡng, thường xuyên chăm lo công tác y tế, cấp phát thuốc cho CBCNV, trang bị bảo hộ lao động...

Thu nhập bình quân người lao động ở mức khá so với mặt bằng chung các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh cùng ngành. Năm 2018, thu nhập bình quân của người lao động Công ty là 7,2 triệu đồng/người/tháng, tăng 11% so với năm 2017 (6,4 triệu đồng/người/tháng).

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- § Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- § Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- § Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.
- § Tỷ lệ trả cổ tức qua các năm qua như sau:
Trong giai đoạn 2017-2018, Công ty chia cổ tức 5% vào năm 2017. Năm 2018, Công ty không chia cổ tức.

12. Tình hình hoạt động tài chính

- ✓ **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Công ty luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 của Công ty:

§ Vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2019: 112.943.230.000 đồng.

§ Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/2/2019: 39.389.588.665 đồng.

✓ **Trích khấu hao tài sản**

Công ty luôn thực hiện trích lập khấu hao tài sản theo đúng quy định của Pháp luật.

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và khấu hao lũy kế:

§ Nguyên giá tài sản cố định được phản ánh theo giá trị thực tế.

§ Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Thời gian khấu hao tài sản cố định

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	05-50 năm
Máy móc thiết bị	05-10 năm
Phương tiện vận tải	06-10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-05 năm
TSCĐ khác	05 năm

Nguồn: DCD

✓ **Mức lương bình quân:**

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng qua các năm.

Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	7.900.000	7.200.000	6.400.000

Nguồn: DCD

✓ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty luôn thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn. Công ty hoàn toàn chủ động trong kế hoạch trả nợ. Căn cứ vào báo cáo tài chính đã kiểm toán 2018, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

✓ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Số dư các khoản phải nộp theo luật định

DVT: triệu đồng

Năm	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019

Năm	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Thuế GTGT	425	618	574
Thuế TNDN	177	103	0
Thuế thu nhập cá nhân	18	76	59
Thuê đất	0	35	81.582
Các loại thuế khác	5	10	6
Phạt chậm nộp thuế đất	0	0	6.481
Tổng cộng	625	842	10.328

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018 và 2019 của DCD

Hiện tại, Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

✓ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện việc trích lập và sử dụng các quỹ theo đúng quy định áp dụng cho Công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

✓ **Tình hình công nợ hiện nay**

§ Các khoản phải thu

Số dư các khoản phải thu

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Các khoản phải thu ngắn hạn	12.311	8.463	7.448
Phải thu của khách hàng	10.453	8.051	7.318
Trả trước cho người bán	883	186	138
Phải thu ngắn hạn khác	1.720	1.002	862
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(799)	(802)	(879)
Tài sản thiếu chờ xử lý	53	26	9
Các khoản phải thu dài hạn	607	608	609
Phải thu dài hạn khác	607	608	609

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018 và 2019 của DCD

§ Các khoản phải trả

Số dư các khoản phải trả

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Nợ ngắn hạn	41.063	29.150	105.741
Vay và nợ ngắn hạn	10.924	7.888	1.960
Phải trả cho người bán	21.543	13.053	8.546
Người mua trả tiền trước	440	958	875
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	625	842	88.706
Phải trả CBNV	5.781	4.348	3.785
Chi phí phải trả ngắn hạn	11	0	0
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	123	0
Các khoản phải trả phải nộp khác	1.313	1.102	1.257
Quỹ khen thưởng phúc lợi	426	836	610
Nợ dài hạn	3.495	1.900	828
Vay và nợ dài hạn	2.608	1.188	0
Phải trả dài hạn khác	887	712	828
Tổng cộng	44.558	31.051	106.569

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018 và 2019 của DCD

✓ **Hàng tồn kho**

Chi tiết hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Hàng đang đi trên đường	1.653	72	596
Nguyên, vật liệu	830	656	548
Công cụ, dụng cụ	623	697	92
Hàng hóa	15.997	10.225	9.630
Hàng gửi bán	198	17	99
Tổng cộng	19.301	11.667	10.965

