

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3500686978 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 30 tháng 09 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số: 234 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 19 tháng 12 năm 2024)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày / /2024 tại:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Trụ sở chính : Tòa nhà Ruby Tower, Số 12, Đường 3 tháng 2, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Điện thoại : (84) 254 3613 518
Website : www.diccons.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FUNAN

Địa chỉ : Tầng 7 Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. HCM
Điện thoại : (84.28) 7300 3318 Fax: (84.28) 6295 9218
Website : www.funan.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Bà NGUYỄN TUYẾT HOA Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Điện thoại: (84) 254 3613 518

VŨNG TÀU, THÁNG 12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3500686978 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 30 tháng 09 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 28.874.847 cổ phiếu (Hai mươi tám triệu tám trăm bảy mươi bốn ngàn tám trăm bốn mươi bảy cổ phiếu)
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	: 288.748.470.000 đồng (Hai trăm tám mươi tám tỷ bảy trăm bốn mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Tên Công ty	: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
Địa chỉ	: 142 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Đà Nẵng
Điện thoại	: (84.236) 363 3333 Fax (84.236) 363 3338
Website	: www.ecovis.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FUNAN
Địa chỉ	: Tầng 7 Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. HCM
Điện thoại	: (84.28) 7300 3318 Fax: (84.28) 6295 9218
Website	: www.funan.com.vn

MỤC LỤC

I.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	6
II.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1.	RỦI RO KINH TẾ.....	7
2.	RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP.....	9
3.	RỦI RO ĐẶC THÙ (NGÀNH, LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG).....	9
4.	RỦI RO VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	12
5.	RỦI RO PHA LOÃNG.....	12
6.	RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	14
7.	RỦI RO KHÁC	14
III.	CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	15
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	16
1.	THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	16
2.	TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	18
3.	CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	19
4.	CƠ CẤU QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	20
5.	THÔNG TIN VỀ CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP CHI PHỐI	23
6.	THÔNG TIN VỀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	23
7.	THÔNG TIN VỀ CÁC KHOẢN GÓP VỐN, THOÁI VỐN LỚN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH TẠI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC.....	27
8.	THÔNG TIN VỀ CHỨNG KHOÁN ĐANG LƯU HÀNH	27
9.	THÔNG TIN VỀ TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI	28
10.	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	28
11.	CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG	42
12.	CHÍNH SÁCH CỔ TỨC.....	43
13.	THÔNG TIN VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN GẦN NHẤT.....	44
14.	THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY	44
15.	CÁC THÔNG TIN, NGHĨA VỤ NỢ TIỀM ẨN, TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY, ĐỢT CHÀO BÁN, GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN, DỰ ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	44
16.	THÔNG TIN VỀ CAM KẾT CỦA CÔNG TY KHÔNG THUỘC TRƯỜNG HỢP ĐANG BỊ TRUY CỨU TRÁCH NHIỆM HÌNH SỰ HOẶC ĐÃ BỊ KẾT ÁN VỀ MỘT TRONG CÁC TỘI PHẠM TRẬT TỰ QUẢN LÝ KINH TẾ	

MÀ CHƯA ĐƯỢC XÓA ÁN TÍCH.....	44
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH .	45
1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	45
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	47
3. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY	57
4. KẾ HOẠCH DOANH THU, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC	57
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	59
1. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP.....	59
2. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG LỚN	59
3. THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	65
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	76
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	80
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	80
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	86
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	86
XII. PHỤ LỤC	86

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty	23
Bảng 2: Cơ cấu cổ đông Công ty tại ngày 28/06/2024	27
Bảng 3: Cơ cấu doanh thu theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty	29
Bảng 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty	30
Bảng 5: Tình hình tài sản của Công ty tính đến 31/12/2023	31
Bảng 6: Các khu đất Công ty quản lý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu	31
Bảng 7: Các khu đất Công ty con – CTCP Vật liệu Xây dựng DIC quản lý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm	32
Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022-2023, 6 tháng năm 2024	33
Bảng 9: Danh sách một số hợp đồng lớn đã được ký kết và đang triển khai	34
Bảng 10: Một số nhà cung cấp lớn của Công ty	36
Bảng 11: Một số khách hàng lớn của Công ty	37
Bảng 12: So sánh chỉ tiêu tài chính năm 2023 với một số công ty niêm yết cùng ngành	38
Bảng 13: Cơ cấu lao động của Công ty	42
Bảng 14: Tỷ lệ trả cổ tức của Công ty giai đoạn 2020 – 2024	43
Bảng 15: Chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty	45
Bảng 16: Vốn điều lệ của Công ty	47
Bảng 17: Cơ cấu vốn kinh doanh của Công ty	47
Bảng 18: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty	48
Bảng 19: Chính sách khấu hao tài sản cố định	49
Bảng 20: Mức lương bình quân nhân viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2023	49
Bảng 21: Tổng các khoản phải thu của Công ty	49
Bảng 22: Tổng các khoản phải trả của Công ty	50
Bảng 23: Các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2023	51
Bảng 24: Tình hình dư nợ vay của Công ty	54
Bảng 25: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	54
Bảng 26: Trích lập quỹ của Công ty	55
Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty	56
Bảng 28: Kế hoạch Doanh thu, Lợi nhuận và cổ tức năm 2024	58
Bảng 29: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty	59
Bảng 30: Danh sách thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và Kế toán trưởng	65

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Tăng trưởng GDP khu vực ASEAN-6 giai đoạn 2021-2023 7

Hình 2: Chỉ số giá cả một số hàng hóa chính giai đoạn 2019-2025 8

Hình 3: Cơ cấu tổ chức Công ty..... 19

Hình 4: Sơ đồ cơ cấu quản trị của Công ty 20

Hình 5: Kế hoạch và giải ngân đầu tư công..... 39

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH****CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Ông: **Lê Đình Thắng** Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông: **Trần Gia Phúc** Tổng Giám đốc
Bà: **Nguyễn Tuyết Hoa** Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính

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. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

TỔ CHỨC TƯ VẤN**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FUNAN**

Bà: **Nguyễn Thị Đoan Thùy** Tổng Giám đốc
(Theo Quyết định ủy quyền số 04/2024/QĐUQ-CT.HĐQT ngày 12/09/2024)

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Funan tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 01/2024/HĐTV/DC4-FNS ngày 08/04/2024 với Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Các doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế đều phải chịu các tác động đến từ (i) rủi ro kinh tế; (ii) rủi ro luật pháp và (iii) rủi ro đặc thù của hoạt động kinh doanh.

1. RỦI RO KINH TẾ

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất,... sẽ có tác động nhất định đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và CTCP Xây dựng DIC Holdings nói riêng.

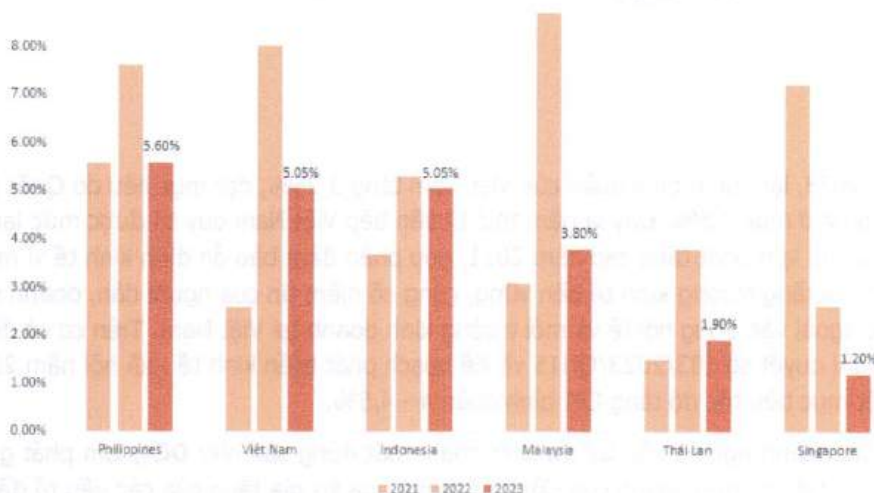
1.1 Tăng trưởng kinh tế

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.

Dù đại dịch Covid-19 đã chính thức kết thúc, năm 2023 vẫn là một năm đầy bất bênh của kinh tế thế giới, khi các nền kinh tế đang đầu với lạm phát và lãi suất cao, mức nợ lớn – hệ quả của thời kỳ chống dịch và căng thẳng địa chính trị: cuộc chiến tranh giữa Nga và Ukraine bước sang năm thứ ba, và một cuộc chiến tranh khác bất ngờ bùng lên vào tháng 10/2023 ở dải Gaza giữa Israel và lực lượng Hamas của Palestine. Ngân hàng Thế giới (WB) cho rằng tăng trưởng kinh tế toàn cầu sẽ không quá 2,1% trong năm 2024.

Môi trường lãi suất cao và tăng trưởng kinh tế giảm tốc đã dẫn tới một làn sóng doanh nghiệp vỡ nợ, phá sản ở nhiều quốc gia như: Đức, Pháp, Mỹ, Hà Lan, Nhật Bản... Ở Trung Quốc, hàng loạt doanh nghiệp bất động sản lớn, điển hình là Country Garden và một số công ty dịch vụ tài chính như ngân hàng ngầm Zhongzhi Enterprise Group lâm vào tình cảnh tương tự.

Hình 1: Tăng trưởng GDP khu vực ASEAN-6 giai đoạn 2021-2023



Nguồn: ADB

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2023 của Việt Nam tăng 5,05% so với năm trước, trong đó GDP tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu năm 2023 tăng 5,75% với quy mô kinh tế tỉnh đạt 366.456 tỷ đồng (tương đương với 15,250 tỷ USD) chiếm tỷ trọng 3,51% tổng GDP của cả nước. Năm 2024, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tiếp tục ưu tiên phát triển kinh tế gắn với giữ vững ổn định mục tiêu tăng trưởng bền vững, tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2024 đề ra tăng trưởng 8,5%.