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018 và 2019 của DCD

13. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,01	1,10	0,31
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,54	0,70	0,20
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,26	0,20	0,73
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,35	0,24	2,71
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Doanh thu thuần/Vốn chủ sở hữu bình quân	Lần	1,57	1,52	2,96
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	2,13	1,90	1,61
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,35	2,22	-35,11
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	6,77	5,27	-103,79
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,82	4,23	-56,61
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2,08	1,80	-4,75

14. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	CMND/CCCD
Hội đồng quản trị			
1	Ông Vũ Thanh Bình	Chủ tịch Hội đồng quản trị	273024392
2	Ông Nguyễn Văn Quyến	Thành viên HĐQT	273556606
3	Ông Phạm Bá Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	273016850
4	Ông Đào Thanh Sơn	Thành viên HĐQT kiêm kế toán trưởng	273514987
Ban Kiểm soát			
1	Bà Nguyễn Thị Hiền	Trưởng ban kiểm soát	164139843
2	Bà Phan Thị Thanh Loan	Thành viên BKS	145442102
3	Ông Hoàng Anh Dũng	Thành viên BKS	172677336
Ban GD, kế toán trưởng			

STT	Họ và tên	Chức vụ	CMND/CCCD
1	Ông Phạm Bắc Phúc	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc	273016850
2	Ông Nguyễn Quỳnh Anh	Phó giám đốc	273284855
3	Ông Đào Thanh Sơn	Thành viên HĐQT kiêm kế toán trưởng	273514987

✓ **Hội đồng quản trị**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên : **Ông Vũ Thanh Bình**
 Giới tính : Nam
 Ngày sinh : 26/11/1968
 Nơi sinh : Nam Định
 Số CMND : 273024392
 Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/03/1994
 Quốc tịch : Việt Nam
 Dân tộc : Kinh
 Quê quán : Nam Định
 Địa chỉ thường trú : 15/10 Hoàng Văn Thụ, P7, TP Vũng Tàu
 Điện thoại liên lạc : 0254 3585 808
 Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ quản trị kinh doanh
 Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
1990 đến 2007	Xí nghiệp Liên doanh Dầu khí Vietsopetro
2007 - 4/2011	Phó Chánh văn phòng – Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng
4/2011 – 03/2016	Chánh văn phòng – Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng
03/2016-04/2017	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Du lịch và Thương mại DIC
04/2017 – nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ hiện tại : Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch và Thương mại DIC
 Chức vụ tại các tổ chức khác : Không.
 Hành vi vi phạm pháp luật : không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DCD nắm giữ : 6.776.576 cổ phiếu (tỷ lệ 41,1% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0,00% vốn điều lệ)

§ Đại diện sở hữu DIG : 6.776.576 cổ phiếu (tỷ lệ 41,1% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên : Ông Nguyễn Văn Quyến

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 13/09/1961

Nơi sinh : Hà Nội (Hà tây cũ)

Số CMND : 273556606

Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 14/07/2012

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Hà Nội (Hà tây cũ)

Địa chỉ thường trú : G28 Khu Bến đình 3, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3585 808

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
1988 - 4/1997	Chuyên viên Tài Chính kế toán – XNLM 18/3 thuộc công ty lắp máy 18
4/1997 – 8/2001	Trưởng phòng Tài Chính kế toán – XNLM 18/3 thuộc công ty lắp máy 18
8/2001 – 10/2004	Chuyên viên Ban Tài chính – kế toán Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng
11/2004 – 04/2015	Phó Ban Tài chính – kế toán Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng
5/2015 – 4/2017	Giám đốc Ban Quản lý vốn đầu tư ngoài doanh nghiệp - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng
4/2017 – 1/2018	Giám đốc Ban Quản lý vốn đầu tư ngoài doanh nghiệp - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng

	dụng Thành viên HĐQT CTCP Du lịch và Thương mại DIC
1/2018 -12/2018	Phó giám đốc ban tài chính kế toán - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Thành viên HĐQT CTCP Du lịch và Thương mại DIC
12/2018 – nay	Giám đốc Ban quản lý đất đai và bất động sản - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng Thành viên HĐQT CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ hiện tại : Thành viên HĐQT CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ tại các tổ chức khác : Giám đốc Ban quản lý đất đai và bất động sản - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DCD nắm giữ : 2.258.859 cổ phiếu (tỷ lệ 13,7% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0,0% vốn điều lệ)

§ Đại diện sở hữu DIG : 2.258.859 cổ phiếu (tỷ lệ 13,7% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc