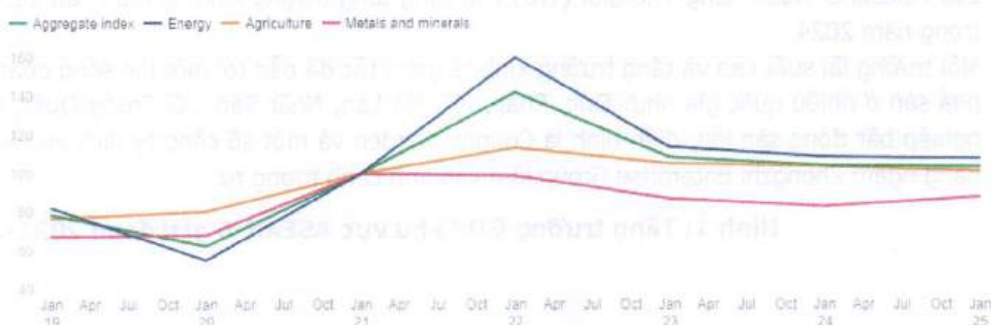
Địa bàn hoạt động kinh doanh chính của DC4 là tại thành phố Vũng Tàu và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên kết quả hoạt động kinh doanh phụ thuộc lớn vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế nói chung và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng. Như đề cập trên đây, tăng trưởng GDP của Việt Nam và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vẫn được duy trì ở mức tốt, đây là một yếu tố tích cực cho DC4 vì từ năm 2022 DC4 tập trung thực hiện dự án trọng điểm "Vung Tau Centre Point" tại Tp. Vũng Tàu bàn giao trong năm 2025 với vai trò là

tổng thầu xây lắp và nhà đầu tư kinh doanh độc quyền toàn bộ sản phẩm dự án cũng như tiếp tục triển khai nhiều dự án lớn khác tại địa bàn trong các năm tiếp theo.

1.2 Lạm phát

2023 là năm thế giới tiếp tục chật vật với cuộc chiến chống lạm phát, giá cả hàng hóa cơ bản tăng: Giá dầu tăng liên tiếp trong 10 tháng đầu năm 2023, trong đó, giá dầu Brent ngày 10/08/2023 đã đạt mức hơn 88 USD/thùng - mức cao nhất kể từ tháng 01/2023, sau đó giá dầu giảm liên tiếp còn 80 USD/thùng vào tháng 11/2023 và 69,38 USD/thùng ngày 07/12/2023. Giá lương thực và kim loại thế giới tiếp tục tăng trong năm 2023 do ảnh hưởng từ thiếu hụt nguồn cung bởi hiện tượng thời tiết El Nino xuất hiện sớm trong năm 2023 tại châu Á, châu Phi (đặc biệt Somalia, Ethiopia và Kenya đang phải chịu tình trạng hạn hán tồi tệ nhất trong nhiều thập niên), Trung Quốc làm nguồn cung bị ảnh hưởng. Điểm sáng là theo IMF, lạm phát cơ bản đang trên đà giảm từ mức 9,2% năm 2022 xuống còn 5,9% năm 2023 và xu thế này sẽ tiếp tục xuống còn khoảng 4,8% năm 2024. Tuy vậy, lạm phát cao, bất ổn giá cả do ảnh hưởng từ các điểm nóng xung đột vẫn khiến câu chuyện phục hồi còn khá chậm và nhiều rủi ro.

Hình 2: Chỉ số giá cả một số hàng hóa chính giai đoạn 2019-2025



Nguồn: World Bank

Năm 2023, lạm phát bình quân của Việt Nam tăng 3,25%, đạt mục tiêu do Quốc hội đề ra là kiểm soát lạm phát ở mức 4,5%. Đây là năm thứ 12 liên tiếp Việt Nam duy trì được mức lạm phát một con số kể từ sau khi lạm phát tăng cao năm 2011, góp phần đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, tạo nền tảng vững chắc cho tăng trưởng kinh tế bền vững, củng cố niềm tin của người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài vào đồng nội tệ và môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Trên cơ sở đề xuất của Chính phủ, tại Nghị quyết số 103/2023/QH15 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024, Quốc hội đã phê duyệt mục tiêu tốc độ tăng CPI bình quân 4 - 4,5%.

Đối với doanh nghiệp xây lắp và kinh doanh bất động sản như DC4, lạm phát gia tăng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các yếu tố đầu vào như chi phí vật liệu xây dựng, chi phí nhân công, chi phí marketing,... Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế đang có xu hướng tăng trưởng nhanh trở lại. Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động kinh doanh, Công ty đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình chuyển tiếp từ năm cũ giảm thiểu đến mức thấp nhất thiệt hại do giá vật liệu ở các công trình xây dựng tăng.

1.3 Lãi suất

Lãi suất có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của các doanh nghiệp trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản. Mức lãi suất cao sẽ ảnh hưởng tới nhu cầu vay vốn để triển khai các dự án đầu tư xây dựng trên thực tế. Bên cạnh đó, mức lãi suất cao cũng làm cho doanh nghiệp chịu thêm chi phí tài chính, gia tăng rủi ro đòn bẩy. Thông thường các chủ đầu tư dự án sử dụng đòn bẩy tín dụng cao, do đó lãi suất tăng sẽ gây áp lực lớn lên khả năng huy động vốn cho các dự án từ cả tổ chức tín dụng

và khách hàng sử dụng, dẫn đến chi phí vốn đầu tư dự án tăng khiến giá bán sẽ tăng theo. Về phía người mua nhà, việc khó hơn tiếp cận các nguồn vốn vay giá rẻ tất yếu làm giảm một phần nhu cầu của thị trường.

Kể từ tháng 03-06/2023, NHNN đã thực hiện 4 lần liên tiếp giảm lãi suất điều hành khiến lãi suất huy động đã giảm nhanh từ mức đỉnh của đầu năm 2023. Lãi suất tối đa theo quy định của NHNN đối với tiền gửi kỳ hạn 1-6 tháng là 4,75%. Hiện, không còn ngân hàng nào áp dụng mức lãi suất tối đa đối với các kỳ hạn này, chỉ phổ biến từ 3-3,8%/năm. Thậm chí, nhóm Big4 cũng như một số ngân hàng TMCP đưa lãi suất các kỳ hạn này về dưới 3%/năm. Tại Vietcombank, kỳ hạn này về chỉ còn từ 1,9-2,2%/năm. Với diễn biến như trên, lãi suất huy động kỳ hạn từ 1-6 tháng giảm bình quân khoảng từ 2,5-3%/năm trong năm 2023. Trên thị trường liên ngân hàng, thanh khoản không gặp nhiều áp lực, lãi suất liên ngân hàng kỳ hạn qua đêm thậm chí đã giảm về 0,39%, mức thấp nhất kể từ tháng 3/2021 (trước dịch COVID-19).

Chỉ số Nợ/ VCSH của DC4 năm 2023 là 1,39 lần cho thấy Công ty đang duy trì tỷ lệ nợ vay khá thấp so với trung bình ngành (2,23). Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Bên cạnh đó, Công ty cũng tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý đồng thời đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Công ty tất yếu chịu ảnh hưởng bởi các quy định của pháp luật chung đối với Doanh nghiệp như: Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại, Luật về thuế,...

Là công ty cổ phần từ năm 2005 và niêm yết Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội năm 2008 mọi hoạt động quản trị, cơ chế quản lý của Công ty chịu tác động trực tiếp của Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Là Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản, Công ty chịu sự tác động của: Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Kinh doanh bất động sản,...

Ngoài ra các chính sách về thuế, lao động hoặc tiền lương của Nhà nước luôn có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động SXKD của Công ty với một lực lượng lao động khá lớn.

Luật và các văn bản dưới luật nói trên đang trong quá trình hoàn thiện và sửa đổi, sự thay đổi về mặt chính sách ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

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

3. RỦI RO ĐẶC THÙ (NGÀNH, LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG)

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản Công ty chịu một số rủi ro đặc thù của ngành như:

3.1 Rủi ro từ thị trường bất động sản

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty chịu nhiều sự ảnh hưởng của thị trường bất động sản và chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước. Khi thị trường BĐS tăng trưởng thì Công ty có nhiều cơ hội việc làm để phát triển và khi thị trường suy giảm dẫn đến việc sản xuất kinh doanh của Công ty cũng gặp những khó khăn nhất định. Thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn kể từ khi đại dịch Covid-19 xảy ra cho tới nay chưa có dấu hiệu hồi phục do thu nhập của người dân giảm đi rõ rệt cùng các yếu

tổ tác động tiêu cực từ thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

3.2 Rủi ro từ xin phê duyệt pháp lý dự án

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 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.

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 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 Công ty trong việc đạt được quyền sử dụng đất cho các khu đất mà 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 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 Công ty có thể bị tác động bất lợi nếu Công ty không thể nhận được các khu đất phù hợp để phát triển trong tương lai tại mức giá cho phép Công ty đạt được lợi nhuận phù hợp khi bán cho khách hàng.

Nếu 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 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 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 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 Công ty quyền sử dụng. Trường hợp toàn bộ hoặc một phần đất đai hoặc bất động sản của 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 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 Công ty.

Để giảm thiểu rủi ro này Công ty luôn chủ động tìm kiếm các công ty có dự án bất động sản tiềm năng để thực hiện M&A gia tăng quỹ đất sạch.

3.3 Rủi ro từ cạnh tranh gay gắt hơn

Do thị trường BĐS cả nước nói chung và tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng suy giảm kể từ đại dịch Covid-19 xảy ra, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày một gia tăng. Bên cạnh các doanh nghiệp trong nước, còn có sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, công nghệ và nhân lực.

Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu những năm gần đây đang tập trung nguồn vốn đầu tư công rất lớn để triển khai nhiều công trình trọng điểm về hạ tầng đô thị, giao thông kết nối, nhà ở xã hội,... Do đó, để cạnh tranh hiệu quả Công ty định hướng tiếp tục tham gia đấu thầu nhận thầu các công trình và dự án có vốn ngân sách để đảm bảo việc làm cũng như góp phần vào sự phát triển của địa phương, tìm kiếm

tham gia thi công các trình công nghiệp nhà xưởng đón đầu sự phát triển của bất động sản công nghiệp khi làn sóng đầu tư đang chuyển dịch về tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đây cũng là lĩnh vực mà Công ty có kinh nghiệm và thế mạnh nhân sự.

3.4 Rủi ro về tính thanh khoản của dự án bất động sản kinh doanh

Như các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác, tính thanh khoản của các sản phẩm dự án bất động sản Công ty kinh doanh sẽ phụ thuộc vào tình hình chung của thị trường bất động sản đang tăng trưởng, sụt giảm hay đóng băng.

Hầu hết các dự án bất động sản Công ty đang kinh doanh đều nằm tại những vị trí đặc địa tại thành phố Vũng Tàu và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có tiềm năng tăng trưởng cao nên thời gian bán và thu hồi vốn nhanh giúp giảm thiểu tối đa những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án bất động sản Công ty đang kinh doanh.

3.5 Rủi ro về thu hồi vốn công trình

Đối với những công trình nhận thầu xây lắp nếu chủ đầu tư gặp khó khăn về nguồn tài chính dẫn đến chậm thanh toán cũng làm ảnh hưởng đến nguồn vốn sản xuất kinh doanh của Công ty. Để giảm thiểu rủi ro Công ty chủ động rút khỏi các công trình khó thu hồi vốn để tập trung cho các công trình trọng điểm, chỉ nhận thầu những công trình mà chủ đầu tư có năng lực tài chính tốt để bảo toàn nguồn vốn.

3.6 Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Do ảnh hưởng của lạm phát, nhiều loại nguyên vật liệu đầu vào của Công ty gặp khả năng biến động giá cao như: sắt, thép, xi măng, vật liệu xây dựng khác. Sự tăng giá của những nguyên vật liệu này ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty trong ngắn hạn do giá chào thầu xây dựng không thể thay đổi đồng thời theo biến động của giá nguyên liệu.

Ngoài ra, do Công ty có hoạt động trong lĩnh vực sản xuất (cửa nhựa uPVC) nên khi giá nguyên vật liệu để sản xuất biến động cũng có ảnh hưởng trực tiếp không nhỏ đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Đối phó với lạm phát, với vật liệu đầu vào để sản xuất cửa nhựa Vinawindow Công ty chủ động ký hợp đồng nhập khẩu qua đơn vị ủy thác ngay từ đầu năm với khối lượng lớn và giá thành thấp hơn thời điểm hiện tại đồng thời đang xem xét mua một số vật liệu sản xuất trong nước có chất liệu tương đương nhưng rẻ hơn để thay thế sản phẩm nhập ngoại giảm giá thành sản phẩm đầu ra. Công ty cũng đang điều chỉnh tăng giá một số sản phẩm nhưng vẫn đảm bảo giá cạnh tranh so với sản phẩm tương tự đồng thời tăng cường tiếp thị mở rộng thị phần, nhờ đó Công ty đã giảm được tối thiểu những rủi ro về sự tăng giá của vật liệu đầu vào và duy trì được tốc độ tăng trưởng lợi nhuận của sản phẩm.

3.7 Rủi ro về nhân lực

Là doanh nghiệp xây dựng Công ty luôn sử dụng một lượng lớn lao động nên hay có sự biến động trong ngắn hạn, đặc biệt là sự chuyển dịch kỹ sư xây dựng và công nhân có tay nghề cao giữa các đơn vị trong cùng ngành. Việc tuyển dụng và đào tạo nguồn lao động mới đôi khi không đáp ứng kịp với sự thay đổi về nhân sự đã tạo ra một khoảng trống ngắn hạn làm ảnh hưởng đến hiệu quả công việc của Công ty. Trước tình hình khó khăn chung của toàn nền kinh tế, các chi phí đầu vào đều có xu hướng gia tăng, một trong những giải pháp tiết kiệm chi phí là tận dụng các phương pháp cải tiến sản xuất để tăng năng suất lao động và sử dụng lao động có tay nghề cao. Nhằm giảm thiểu sự rủi ro về nhân lực Công ty thường xuyên thực hiện: áp dụng các chế độ, chính sách ưu đãi, tạo môi trường làm việc tốt nhất cho CBCNV; tuyển dụng và đào tạo nâng cao trình độ tay nghề cho đội ngũ công nhân; đào tạo và bồi dưỡng các CBCNV có năng lực nhằm tạo cơ hội cho đội ngũ lao động trẻ vào các vị trí quản lý.

3.8 Rủi ro về an toàn lao động

Đặc điểm ngành xây dựng là phần lớn người lao động làm việc trong môi trường nguy hiểm cao, vì vậy việc chấp hành các quy định vệ sinh an toàn lao động tại các công trường luôn được Công ty đặc biệt

chú trọng hạn chế không để xảy ra tai nạn vì nếu để xảy ra tai nạn lao động ngoài việc ảnh hưởng đến sức khỏe, tinh thần người lao động còn ảnh hưởng lớn đến uy tín, hình ảnh và vật chất của Công ty cũng như sự tín nhiệm của chủ đầu tư và các khách hàng tiềm năng.

4. RỦI RO VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng vẫn đang diễn biến phức tạp và khó lường, giá cổ phiếu hiện tại có thể thay đổi lên xuống do cung cầu thị trường nên đợt phát hành thêm cổ phiếu chào bán cho CĐHH có thể gặp rủi ro không chào bán hết do các nhà đầu tư không đặt mua hết số cổ phiếu trong đợt phát hành dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến.

Mục đích phát hành thêm cổ phiếu chào bán cho CĐHH của Công ty nhằm mục đích thanh toán các khoản nợ Ngân hàng và Khách hàng của Công ty để giảm bớt rủi ro tài chính và nâng cao uy tín trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến, Công ty sẽ phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành thêm cổ phiếu chào bán cho CĐHH theo thứ tự ưu tiên Trả nợ Ngân hàng trước theo thứ tự ưu tiên về thời hạn trả nợ, tiếp theo là Trả nợ Khách hàng theo thứ tự ưu tiên giá trị khoản nợ từ lớn tới nhỏ. Nếu thấy cần thiết, HĐQT có thể xin phép UBCKNN gia hạn thời gian chào bán theo các quy định hiện hành.

Trong trường hợp đợt phát hành chào bán không thành công, Công ty không huy động được vốn thì Công ty sẽ đề nghị các Ngân hàng và Khách hàng gia hạn thời gian trả nợ và Công ty vẫn đảm bảo hoạt động liên tục.

5. RỦI RO PHA LOÃNG

Sau khi hoàn tất chia cổ tức bằng cổ phiếu và đợt phát hành thêm cổ phiếu chào bán cho CĐHH số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân của Công ty sẽ được tăng lên đồng thời giá cổ phiếu cũng bị điều chỉnh giảm đi dẫn tới rủi ro pha loãng cổ phiếu. Các đợt phát hành được dự kiến thực hiện trong Quý 2 và Quý 3 năm 2024 nên có thể dẫn tới rủi ro pha loãng cổ phiếu trong năm 2024. Nhà đầu tư cần xem xét một số vấn đề sau:

a. Rủi ro pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Cách tính:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}^1}{\text{KLCP đang lưu hành}}$$

Kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2023: Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 107,3 tỷ đồng gấp khoảng 100 lần so với năm 2022. EPS trong 4 quý gần nhất tính đến ngày 31/12/2023 đạt 2.045 đồng/cổ phiếu. EPS năm 2024 của DC4 trước và sau khi phát hành thêm cổ phiếu như sau:

¹Công ty không có cổ phiếu ưu đãi

$$\text{EPS}_{4 \text{ quý gần nhất}} = \frac{\text{LNST của cổ đông công ty mẹ 4 quý gần nhất}}{\text{KLCP lưu hành BQ 4 quý gần nhất (*)}} = \frac{107.358.961.940}{52.499.723} = 2.045 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

(Tính đến 31/12/2023)

$$\text{EPS dự kiến năm 2024 (Trường hợp DC4 không phát hành thêm cổ phiếu)} = \frac{\text{LNST của cổ đông công ty mẹ 2024 (dự kiến)}}{\text{KLCP lưu hành BQ trong năm 2024 (*)}} = \frac{110.000.000.000}{52.499.723} = 2.095 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

$$\text{EPS dự kiến năm 2024 (Trường hợp DC4 phát hành thêm cổ phiếu)} = \frac{\text{LNST của cổ đông công ty mẹ 2024 (dự kiến)}}{\text{KLCP lưu hành BQ trong năm 2024 (*)}} = \frac{110.000.000.000}{59.937.183} = 1.835 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân 4 quý gần nhất tính đến 31/12/2023 = 52.499.723 cổ phiếu.

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2024 của DC4 (trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu) = 52.499.723 cổ phiếu.

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2024 của DC4 (trong trường hợp phát hành thêm cổ phiếu thành công) = $(52.499.723 \cdot 6 + 57.749.695 \cdot 4 + 86.624.542 \cdot 2) / 12 = 59.937.183$ cổ phiếu.

Trong trường hợp phát hành thêm cổ phiếu thành công, số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2024 tăng thêm 14% trong khi Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ năm 2024 dự kiến tăng thêm 2% so với năm 2023 chỉ hạn chế một phần nhỏ rủi ro pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS).

b. Pha loãng tỷ lệ biểu quyết

Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết xảy ra trong trường hợp cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết một phần hoặc toàn bộ số cổ phiếu được phân phối theo tỷ lệ dẫn đến tỷ lệ biểu quyết của cổ đông bị pha loãng.

c. Điều chỉnh kỹ thuật giá cổ phiếu

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức:

$$P_{tc} = \frac{P_r}{1 + I}$$

- Phát hành thêm cổ phiếu để chào bán cho CĐHH: trường hợp phát hành cho CĐHH với mức giá thấp hơn giá thị trường thì mức giá tham chiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật theo công thức:

$$P_{tc} = \frac{P_r + (I \times P)}{1 + I}$$

Trong đó: P_{tc} là giá tham chiếu

- P_r là giá đóng cửa ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- I là tỷ lệ chi trả cổ tức/ tỷ lệ vốn tăng thêm theo phương án phát hành
- P là giá chào bán

Ví dụ: Giá sử giá đóng cửa của cổ phiếu ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 15.000 đồng/CP. Tỷ lệ tăng vốn cho ĐHH là 50%, giá bán là 10.000 đồng/cổ phiếu. Như vậy giá tham chiếu ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu mới phát hành thêm là:

$$P_{tc} = \frac{15.000 \text{ đồng} + (50\% \times 10.000 \text{ đồng})}{1 + 50\%} = 13.333 \text{ đồng}$$

6. RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY

Đối với bất kỳ ngành nghề nào việc lựa chọn cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của Công ty. Tùy vào tình hình cụ thể của từng doanh nghiệp mà khung quản trị rủi ro cần được xây dựng phù hợp với định hướng của doanh nghiệp. Doanh nghiệp cần quan tâm từ những vấn đề cơ bản nhất để có thể tìm ra giải pháp hữu hiệu nhất, giảm thiểu tối đa rủi ro có thể xảy ra trong tương lai.

Rủi ro quản trị công ty là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước và có thể ảnh hưởng rất lớn tới sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp hoạt động lâu năm trong lĩnh vực thi công xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, DC4 đã tạo lập được một thương hiệu mạnh uy tín vững chắc trên thị trường với nền tảng là một đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm, có đạo đức nghề nghiệp. Đồng thời với định hướng phát triển rõ ràng, bền vững Công ty tập trung đào tạo và phát triển đội ngũ CBCNV có trình độ quản lý cao, trình độ chuyên môn cao, môi trường làm việc chuyên nghiệp, gắn bó. Do đó có thể đánh giá rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không nhiều.