Họ và tên : Ông Phạm Bá Phúc

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 05/01/1976

Nơi sinh : Hải Phòng

Số CMND : 273016850

Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 27/01/2015

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Hải Phòng

Địa chỉ thường trú : Chung cư Seaview, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3585 808

Trình độ chuyên môn : Cử nhân ngoại ngữ

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
01/2001 – 12/2001	Nhân viên kinh doanh khách sạn Vũng Tàu
1/2002 – 8/2003	Trưởng phòng kinh doanh khách sạn Vũng Tàu
9/2003 – 12/2005	TP kế hoạch kinh doanh CTCP Du lịch và Thương mại DIC
1/2006 – 04/2017	Phó giám đốc CTCP Du lịch và Thương mại DIC
04/2017 – nay	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ hiện tại : Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DCD nắm giữ : 785.035 cổ phiếu (tỷ lệ 7,0 % vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 10.500 cổ phiếu (tỷ lệ 0,1% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu DIG : 774.535 CP cổ phiếu (tỷ lệ 6,9% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng

Họ và tên : Ông Đào Thanh Sơn

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 20/07/1975

Nơi sinh : Thái Nguyên.

Số CMND : 273514987

Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 04/06/2013

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Bắc Ninh.

Địa chỉ thường trú : Khu đô thị Chí Linh, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3585 808

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
2001-2003	Kế toán viên Công ty Đầu tư phát triển xây dựng
2003 – 7/2017	Kế toán trưởng CTCP Du lịch và Thương mại DIC
7/2017 – nay	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ hiện tại : Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DCD nắm giữ : 785.059 cổ phiếu (tỷ lệ 7,0 % vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 10.524 cổ phiếu (tỷ lệ 0,1% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu DIG : 774.535 CP cổ phiếu (tỷ lệ 6,9% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:

§ Phạm Thị Vân-vợ : 46.650 cổ phiếu (0,36% vốn điều lệ)

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

✓ **Ban kiểm soát**

Trưởng ban kiểm soát

Họ và tên : **Bà Nguyễn Thị Hiền**

Giới tính : Nữ

Ngày sinh : 08/03/1967

Nơi sinh : Hà Nam

Số CMND : 164139843

Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/03/2000

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Hà Nam

Địa chỉ thường trú : Ngô Đức Kế, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3585 808

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
2001- 4/2017	Chuyên viên Phòng đầu tư và quản lý vốn Tổng Công

	ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng
4/2017-nay	Chuyên viên Phòng đầu tư và quản lý vốn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Trưởng ban kiểm soát CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ hiện tại : Trưởng ban kiểm soát CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ tại các tổ chức khác : Chuyên viên Ban Tài Chính Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DCD nắm giữ : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu DIG : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thành viên ban kiểm soát

Họ và tên : **Bà Phan Thị Thanh Loan**

Giới tính : Nữ

Ngày sinh : 27/03/1992

Nơi sinh : Hưng Yên

Số CMND : 145442102

Nơi cấp : Công an tỉnh Hưng Yên cấp ngày 31/07/2007

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Hưng Yên

Địa chỉ thường trú : Huyện Trần Công chúa, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3585 808

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
2014 – 2017	Chuyên viên Ban quản lý vốn đầu tư ngoài doanh nghiệp Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng

4/2017- 1/2018	Chuyên viên Phòng đầu tư và quản lý vốn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Thành viên ban kiểm soát CTCP Du lịch và Thương mại DIC
1/2018-nay	Chuyên viên Tổ 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 CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ hiện tại : Thành viên kiểm soát CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ tại các tổ chức khác : Chuyên viên Tổ đầu tư tài chính – Ban tài chính kế toán Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DCD nắm giữ : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu DIG : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thành viên ban kiểm soát

Họ và tên : **Ông Hoàng Anh Dũng**

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 06/09/1987

Nơi sinh : Thanh Hóa

Số CMND : 172677336

Nơi cấp : Công an tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 02/05/2008

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú : Chung cư Lakeside A1, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3585 808

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán, cử nhân quản trị doanh nghiệp