7. RỦI RO KHÁC

Các rủi ro nằm ngoài khả năng dự báo và vượt quá khả năng phòng chống của con người như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh,... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Công ty cũng đã xem xét và xây dựng một số kịch bản phòng ngừa rủi ro bất khả kháng nhằm giảm thiểu tối đa thiệt hại cho Công ty và đảm bảo tính hoạt động liên tục. Công ty cũng đã ứng phó tốt, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như tính mạng của người lao động trong đợt dịch bệnh Covid-19 vừa qua.

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

• Công ty/ DICcons/ DC4	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
• Điều lệ Công ty	Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
• DIC Corp/ DIG	Tổng Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát triển Xây dựng
• BCTC/ BCTCKT	Báo cáo tài chính/ Báo cáo tài chính kiểm toán
• BĐS	Bất động sản
• BHXH	Bảo hiểm xã hội
• BHTN	Bảo hiểm thất nghiệp
• BHYT	Bảo hiểm y tế
• CBCNV	Cán bộ công nhân viên
• CĐL	Cổ đông lớn
• CP	Cổ phiếu/ Cổ phần
• CTCP	Công ty Cổ phần
• DS	Danh sách
• DT/DTT	Doanh thu/ Doanh thu thuần
• ĐHCĐ	Đại hội đồng cổ đông
• ĐVT	Đơn vị tính
• GTGD	Giá trị giao dịch
• GTGT/VAT	Thuế Giá trị gia tăng
• GVHB	Giá vốn hàng bán
• HDSXKD	Hoạt động Sản xuất kinh doanh
• HĐQT	Hội đồng quản trị
• HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
• HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
• LN	Lợi nhuận
• LNTT	Lợi nhuận trước thuế
• LNST	Lợi nhuận sau thuế
• NCLQ	Người có liên quan
• QĐ	Quyết định
• ROE	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân = Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bình quân
• ROA	Tỷ suất lợi nhuận trên tài sản bình quân = Lợi nhuận sau thuế / Tổng Tài sản bình quân
• SXKD	Sản xuất kinh doanh
• SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
• SHNN	Sở hữu nước ngoài
• STT	Số thứ tự
• TGD/ Phó TGD	Tổng Giám đốc/ Phó Tổng Giám đốc
• Thuế TNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp
• Thuế TNCN	Thuế thu nhập cá nhân
• TMCP	Thương mại cổ phần
• TTS	Tổng Tài sản
• TTCK	Thị trường chứng khoán
• UBCKNN	Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
• UBND	Ủy ban nhân dân
• VCSH	Vốn chủ sở hữu
• VĐL	Vốn Điều lệ
• VSDC	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

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

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**
 Tên tiếng Anh : DIC Holdings Construction Joint Stock Company
 Tên viết tắt : DICcons
 Trụ sở chính : Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, Đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
 Điện thoại : (0254) 3613518 Fax: (0254) 3585070
 Email : info@diccons.vn
 Web : www.diccons.vn
 Giấy chứng nhận : Số 3500686978 (số cũ 490300146) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh
 đăng ký doanh : Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng
 nghiệp : ký thay đổi lần thứ 24 ngày 30 tháng 09 năm 2024.
 Người đại diện theo : Ông **Lê Đình Thắng** – Chủ tịch Hội đồng quản trị
 pháp luật
 Vốn điều lệ : 577.492.670.000 đồng
 Logo :



Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị	4299 (Chính)
2	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Lập và thẩm định dự án; Kiểm định công trình xây dựng	7120
3	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng; Đầu tư xây dựng và quản lý nhà chung cư	6810
4	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
5	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp; Quản lý dự án xây dựng; Lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình; Khảo sát, lập dự án, thiết kế kỹ thuật – dự toán công trình đo đạc và bản đồ; Thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán công trình; Tư vấn lập và đánh giá hồ sơ mời thầu, dự thầu; Quản lý vận hành chung cư	7110
6	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công, lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng; Mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện	2592
7	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa Chi tiết: Cho thuê kho, bãi	5210
8	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi để san lấp mặt bằng cho các công	0810

	trình dân dụng, công nghiệp và nền đường	
9	Sản xuất sản phẩm từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện Chi tiết: Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	1629
10	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 đầu tư và xây dựng	4663
11	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
12	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất cửa kim loại	2599
13	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
14	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản lý nhà chung cư	6820
15	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
16	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công	7730
17	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông thủy lợi	4212
18	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình đường dây và trạm biến thế điện	4221
19	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp thoát nước	4222
20	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
21	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp	4329
22	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch	4390
23	Trồng cây hàng năm khác Chi tiết: Trồng cây gia vị hàng năm; Trồng cây dược liệu, hương liệu hàng năm; Trồng cây hàng năm khác còn lại	0119
24	Trồng cây ăn quả Chi tiết: Trồng nho; Trồng cây ăn quả vùng nhiệt đới và cận nhiệt đới; Trồng cam, quýt và các loại quả có múi khác; Trồng táo, mận và các loại quả có hạt như táo; Trồng nhãn, vải, chôm chôm; Trồng cây ăn quả khác	0121
25	Trồng cây lâu năm khác Chi tiết: Trồng cây cảnh lâu năm; Trồng cây lâu năm khác còn lại	0129
26	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp	0210
27	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch; Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng	5510
28	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Bán buôn đồ uống có cồn (rượu, bia); Bán buôn đồ uống không có cồn	4633

29	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống; Cửa hàng ăn uống thuộc chuỗi cửa hàng ăn nhanh; Dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động khác	5610
30	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: Quán rượu, bia, quầy bar; Quán cà phê, giải khát; Dịch vụ phục vụ đồ uống khác.	5630

Mã cổ phiếu : DC4

Sàn niêm yết : HOSE.

Ngày giao dịch chính thức đầu tiên cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (mã CK: DC4) trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE): 20/10/2020 theo Quyết định số 510/QĐ-SGDHCM ngày 04/09/2020 về việc chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings và Thông báo số 1705/TB-SGDHCM ngày 12/10/2020 về việc niêm yết và ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu.

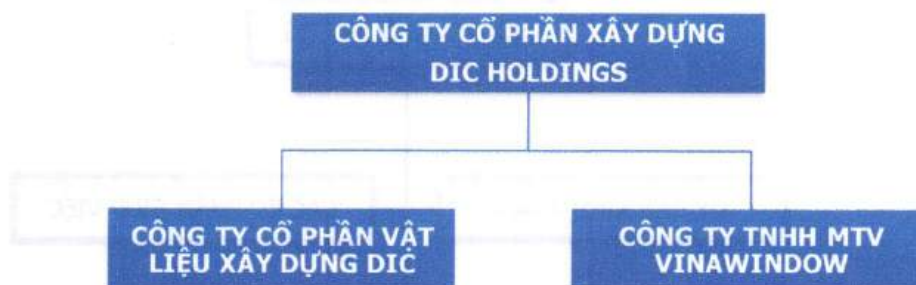
2. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- 1994** : Công ty được hình thành với tên gọi ban đầu là Xí nghiệp Kinh doanh Vật tư Xây dựng trực thuộc Công ty Xây dựng và Dịch vụ Du lịch (nay là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng);
- 2000** : Tháng 08/2000, Đổi tên thành Xí nghiệp Xây dựng số 4;
- 2004** : Tháng 12/2004 Xí nghiệp được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần DIC số 4 (quyết định số 1980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 09 tháng 12 năm 2004);
- 2005** : 28/01/2005 Công ty Cổ phần DIC số 4 chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với Vốn điều lệ là 5 tỷ đồng;
- 2008** : Ngày 03/11/2008 Công ty chính thức niêm yết Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DC4, số lượng cổ phiếu niêm yết lần đầu là 2.000.000 cổ phiếu;
- 2009** : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 21.399.960.000 đồng;
- 2010** : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 50.000.000.000 đồng;
- 2014** : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 52.499.460.000 đồng và được nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ do có thành tích xuất sắc trong giai đoạn (2009-2013) và cờ thi đua của Bộ Xây Dựng;
- 2015** : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 55.120.610.000 đồng, Công ty được nhận giải thưởng Sao Vàng Đất Việt cho 200 thương hiệu tiêu biểu năm 2015 do Trung ương Hội liên hiệp Thanh niên Việt Nam phối hợp với Trung ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam tổ chức và vinh dự được nhận cờ thi đua của Bộ Xây Dựng;
- 2017** : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 100.000.000.000 đồng;
- 2018** : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 110.000.000.000 đồng. Công ty vinh dự được nhận giải thưởng Sao Vàng Đất Việt - Top 200 cho doanh nghiệp tiêu biểu;
- 2019** : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 290.000.000.000 đồng; Công ty vinh dự nhận Huân chương lao động hạng 3 của Chủ tịch Nước;
- 2020** : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 300.000.000.000 đồng và chuyển sang niêm yết cổ phiếu tại HOSE;

- 2021 : Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings;
 Công ty tăng Vốn điều lệ lên 524.997.230.000 đồng; Công ty vinh dự
 nhận cờ thi đua Chính phủ của Thủ tướng Chính phủ;
 T7/2024 : Công ty tăng Vốn điều lệ lên 577.492.670.000 đồng.

3. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Hình 3: Cơ cấu tổ chức Công ty



Nguồn: Công ty

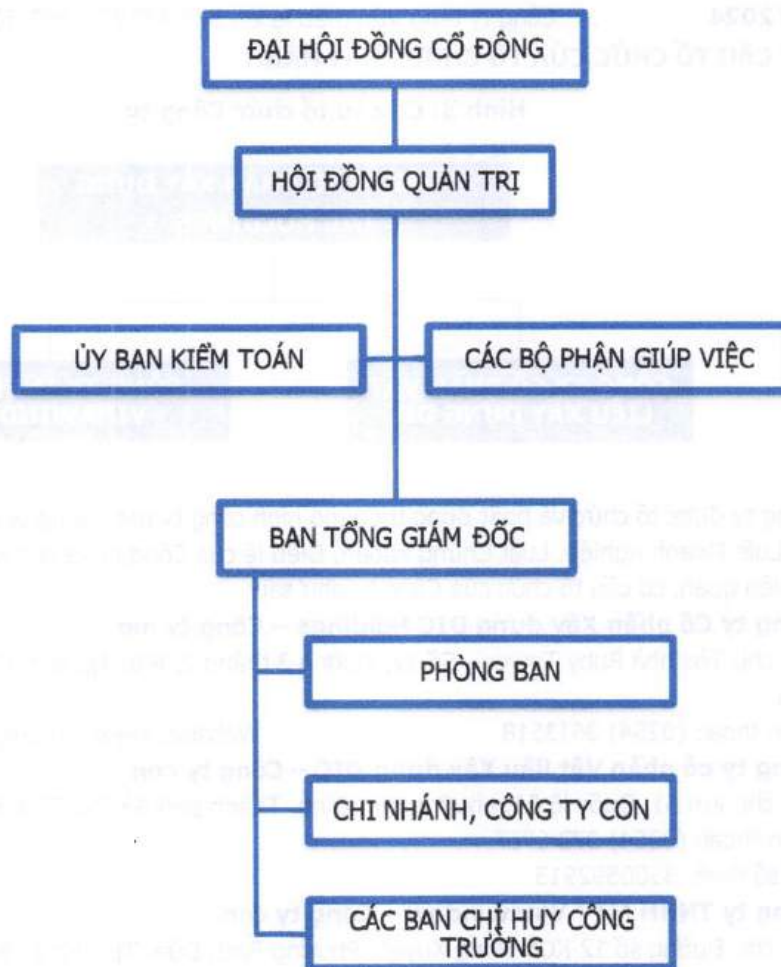
Công ty được tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con tuân thủ quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan, cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:

- ❖ **Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings – Công ty mẹ**
 Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower – Số 12, Đường 3 tháng 2, P.8, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
 Điện thoại: (0254) 3613518 Website: www.diccons.vn
- ❖ **Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC – Công ty con**
 Địa chỉ: Km 61, Quốc lộ 51, phường Kim Dinh, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
 Điện thoại: (0254) 373 6767
 Mã số thuế: 3500592913
- ❖ **Công ty TNHH MTV Vinawindow – Công ty con**
 Địa chỉ: Đường số 12 KCN Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
 Điện thoại: (0254) 2210774
 Mã số thuế: 3502422138

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

4. CƠ CẤU QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Hình 4: Sơ đồ cơ cấu quản trị của Công ty



Nguồn: Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings được tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, có cơ cấu tổ chức như sau: (i) Đại hội đồng cổ đông, (ii) Hội đồng quản trị, (iii) Ủy ban Kiểm toán, (iv) Ban Tổng Giám đốc, (v) Các phòng ban chức năng, (vi) Các ban chỉ huy công trường.

- ❖ **Đại hội đồng cổ đông:** Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên hoặc bất thường, ít nhất mỗi năm họp một lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định cơ cấu tổ chức hoặc giải tán Công ty, quyết định các kế hoạch đầu tư dài hạn và chiến lược phát triển, cơ cấu vốn, bổ nhiệm hoặc bãi nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị.
- ❖ **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những thẩm quyền thuộc Đại hội đồng cổ đông. HĐQT bao gồm 06 thành viên trong đó có 03 thành viên tham gia điều hành doanh nghiệp (Chủ tịch HĐQT chuyên trách), 03 thành viên không tham gia điều hành (trong đó có 02 thành viên độc lập).
- ❖ **Ủy ban Kiểm toán:** Năm 2018 là năm đầu tiên Công ty áp dụng mô hình hoạt động không có Ban Kiểm soát mà thay bằng Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Ủy ban Kiểm toán

Công ty gồm 02 thành viên, nhiệm kỳ là 05 năm và có thể được gia hạn trong vòng 90 ngày để tiến hành bàn giao công việc cho Ủy ban Kiểm toán nhiệm kỳ tiếp theo.

- ❖ **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc Công ty có 01 Tổng Giám đốc điều hành, 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách kỹ thuật và 01 Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính. Việc thực hiện miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết HĐQT được thông qua một cách hợp thức. Tổng Giám đốc là người điều hành, có thẩm quyền quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các công việc và nhiệm vụ được giao.
- ❖ **Các phòng ban chức năng:**
 - **Phòng Hành chính - Nhân sự:** Là phòng chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty trong các lĩnh vực:
 - ✓ Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty về tổ chức bộ máy sản xuất - kinh doanh và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty;
 - ✓ Quản lý lao động, quản lý hồ sơ lý lịch của nhân viên Công ty, giải quyết thủ tục về chế độ tuyển dụng, thôi việc, bổ nhiệm, bãi nhiệm, kỷ luật, khen thưởng, nghỉ hưu,... là thành viên thường trực của Hội đồng thi đua và kỷ luật của Công ty;
 - ✓ Xây dựng kế hoạch, chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ, an toàn vệ sinh môi trường cho nhân viên và công nhân Công ty;
 - ✓ Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính con dấu; Thực hiện công tác lưu trữ các tài liệu.
 - **Phòng Kế toán:** Là phòng chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty trong các lĩnh vực:
 - ✓ Thực hiện việc hạch toán kế toán về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng chuẩn mực kế toán, chế độ và chính sách kế toán của Nhà nước;
 - ✓ Tổng hợp kết quả kinh doanh, lập báo cáo tài chính, phân tích hoạt động sản xuất kinh doanh; Ghi chép, phản ánh chính xác, kịp thời và có hệ thống sự diễn biến các nguồn vốn; vốn vay; giải quyết các loại vốn, phục vụ cho việc mua bán vật tư, nguyên liệu, hàng hóa trong sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - ✓ Thực hiện lập báo cáo quản trị quý, 06 tháng, năm đúng tiến độ và tham gia cùng các phòng nghiệp vụ của Công ty để hạch toán, giúp Tổng Giám đốc Công ty nắm chắc nguồn vốn, và kịp thời về hiệu quả kinh doanh;
 - ✓ Lập các báo cáo thống kê, các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty; Lưu trữ các tài liệu kế toán, giữ bí mật các tài liệu và số liệu kế toán của Công ty.
 - **Phòng Kế hoạch:** Là phòng chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty trong các lĩnh vực:
 - ✓ Lập kế hoạch tổng thể, chiến lược sản xuất của Công ty hàng năm, lấy ý kiến các bộ phận, phòng ban trình Ban lãnh đạo Công ty phê duyệt;
 - ✓ Thu thập thông tin thị trường, đối tác, các phòng ban, đơn vị kết hợp định hướng, chủ trương của Ban lãnh đạo, lập kế hoạch sản xuất ngắn hạn, trung hạn, và dài hạn theo yêu cầu của Ban lãnh đạo Công ty; Xử lý, tổng hợp các số liệu và lấy ý kiến kết quả các phòng ban, bộ phận trình Ban lãnh đạo Công ty phê duyệt kế hoạch làm căn cứ triển khai kế hoạch;
 - ✓ Hướng dẫn các phòng ban, bộ phận xây dựng kế hoạch triển khai chi tiết trên cơ sở kế hoạch sản xuất ngắn hạn, trung hạn, và dài hạn đã được Ban lãnh đạo Công ty phê duyệt; Xử lý, tổng hợp các số liệu kế hoạch triển khai chi tiết của các phòng ban, bộ phận trình Ban lãnh đạo Công ty phê duyệt;
 - ✓ Tổng hợp công tác lập kế hoạch công việc tuần, tháng của các đơn vị, bộ phận báo cáo

- môi trường, phòng chống cháy nổ tại công trường;
- Tổ chức nghiệm thu, hoàn công thanh quyết toán công trình;
- Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện nhiệm vụ, công việc được giao;
- Đề xuất các phương án sửa đổi, điều chỉnh cơ chế quản lý hoặc phương hướng thi công tại công trường phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

5. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY MẸ, CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP CHI PHỐI

5.1 Danh sách những công ty mẹ của Tổ chức phát hành: Không có.

5.2 Danh sách những công ty con của Tổ chức phát hành:

❖ Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC**

- Ngày thành lập: 20/08/2006.

- Giấy CNĐKDN: 3500592913 đăng ký lần đầu ngày 10/10/2006, thay đổi lần thứ 5 ngày 06/04/2021.

- Địa chỉ: Km 61, quốc lộ 51, Phường Kim Dinh, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Vốn điều lệ: 88.000.000.000 đồng.

- Hoạt động kinh doanh chính: Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.

	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Tỷ lệ sở hữu của DC4	96,59%	96,59%	96,59%
Tỷ lệ biểu quyết của DC4	96,59%	96,59%	96,59%

❖ Tên Công ty: **Công ty TNHH MTV Vinawindow**

- Ngày thành lập: 01/04/2020 (Quyết định 26A/QĐ-DIC4).

- Giấy CNĐKDN: 3502422138 ngày 21/04/2020.

- Địa chỉ: Đường số 12 KCN Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng.

- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp.

	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Tỷ lệ sở hữu của DC4	100%	100%	100%
Tỷ lệ biểu quyết của DC4	100%	100%	100%

5.3 Danh sách những công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành: Không có.

6. THÔNG TIN VỀ QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm tăng vốn	Mức vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận và Giấy CNĐKDN
Năm 2005	5.000.000.000		Vốn điều lệ ban đầu.	Giấy CNĐKDN số 490300146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005.
Năm	3.200.000.000	8.200.000.000	Phát hành chào bán	Nghị quyết ĐHĐCĐ

Thời điểm tăng vốn	Mức vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận và Giấy CNĐKDN
2006			riêng lẻ cho 10 cổ đông cá nhân: 320.000 cổ phiếu.	năm 2006. Giấy CNĐKDN số 4903000146 đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 28/12/2006.
Năm 2007	1.800.000.000	10.000.000.000	Phát hành chào bán riêng lẻ cho 08 cổ đông cá nhân: 180.000 cổ phiếu.	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2006. Giấy CNĐKDN số 4903000146 đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 31/01/2007.
	10.000.000.000	20.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> - Phát hành chào bán cho ĐHH: 300.000 cổ phiếu; - Phát hành chào bán riêng lẻ cho 24 cổ đông: 500.000 cổ phiếu; - Phát hành chào bán cho 01 cổ đông chiến lược: 200.000 cổ phiếu. 	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007. Giấy CNĐKDN số 4903000146 đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 07/08/2007.
Năm 2009	1.399.960.000	21.399.960.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 7%: 139.996 cổ phiếu.	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2009. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 11/05/2009.
Năm 2010	28.600.040.000	50.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> - Phát hành cổ phiếu chào bán cho ĐHH tỷ lệ 2:1: 1.054.215 cổ phiếu; - Phân phối số cổ phiếu không bán hết của ĐHH cho Tổ chức Công đoàn: 15.783 cổ phiếu; - Phát hành chào bán cho CBCNV: 107.000 cổ phiếu; - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 20%: 427.930 cổ phiếu. - Phân phối số cổ 	Công văn số 537/UBCK-GCN ngày 25/3/2010 của UBCKNN cấp. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/07/2010.