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
-----------	---------

2010 – 2015	Chuyên viên Phòng kế hoạch và phát triển dự án Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng
2015 – 9/2016	Cán bộ biệt phái của DIG tại DCD
10/2016 – 4/2017	Trợ lý giám đốc DCD
4/2017- nay	Trợ lý Chủ tịch HĐQT CTCP Du lịch và Thương mại DIC Thành viên ban kiểm soát CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ hiện tại : Thành viên kiểm soát CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DCD nắm giữ : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu DIG : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

✓ **Ban giám đốc, kế toán trưởng**

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc – Ông Phạm Bá Phúc là TV Hội đồng quản trị kiêm giám đốc (chi tiết thông tin xem tại mục Hội đồng quản trị)

Phó giám đốc

Họ và tên : **Ông Nguyễn Quỳnh Anh**

Giới tính : Nam

Ngày sinh : 01/07/1973

Nơi sinh : Hà Nội

Số CMND : 273284855

Nơi cấp : Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 24/03/2005

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Hà Tĩnh

Địa chỉ thường trú : Trương Công Định, TP Vũng Tàu

Điện thoại liên lạc : 0254 3585 808

Trình độ chuyên môn : Cử nhân ngoại ngữ

Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
2005 – 9/2007	Nhân viên phòng Kế hoạch kinh doanh CTCP Du lịch và Thương mại DIC
09/2007 – 1/2009	Trưởng phòng kinh doanh khách sạn DIC Star
1/2009 – 10/2018	Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh CTCP Du lịch và Thương mại DIC
10/2018 – nay	Phó giám đốc CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ hiện tại : Thành viên kiểm soát CTCP Du lịch và Thương mại DIC

Chức vụ tại các tổ chức khác : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: không

Số cổ phần DCD nắm giữ : 210 cổ phiếu (tỷ lệ 0,000% vốn điều lệ).

Trong đó:

§ Sở hữu cá nhân : 210 cổ phiếu (tỷ lệ 0,000% vốn điều lệ).

§ Đại diện sở hữu DIG : 0 cổ phiếu (tỷ lệ 0% vốn điều lệ).

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: Không

Kế toán trưởng – Ông Đào Thanh Sơn là TV Hội đồng quản trị kiêm kế toán trưởng (chi tiết thông tin xem tại mục Hội đồng quản trị)

15. Tài sản

Tình hình Tài sản cố định tại ngày 31/12/2019

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
TSCĐ hữu hình	165.970	66.072	99.897
Nhà cửa, vật kiến trúc	141.333	45.122	96.210
Máy móc thiết bị	9.057	8.111	945
Phương tiện vận tải	5.651	4.401	1.251
Dụng cụ quản lý	5.648	4.999	650
Khác	4.280	3.437	842

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
TSCĐ vô hình	8.621	86	8.535
Quyền sử dụng đất	8.535	0	8.535
Phần mềm máy tính	86	86	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 của DCD

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được hoán đổi

Không

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu được hoán đổi

Không

VI. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH

1. Loại cổ phần:

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá:

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:

Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 3.548.950 cổ phần

4. Tỷ lệ chuyển đổi và căn cứ xác định tỷ lệ chuyển đổi

4.1 Tỷ lệ chuyển đổi

- Tỷ lệ hoán đổi: 1:1

(Tức là 1 cổ phần của DCD (trừ số cổ phần DCD do DIG nắm giữ) sẽ được chuyển đổi thành 1 cổ phần của DIG tại thời điểm phát hành cổ phiếu để hoán đổi).

- Số cổ phần của DIG do mỗi cổ đông nhận được sẽ được làm tròn xuống số nguyên gần nhất. Do phát hành với tỷ lệ 1:1 nên không phát sinh cổ phần lẻ của DIG.

- Ví dụ:

Cổ đông A tại thời điểm chốt danh sách cổ đông của DCD để hoán đổi nắm giữ 12.345 cổ phiếu DCD sẽ được hoán đổi thành $12.345/1=12.345$ cổ phiếu DIG, cổ đông A nhận được số cổ phiếu DIG làm tròn là 12.345.