Thời điểm tăng vốn	Mức vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận và Giấy CNĐKDN
			<p>phiếu lẻ trả cổ tức bằng cổ phiếu cho Tổ chức Công đoàn: 69 cổ phiếu;</p> <p>- Phát hành cổ phiếu chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược: 1.255.007 cổ phiếu.</p>	
Năm 2014	2.498.460.000	52.498.460.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 5%: 249.546 cổ phiếu.	Công văn số 5451/UBCK-QLPH ngày 03/10/2014 của UBCKNN cấp. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 31/12/2014.
Năm 2015	2.622.150.000	55.120.610.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 5%: 262.215 cổ phiếu.	Công văn số 6789/UBCK-QLPH ngày 29/10/2015 của UBCKNN cấp. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 08/12/2015.
Năm 2018	44.879.390.000	100.000.000.000	<ul style="list-style-type: none"> - Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:1,5: 3.937.235 cổ phiếu; - Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 5%: 275.352 cổ phiếu; - Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 5%: 275.352 cổ phiếu. 	Công văn số 76/GCN-UBCK ngày 14/11/2017 của UBCKNN cấp. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 23/05/2018.
Năm 2018	10.000.000.000	110.000.000.000	Phát hành chào bán 1.000.000 cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu.	Nghị quyết HĐQT số 03/NQ-HĐQT ngày 18/07/2018. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký

Thời điểm tăng vốn	Mức vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận và Giấy CNĐKDN
				thay đổi lần thứ 17 ngày 27/11/2018.
Năm 2019	10.997.640.000	120.997.640.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 10%: 1.099.764 cổ phiếu.	Công văn số 2269/UBCK-QLCB ngày 09/04/2019 của UBCKNN cấp.
	169.002.360.000	290.000.000.000	Phát hành chào bán riêng lẻ cho 31 cổ đông: 16.900.236 cổ phiếu.	Công văn số 3994/UBCK-QLCB ngày 26/06/2019 của UBCKNN cấp. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 17/09/2019.
Năm 2020	10.000.000.000	300.000.000.000	Phát hành chào bán 1.000.000 cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi trái phiếu thành cổ phiếu.	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2019 ngày 30/03/2019 Nghị quyết HĐQT số 22/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 24/02/2020.
	19.997.580.000	319.997.580.000	- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 5%: 1.499.758 cổ phiếu; - Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động: 500.000 cổ phiếu.	Công văn số 4763/UBCK-QLCB ngày 31/07/2020 của UBCKNN cấp. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 08/06/2020.
Năm 2021	15.997.070.000	335.994.650.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 5%: 1.599.707 cổ phiếu.	Công văn số 2894/UBCK-QLCB ngày 16/06/2021 của UBCKNN cấp.
	16.500.000.000	352.494.650.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động: 1.650.000 cổ phiếu.	Công văn số 6518/UBCK-QLCB ngày 21/10/2021 của UBCKNN cấp.
	147.505.350.000	500.000.000.000	Phát hành chào bán riêng lẻ: 14.750.535 cổ phiếu.	Công văn số 6412/UBCK-QLCB ngày 19/10/2021

Thời điểm tăng vốn	Mức vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan chấp thuận và Giấy CNĐKDN
				của UBCKNN cấp. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 06/01/2022
Năm 2022	24.997.230.000	524.997.230.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 5%: 2.499.723 cổ phiếu.	Công văn số 2949/UBCK-QLCB ngày 19/05/2022 của UBCKNN cấp. Giấy CNĐKDN số 3500686978 đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 30/06/2023.
Tháng 7 năm 2024	52.495.440.000	577.492.670.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 10%: 5.249.544 cổ phiếu.	Công văn số 4362/UBCK-QLCB ngày 15/07/2024 của UBCKNN cấp.

Nguồn: Công ty

7. THÔNG TIN VỀ CÁC KHOẢN GÓP VỐN, THOÁI VỐN LỚN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH TẠI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại Công ty không có khoản góp vốn, thoái vốn nào tại các Doanh nghiệp khác.

8. THÔNG TIN VỀ CHỨNG KHOÁN ĐANG LƯU HÀNH

8.1 Cổ phiếu phổ thông

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông Công ty tại ngày 28/06/2024

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Cổ đông trong nước	2.497	57.567.172	99,68
	Tổ chức	23	29.067.274	50,33
	Cá nhân	2.474	28.499.898	49,35
2.	Cổ đông nước ngoài	13	182.095	0,32
	Tổ chức	5	148.323	0,26
	Cá nhân	8	33.772	0,06
3.	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 50% vốn điều lệ	0	0	0
4.	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	Tổng	2.510	57.749.267	100

Nguồn: Danh sách cổ đông của DC4 chốt ngày 28/06/2024

- 8.2 Cổ phiếu ưu đãi:** Không có
8.3 Các loại chứng khoán khác: Không có

9. THÔNG TIN VỀ TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI

- ❖ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings theo quy định của pháp luật là: **50%** theo công văn số 6756/UBCK-PTTT ngày 28/10/2021 của UBCKNN về hồ sơ thông báo SHNN tối đa của Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- ❖ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ hoạt động của Công ty: Không quy định.
- ❖ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tại ngày 28/06/2024 (ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất): 0,32%.

10. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty mẹ là thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

10.1.1 Hoạt động thi công xây lắp:

Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings là đơn vị có thương hiệu xây dựng nhà cao tầng uy tín, chất lượng hàng đầu tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Với hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp, Công ty đã thi công hàng trăm công trình ở khắp các tỉnh miền Đông Nam Bộ. Những công trình Công ty thi công luôn đúng tiến độ với chất lượng và thẩm mỹ cao, do đó luôn được các chủ đầu tư đánh giá cao và tin tưởng hợp tác. Hoạt động thi công xây lắp luôn được Công ty phát huy tốt, giữ vững thương hiệu.

Năm 2023, Công ty triển khai thi công 09 công trình gồm một số công trình mới trúng thầu và các công trình chuyển tiếp từ năm trước, giá trị sản lượng xây lắp thực hiện đạt 747,1 tỷ đồng tăng 33% so với năm 2022. Một số công trình tiêu biểu như:

- ❖ **Công trình Tòa nhà Viettel Vũng Tàu:**
 - Địa điểm: 205A đường Lê Hồng Phong, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
 - Công trình được xây dựng trên khu đất có diện tích là 1.800 m², với diện tích sử dụng là 5.000 m². Trong đó tòa nhà chính bao gồm 01 tầng hầm, 08 tầng nổi và một tầng mái bê tông cốt thép.
 - Công ty hoàn thiện các công tác còn lại với giá trị thực hiện năm 2023 là 6,8 tỷ đồng và bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào sử dụng vào tháng 04/2023, tạo điểm nhấn kiến trúc khu vực Trung tâm thành phố Vũng Tàu.
- ❖ **Dự án "Vung Tau Centre Point":**
 - Địa điểm: Tọa lạc tại vị trí đất giá giao lộ huyết mạch, sầm uất của thành phố Vũng Tàu là Nguyễn Hữu Cánh và đường 2/9, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu.
 - Dự án "Vung Tau Centre Point" có diện tích 7.482,07 m², bao gồm 2 tòa tháp cao 25 tầng với tổng cộng 540 căn hộ cao cấp, 26 căn hộ Duplex và 29 Shophouse.
 - Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thi công dự án "Vung Tau Centre Point", trong đó hoàn thành cất nóc công trình vào ngày 29/10/2023 và đến tháng 12/2023 đã hoàn thành 70% khối lượng xây tường, các hạng mục hoàn thiện đang được Công ty lựa chọn thầu phụ để triển khai đồng bộ theo kế hoạch, phần đầu cơ bản hoàn thành dự án vào 31/12/2024. Giá trị sản lượng thực hiện trong năm 2023 là 353 tỷ đồng (chiếm tỷ trọng 39,84% trên tổng sản lượng 886 tỷ đồng của Công ty năm 2023).
- ❖ **Gói thầu thi công kết cấu bê tông cốt thép phần hầm và phần thân Công trình Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu** với quy mô 2 tầng hầm + 22 tầng nổi: Công ty đã áp dụng nhiều giải pháp thi công phần ngầm hiệu quả trong đó có

sử dụng biện pháp khoan neo để rút ngắn tiến độ, đến 31/12/2023 Công ty đã hoàn thành phần kết cấu khung sườn đến tầng 7 với giá trị sản lượng thực hiện trong năm là 246,3 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 27,80% trên tổng sản lượng 886 tỷ đồng của Công ty năm 2023), dự kiến công trình sẽ hoàn thành bàn giao vào giữa năm 2024.

- ❖ Công ty trúng thầu và triển khai thi công **02 gói thầu thuộc dự án nhà xưởng tạm phục vụ dự án năng lượng tái tạo (PTSC)**, Công ty đã hoàn thành công trình trong năm 2023 theo đúng hợp đồng với giá trị 93 tỷ đồng (chiếm tỷ trọng 10,49% trên tổng sản lượng 886 tỷ đồng của Công ty năm 2023).
- ❖ Công ty triển khai thi công xây thô hoàn thiện mặt tiền các căn nhà thuộc **dự án Khu nhà ở Gò Cát - Tp. Bà Rịa** đợt đầu với số lượng trên 30 căn nhà liên kế, giá trị thực hiện trong năm khoảng 34 tỷ đồng.

10.1.2 Hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS:

- ❖ Trong năm 2023, Công ty chủ yếu tập trung nguồn lực cho dự án "Vung Tau Centre Point". Nguồn vốn phục vụ cho dự án được bố trí tương đối đầy đủ góp phần đảm bảo tiến độ đề ra. Trong điều kiện thị trường bất động sản còn khó khăn nhưng do áp dụng nhiều biện pháp bán hàng linh hoạt và Marketing tốt nên dự án đã được nhiều khách hàng quan tâm ký hợp đồng đặt cọc. Do thị trường bất động sản không thuận lợi và để tập trung nguồn vốn vào dự án trọng điểm "Vung Tau Centre Point", Công ty tiếp tục giãn tiến độ đầu tư nhiều dự án mà chỉ thực hiện các thủ tục pháp lý để chuẩn bị đầu tư.
- ❖ Công ty tiếp tục hoàn thiện thủ tục đất đai và triển khai lập dự án đầu tư Khu chung cư cao tầng tại Đường 2/9 – Phường 11 – Tp. Vũng Tàu để chuẩn bị thực hiện đầu tư trong những năm sau.
- ❖ Công ty triển khai giai đoạn 2 dự án Gò Cát xây dựng nhà xây thô hoàn thiện mặt tiền để bán cho khách hàng và cấp sổ cho khách hàng với doanh thu đạt 19 tỷ đồng.

Hoạt động sản xuất kinh doanh tại các Công ty con bao gồm:

10.1.3 Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC là khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Năm 2023 hoạt động sản xuất kinh doanh của CTCP Vật liệu Xây dựng DIC gặp nhiều khó khăn do mỏ đá Lô 1 Châu Pha phải tạm dừng hoạt động chờ cấp phép khai thác đá xuống Cote +30m, ngoài ra mỏ sét Mỹ Xuân cũng tạm dừng khai thác chờ quyết định của UBND tỉnh. Do đó, trong năm CTCP Vật liệu Xây dựng DIC chủ yếu hoạt động thương mại nhỏ và bán sản phẩm tồn kho dẫn đến kết quả kinh doanh thua lỗ làm ảnh hưởng đến lợi nhuận trên báo cáo tài chính hợp nhất của DIC Holdings.

10.1.4 Công ty TNHH MTV Vinawindow

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH MTV Vinawindow là sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp. Năm 2023 hoạt động sản xuất và kinh doanh cửa của Công ty TNHH MTV Vinawindow tiếp tục khó khăn. Đơn vị thiếu việc làm do không nhận thêm được các dự án mới bên ngoài mà chủ yếu thực hiện các công trình do công ty mẹ giao trong khi chi phí để duy trì bộ máy hoạt động, việc tổ chức sản xuất và thi công lắp đặt cũng còn nhiều bất cập, giá vật liệu đầu vào liên tục tăng đã ảnh hưởng lớn đến hiệu quả kinh doanh của đơn vị dẫn tới kết quả kinh doanh lỗ.

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty năm 2022-2023

DVT: Tỷ đồng

STT	Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Công ty hợp nhất					
1	Doanh thu bán hàng	7,03	2,66	8,04	1,39
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,27	1,61	2,58	0,45

STT	Khoản mục	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
3	Doanh thu hợp đồng xây dựng	215,48	81,46	302,78	52,39
4	Doanh thu kinh doanh BĐS	34,35	12,99	264,22	45,71
5	Doanh thu cửa nhựa	3,38	1,28	0,35	0,06
Tổng cộng		264,51	100	577,97	100
Công ty mẹ					
1	Doanh thu bán hàng	0,10	0,04	1,52	0,27
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,83	1,50	1,91	0,33
3	Doanh thu hợp đồng xây dựng	215,48	84,17	302,78	53,08
4	Doanh thu kinh doanh BĐS	34,35	13,41	264,22	46,32
5	Doanh thu cửa nhựa	2,26	0,88	-	-
Tổng cộng		256,02	100	570,43	100

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023 của Công ty

Với lợi thế là một thương hiệu mạnh phía Nam trong lĩnh vực kinh doanh chính là Xây dựng - Lắp đặt công trình, cho tới năm 2023 doanh thu hợp đồng xây dựng tương đối ổn định qua các năm và chiếm trên 50% cơ cấu doanh thu của Công ty. Theo BCTCKT Hợp nhất năm 2023:

- ❖ Kể từ đầu năm 2022, Công ty khởi công và tập trung xây dựng dự án trọng điểm "Vung Tau Centre Point", Công ty ghi nhận doanh thu kinh doanh BĐS tăng đột biến 669% từ 34,35 tỷ đồng năm 2022 lên 264,22 tỷ đồng năm 2023 - chiếm 45,71% doanh thu của Công ty;
- ❖ Doanh thu hợp đồng xây dựng tăng 40,5% từ 215,48 tỷ đồng năm 2022 lên 302,78 tỷ đồng năm 2023, đóng góp 52,39% doanh thu của Công ty;
- ❖ Doanh thu các hoạt động còn lại chiếm tỷ trọng rất nhỏ.

Bảng 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty năm 2022-2023

DVT: Tỷ đồng

STT	Hoạt động kinh doanh	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Công ty hợp nhất					
1	LN gộp bán hàng	(2,47)	(4,88)	(2,63)	(1,19)
2	LN gộp cung cấp dịch vụ	3,29	6,49	1,96	0,89
3	LN gộp hợp đồng xây dựng	37,19	73,41	19,03	8,64
4	LN gộp kinh doanh BĐS	12,0	23,69	201,82	91,64
5	LN gộp cửa nhựa	0,65	1,28	0,04	0,02
Tổng cộng		50,66	100	220,22	100
Công ty mẹ					
1	LN gộp bán hàng	-	-	0,12	0,05
2	LN gộp cung cấp dịch vụ	2,65	5,11	1,04	0,48
3	LN gộp hợp đồng xây dựng	37,20	71,73	18,50	8,35
4	LN gộp kinh doanh BĐS	12,01	23,16	201,81	91,12
5	LN gộp cửa nhựa	-	-	-	-
Tổng cộng		51,85	100	221,47	100

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023 của Công ty

Theo BCTCKT Hợp nhất năm 2023, tổng lợi nhuận gộp đạt 220,22 tỷ đồng, tăng trưởng 335% so với năm 2022. Trong đó :

- ❖ Lợi nhuận gộp từ kinh doanh BĐS chiếm tỷ trọng lớn nhất: 91,64% tổng lợi nhuận gộp, đạt giá trị 201,82 tỷ đồng, tăng gấp 16 lần so với năm 2022;
- ❖ Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng chiếm tỷ trọng 8,6%, đạt giá trị 19 tỷ đồng, bằng 51% năm 2022;
- ❖ Lợi nhuận gộp từ bán hàng âm, còn lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ, cửa nhựa năm 2023 chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng lợi nhuận gộp.

10.2 Tài sản

Bảng 5: Tình hình tài sản của Công ty tính đến 31/12/2023

ĐVT: Đồng

STT	Danh mục Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
Công ty hợp nhất				
1	Tài sản cố định hữu hình	110.347.182.241	79.092.955.896	31.254.226.345
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	16.131.281.858	11.144.597.534	4.986.684.324
1.2	Máy móc, thiết bị	46.793.254.128	28.322.402.732	18.470.851.396
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.077.646.071	7.792.107.566	3.285.538.505
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	895.188.848	702.772.370	192.416.478
1.5	Tài sản cố định khác	35.449.811.336	31.131.075.694	4.318.735.642
2	Tài sản cố định vô hình	450.172.500	437.555.358	12.617.142
2.1	Quyền sử dụng đất	450.172.500	437.555.358	12.617.142
Tổng cộng		110.797.354.741	79.530.511.254	31.266.843.487
Công ty mẹ				
1	Tài sản cố định hữu hình	64.631.675.834	47.995.928.174	16.635.747.660
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	3.741.946.520	3.284.265.993	457.680.527
1.2	Máy móc, thiết bị	23.002.621.863	10.372.029.750	12.630.592.113
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	9.495.794.606	6.210.256.132	3.285.538.474
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	554.884.445	447.148.920	107.735.525
1.5	Tài sản cố định khác	27.836.428.400	27.682.227.379	154.201.021
2	Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Tổng cộng		64.631.675.834	47.995.928.174	16.635.747.660

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2023 của Công ty

- ❖ Giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 13,4 tỷ đồng.
- ❖ Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 48 tỷ đồng.

Bảng 6: Các khu đất Công ty quản lý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu

STT	Địa chỉ	Giấy CNQSDĐ số	Diện tích	Phương án sử dụng
1	Tổ 15 ấp Ông Trịnh, xã Tân	AD 594015	5.722 m ²	Chuyển nhượng

STT	Địa chỉ	Giấy CNQSDĐ số	Diện tích	Phương án sử dụng
	Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu			
2	Tổ 15 ấp Ông Trịnh, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	AD 594022	3.561,7 m ²	Chuyển nhượng
3	Tổ 15 ấp Ông Trịnh, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	AD 594024	1.590 m ²	Chuyển nhượng
4	Tổ 15 ấp Ông Trịnh, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	AD 077222	21,925,5 m ²	Chuyển nhượng
5	Xã Phước Hòa huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	M 177008	25.329 m ²	Chuyển nhượng
6	Phường 11, Tp. Vũng Tàu	CA 025401	3.860,3 m ²	Xây dựng chung cư để bán
7	Phường 11, Tp. Vũng Tàu	DE 444120	342,3 m ²	
8	Phường 11, Tp. Vũng Tàu	DH 239774	410,0 m ²	
9	Phường 11, Tp. Vũng Tàu	CC 840982 CC 840983 CC 840984 CC 840985	740,0 m ²	
10	Phường 11, Tp. Vũng Tàu	DE 444121 DE 444122 DE 444123 DE 444124	2.452,0 m ²	

Nguồn: Công ty

Bảng 7: Các khu đất Công ty con – CTCP Vật liệu Xây dựng DIC quản lý đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm

STT	Địa chỉ	Giấy CNQSDĐ số	Diện tích	Phương án sử dụng
1	Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa	AN 849937	3.799,8 m ²	Dự án xây dựng Nhà để bán
2	Phường Kim Dinh, Tp. Bà Rịa	A0 465265	38.192,2 m ²	Dự án xây dựng Nhà để bán
3	Phường Kim Dinh, Tp. Bà Rịa	AN 849938	9.491,8 m ²	Dự án xây dựng Nhà để bán
4	Phường Kim Dinh, Tp. Bà Rịa	AN 849939	4.983,1 m ²	Dự án xây dựng Nhà để bán
5	Xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	AP 878267	231.351,6 m ²	Mỏ đá
6	Xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	BM 627669	116.280,3 m ²	Mỏ sét
7	Xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	BM 627673	58.719,7 m ²	Mỏ sét

Nguồn: Công ty

10.3 Thị trường hoạt động

Thị trường hoạt động của Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, Công ty không có hoạt động tại nước ngoài, do đó 100% doanh thu và lợi nhuận của Công ty đều đến từ thị trường trong nước.

10.4 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

❖ Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư:

- Đầu tư cơ sở vật chất, máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh:

Trong năm 2023 Công ty có đầu tư mua sắm một số thiết bị máy móc có giá trị không lớn để phục vụ sản xuất kinh doanh là 02 cầu tháp giá trị 12 tỷ đồng. Các thiết bị máy móc này được sử dụng thi công xây lắp cho nhiều công trình, hiện tại đang phục vụ thi công công trình Hilton và "Vung Tau Centre Point".

- Đầu tư tài chính:

✓ Các khoản đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn tại thời điểm 31/12/2023 và 30/09/2024:

ĐVT: Đồng

STT	Khoản đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	31/12/2023		30/09/2024	
		Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	Tiền gửi có kỳ hạn	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564

Nguồn: BCTCKT Hợp nhất năm 2023, BCTC Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

Ghi chú: Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 5,9%.