4.2 Căn cứ xác định tỷ lệ chuyển đổi

Căn cứ kết quả định giá của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam trên Chứng thư thẩm định giá số 132/CT-CPAVIETNAM ngày 20/06/2019 cho cổ phiếu DIG và số 134/2019/CT-CPAVIETNAM ngày 20/06/2019 cho cổ phiếu DCD; Căn cứ vào lợi ích mang lại từ việc sáp nhập DCD vào DIG, Đại hội đồng cổ đông thông qua tỷ lệ hoán đổi được xác định như sau:

TT	Nội dung	Đơn vị	DIG	DCD
1	Kết quả định giá theo chứng thư	Đồng	16.800	11.700
2	Tỷ lệ hoán đổi theo kết quả định giá		0,69	1
3	Tỷ lệ hoán đổi áp dụng làm tròn		1	1

5. Đối tượng phát hành

Cổ đông của DCD (ngoại trừ cổ đông DIG) theo Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền.

6. Thời gian dự kiến phát hành:

Trong thời hạn 90 ngày và thời gian gia hạn phát hành (nếu có) kể từ ngày được UBCKNN cấp phép.

7. Phương thức phân phối

Việc phân phối cổ phiếu sẽ được thực hiện ngay sau khi được UBCKNN chấp thuận phát hành, nhưng không được vượt quá 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán có hiệu lực.

Dự kiến từ quý 1/2019. Thời điểm cụ thể sẽ được HĐQT quyết định sau khi có chấp thuận của UBCKNN.

Tổng Công ty dự kiến thời gian phân phối cụ thể như sau:

Bước	Công việc	Thời gian (ngày làm việc)
1	DIG nhận Giấy chứng nhận phát hành cổ phiếu từ UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về đợt phát hành theo quy định	T+1 đến T+7
3	DCD thông báo chốt danh sách cổ đông để hoán đổi cổ phiếu (Danh sách cổ đông của DIG và DCD sẽ được chốt cùng thời điểm. Ngày chốt Danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu hoán đổi đảm bảo tối thiểu 10 ngày làm việc kể từ gửi thông báo lên VSD)	T+2
4	Ngày chốt danh sách	T+12
5	DIG nhận Danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm DCD nhận danh sách cổ đông để hoán đổi cổ phiếu	T+15
6	DIG và DCD phân phối cổ phiếu cho cổ đông.	T+36
7	Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN	T+37 đến T+ 43
8	Nộp hồ sơ đăng ký chứng khoán và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm	T+44 đến T +47
9	VSD và Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh xử lý, chấp thuận lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm	T+47 đến T+60
10	Cổ phiếu phát hành thêm chính thức giao dịch	T+68

Thời gian trên chỉ là dự tính, thời gian thực tế phụ thuộc vào quá trình thụ lý và xét duyệt hồ sơ của cơ quan chức năng

T: là ngày nhận được giấy chứng nhận phát hành cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN

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

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

Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân thủ theo quy định tại một số văn bản pháp luật như sau:

- Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính Phủ về 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng Khoán.
- Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Thông tư số 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013 của Bộ Công Thương về việc công bố lộ trình mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Hiện tại, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của Nhà Đầu Tư Nước Ngoài tại DIG và DCD như sau:

Nội dung	Số lượng nhà đầu tư nước ngoài	Số lượng cổ phiếu NĐT nước ngoài nắm giữ	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ
Trước hoán đổi cổ phiếu			
DIG	152	112.854.879	35,83%
DCD	2	125.750	1,1%
Sau khi hoán đổi cổ phiếu			
DIG	154	112.980.629	35,47%

(Nguồn: Số liệu được tính căn cứ theo Danh sách cổ đông của DIG và DCD do Trung tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để họp đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019)

Như vậy theo danh sách hiện tại, trước khi tiến hành hoán đổi cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu của các cổ đông nước ngoài đối với cổ phiếu DIG là 35,83% trên vốn điều lệ. Do đợt phát hành cổ phiếu của DIG là để hoán đổi lại cổ phiếu của DCD, nên tại ngày chốt danh sách, tỷ lệ sở hữu nước ngoài của DIG ngay sau khi sáp nhập là 35,47% vốn điều lệ sau sáp nhập DIG.

Đối với mã ngành 4661 – bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm của chúng: quyền phân phối xăng dầu là các ngành nghề mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam không được thực hiện theo Thông tư 34/2013/TT-BTC. Như vậy, tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với các ngành nghề trên là 0%. Từ lúc thành lập công ty tới nay, Công ty khẳng định không thực hiện sản xuất, kinh doanh, phát sinh doanh thu từ việc phân phối xăng dầu là các ngành nghề mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam không được thực hiện Thông tư 34/2013/TT-BTC. Công ty cam kết trình Đại hội đồng cổ đông gần nhất thông qua và thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để loại bỏ mã ngành quyền phân phối xăng dầu trong danh mục đăng ký ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Đối với mã ngành 7911 (đại lý du lịch), mã ngành 7912 (điều hành tua du lịch) và mã ngành 7920 (các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tua du lịch): các tổ chức nước ngoài không được kinh doanh dịch vụ đưa khách du lịch từ Việt Nam ra nước ngoài theo cam kết WTO. Như vậy, tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với các ngành nghề trên là 0%. Từ lúc thành lập công ty tới nay, Công ty khẳng định không thực hiện sản

xuất, kinh doanh, phát sinh doanh thu từ kinh doanh dịch vụ đưa khách du lịch từ Việt Nam ra nước ngoài là các ngành nghề mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam không được thực hiện theo cam kết WTO. Công ty cam kết trình Đại hội đồng cổ đông gần nhất thông qua và thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để loại bỏ mã ngành kinh doanh dịch vụ đưa khách du lịch từ Việt Nam ra nước ngoài trong danh mục đăng ký ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty theo danh sách cổ đông của Công ty do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam chốt ngày 08/11/2019 là 35,83% vốn điều lệ. Công ty giữ tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sau khi thực hiện chào bán cổ phần ra công chúng tối đa là 49%, đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 5 Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu và Khoản 4 Điều 11 Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

9. Các loại thuế có liên quan

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT): Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo các quy định của pháp luật về thuế GTGT hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo thông tư số 78/2014/TT-BTC hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 18/6/2014, mức thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty phải chịu là 20% trên tổng lợi nhuận chịu thuế.

Thuế khác: Ngoài thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định hiện hành của Nhà nước.

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH :

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Địa chỉ : Số 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Website : www.mbs.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Báo cáo tài chính năm 2018 được kiểm toán bởi:

Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam

Điện thoại : (84-24) 3824 5252 Fax: 84-24) 3824 5250
Địa chỉ : Tầng 28, Tháp Tài Chính Bitexco, số 2 Hải Triều
Website : www.ey.com

VIII. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN

Với tư cách là tổ chức tư vấn cho đợt phát hành cổ phiếu theo Phương án sáp nhập đã được Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC thông qua, MBS đánh giá rằng, việc sáp nhập Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC vào Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty có kinh nghiệm về ngành nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC nên việc sáp nhập hai Công ty sẽ có thể góp phần cải thiện hiệu quả hoạt động của cả hai Công ty.

IX. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I:

Sao y Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Sao y Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC.

2. Phụ lục II:

Điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

3. Phụ lục III:

Nghị quyết ĐHĐCĐ của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng thông qua phương án phát hành và hoán đổi.

Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC thông qua phương án phát hành và hoán đổi.

4. Phụ lục IV:

Nghị quyết của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu để hoán đổi cổ phần.

5. Phụ lục V:

Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2019 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC.

X. NGÀY 15 THÁNG 04 NĂM 2020, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC CÓ CỒ PHIẾU ĐƯỢC HOÁN ĐỔI, TỔ
CHỨC TƯ VẤN

Tp. Vũng Tàu, ngày 15 tháng 04 năm 2020

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CTCP CHỨNG KHOÁN MR

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Phó Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thiện Tuấn

Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tăng

Trưởng ban kiểm toán nội bộ

Đình Quang Hoàn

Giám đốc tài chính kiêm kế toán trưởng

Nguyễn Quang Tín

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU
ĐƯỢC HOÁN ĐỔI**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH VÀ
THƯƠNG MẠI DIC**

Chủ tịch Hội đồng quản trị



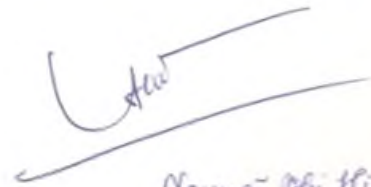
Vũ Thanh Bình

Giám đốc



Phạm Bá Phúc

Trưởng Ban Kiểm soát



Nguyễn Thị Hiền

Kế toán trưởng



Đào Thanh Sơn