✓ Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết của Công ty tại thời điểm 31/12/2023: Không có

❖ Hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ:

Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022-2023, 9 tháng năm 2024

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng/giảm so với năm 2022	9T/2024
Công ty hợp nhất					
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	263.873,34	577.971,52	119,03%	891.427,33
2	Giá vốn hàng bán	213.211,04	357.750,20	67,79%	703.092,83
3	Doanh thu hoạt động tài chính	2.305,12	990,85	(57,05%)	2.117,70
4	Chi phí tài chính	10.174,46	16.289,18	60,10%	22.492,71
5	Phần lãi trong công ty liên doanh liên kết	-	-	-	
6	Chi phí bán hàng	8.584,22	1.492,51	(82,61%)	5.484,36
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.331,37	61.176,86	78,19%	36.968,46
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(122,64)	142.253,63	142,25 lần	125.506,67
9	Tỷ suất LN thuần từ HĐKD/DTT	(0,04%)	24,61%	24,6 lần	14,08%

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng/giảm so với năm 2022	9T/2024
Công ty mẹ					
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	255.374,22	570.436,27	123,37%	890.052,85
2	Giá vốn hàng bán	203.523,53	348.966,75	71,46%	703.024,06
3	Doanh thu hoạt động tài chính	1.926,02	952,91	(50,57%)	2.117,89
4	Chi phí tài chính	12.190,67	19.850,88	62,83%	23.601,73
5	Chi phí bán hàng	7.402,81	677,86	(90,85%)	5.279,03
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.022,54	43.871,13	119,11%	26.294,47
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.160,68	158.022,54	10,16 lần	133.971,46
8	Tỷ suất LN thuần từ HĐKD/DTT	5,54%	27,70%	4 lần	15,05%

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023, BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

10.5 Các hợp đồng lớn

Bảng 9: Danh sách một số hợp đồng lớn đã được ký kết và đang triển khai

I Các dự án đã ký kết và triển khai năm 2022-2023						
STT	Tên Đối tác	Dự án/Công trình	Giá trị (tỷ đồng)	Thời điểm ký kết	Môi quan hệ	Tiến độ thực hiện
1	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG)	Vung Tau Centre Point Địa chỉ: Giao lộ Nguyễn Hữu Cảnh và đường 2/9, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu. Quy mô: 2 Block với 2 tầng hầm và 25 tầng nổi, gồm 595 căn hộ. Diện tích đất: 7.482 m ² , diện tích sàn xây dựng: 98.187 m ² .	1.404,7	04/01/2022	Công ty liên kết, ông Lê Đình Thăng – Chủ tịch HĐQT là đại diện 70% vốn cổ phần của DIG tại DC4	Đã tổ chức sự kiện Lễ cất nóc dự án “Vung Tau Centre Point” ngày 29/10/2023; Dự kiến hoàn thành công trình vào Quý 1/2025.
2	DC4 là Chủ đầu tư	Khu nhà ở Gò Cát – Tp. Bà Rịa (giai đoạn 2) Quy mô: 36.813 m ² (đất ở 25.085 m ²), 159 căn (biệt thự và nhà liên kế)	200	Thực hiện từ năm 2023	-	Đang thi công xây thô hoàn thiện mặt tiền các căn nhà thuộc dự án Khu nhà ở Gò Cát – Tp. Bà

						Rịa (đã bàn giao đợt đầu với số lượng trên 30 căn nhà liền kề).
3	Công ty quản lý TS Viettel	Tòa nhà Viettel Vũng Tàu Địa chỉ: 205A đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Quy mô: 01 tầng hầm, 08 tầng nổi và một tầng mái bê tông cốt thép. Diện tích đất: 1.800 m ² , diện tích sử dụng: 5.000 m ² .	77,6	26/7/2021	-	Đã hoàn thành trong tháng 04/2023.
4	Công ty TNHH OSC-DUXTON (Vietnam)	Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu Địa chỉ: Số 40 đường Quang Trung, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu. Quy mô: 2 tầng hầm + 22 tầng nổi, diện tích sàn: 87.000m ² , 500 phòng.	441	03/01/2023	-	Đã hoàn thành phần kết cấu khung sườn đến tầng 7. Dự kiến công trình sẽ hoàn thành bàn giao vào tháng 8/2024.
5	Tổng Công ty Cổ phần dịch vụ kỹ thuật Dầu khí Việt nam (PTSC)	Nhà xưởng tạm phục vụ dự án năng lượng tái tạo Địa chỉ: Cảng Dịch vụ KT Dầu khí PTSC, số 65A, đường 30/4, P.thắng nhất, Tp. Vũng Tàu. Quy mô: 8.532 m ² .	99,6	28/03/2023	-	Đã hoàn thành trong năm 2023.
II. Kế hoạch triển khai dự án năm 2024						
1	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG)	Vung Tau Centre Point	1.404,7	04/01/2022	Công ty liên kết, ông Lê Đình Thăng -	Dự kiến hoàn thành vào quý 01/2025.

					Chủ tịch HĐQT là đại diện 70% vốn cổ phần của DIG tại DC4.	
2	DC4 là Chủ đầu tư	Khu nhà ở Gò Cát – Tp. Bà Rịa (giai đoạn 2)	200	Thực hiện trong 2023-2025	-	Dự kiến hoàn thành vào tháng 06/2025.
3	Công ty TNHH OSC-DUXTON (Vietnam)	Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu	441	03/01/2023	-	Dự kiến bàn giao tháng 08/2024.
4	Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng 2 Tp Vũng Tàu	Công viên Ao Cá Phường 2 thành phố Vũng Tàu	35,2	22/12/2022	-	Dự kiến bàn giao tháng 12/2024.
5	Công ty TNHH Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Vạn Thương.	Tổng thầu thi công xây dựng hạ tầng tại Khu công nghiệp Vạn Thương Địa chỉ: Xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Quy mô: 400 ha.	928	19/06/2024	-	Ký kết Biên bản ghi nhớ hợp tác số 02/2024/BBGN.

Nguồn: Công ty

- Các điều khoản quan trọng khác trong Hợp đồng: Các Hợp đồng nêu trên là các hợp đồng kinh tế thông thường, không có các điều khoản quan trọng/ đáng chú ý khác có thể ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 10: Một số nhà cung cấp lớn của Công ty

S TT	Tên Công ty	Tên hàng hóa	Giá trị giao dịch (Tỷ đồng)	Tỷ lệ GTGD/ DTT 2023	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Căn hộ CC Vung tau Centre Point	189	33,1 %	2023	Công ty liên kết
2	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Bê tông	103	18,1 %	2023	-
3	Công ty TNHH Kim Hưng Phát	Thép	125	21,9%	2023	-
4	Công ty TNHH XDTM DV Đầu tư Trung nguyên	Gia công cốt thép, cofa, xây tô	27,7	4,9%	2023	-
5	Công ty TNHH Xây dựng	Gia công cốt	26,4	4,6%	2023	-

	và sản xuất An Huy	thép, cofa, xây tô				
6	Công ty CP vật tư thiết bị công trình Minh Đức	Cáp dự ứng lực	14,0	2,5%	2023	-
7	Công ty CP Thép Nhân luật	Thép	11,2	2%	2023	-
8	Công ty TNHH Vũ Đức Trọng	Gia công cốt thép, cofa, xây tô	11,5	2%	2023	-

Nguồn: Công ty

Bảng 11: Một số khách hàng lớn của Công ty

STT	Tên Công ty	Dự án/Công trình	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	GTGD năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ GTGD/DTT 2023	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Xây lắp công trình "Vung Tau Centre Point"	1.404,7	-	-	2022-2025	Công ty liên kết
		Lô đất A2-1 Chí Linh	289,8	289,8	50,8%	2023	
2	Công ty TNHH OSC-DUXTON (Vietnam)	Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu	441	124,0	21,7%	2023-2024	-
3	Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn	Nhà máy lọc hóa dầu Long Sơn	485,8	17,1	3%	2021-2023	-
4	Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ kỹ thuật Dầu khí Việt nam	Nhà xưởng tạm phục vụ dự án năng lượng tái tạo	99,6	91,3	16%	2023	-
5	Công ty quản lý TS Viettel	Tòa nhà Viettel Vũng Tàu	77,6	28,4	5%	2022-2023	-
6	Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng Tp. Vũng Tàu	Trường tiểu học P.10	45,5	2,9	0,5%	2021-2022	-
7	Công ty TNHH Laimian	46 căn nhà liên kế	84,5	27,7	4,8%	2022-2024	-
8	Công ty TNHH Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Vạn Thương.	Tổng thầu thi công hạ tầng tại Khu công nghiệp Vạn Thương	928	-	-	2024-2027	-

Nguồn: Công ty

10.7 Vị thế của Công ty trong ngành

10.7.1 Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings là đơn vị liên kết với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát

triển Xây dựng (DIC Corp) - tập đoàn kinh tế mạnh chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư và xây dựng, với kinh nghiệm nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực thi công, xây lắp nên so với các đơn vị khác cùng ngành vị thế của Công ty đã được xác định rõ, thể hiện ở các mặt sau:

- ❖ **Thương hiệu:** Hiện nay, thương hiệu DC4 đã trở thành thương hiệu uy tín hàng đầu trong xây dựng nhà cao tầng tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,... và là một trong những đơn vị mạnh trong lĩnh vực thi công, xây lắp ở khu vực Đông Nam Bộ.
- ❖ **Bộ máy quản trị điều hành:** Hệ thống quản trị, điều hành và cơ cấu bộ máy quản lý đã được cải tiến theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành của Công ty trong quá trình phát triển phù hợp với xu hướng hội nhập kinh tế. Chính cơ cấu tổ chức gọn, nhẹ nhưng rất linh hoạt trong việc phân bổ và điều chuyển nguồn nhân lực đáp ứng một khối lượng thi công, xây lắp rất lớn trong thời gian qua.
- ❖ **Nguồn nhân lực:** Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây dựng, quản trị dự án và nhạy bén, sáng tạo là tiền đề cho Doanh nghiệp đạt bước tiến dài trên con đường khẳng định vị thế của mình.

Dưới đây là so sánh các chỉ tiêu tài chính năm 2023 của DC4 và một số công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán hoạt động cùng ngành nghề:

Bảng 12: So sánh chỉ tiêu tài chính năm 2023 với một số công ty niêm yết cùng ngành

Mã CK	DTT (tỷ đồng)	TTS (tỷ đồng)	LNST Công ty (tỷ đồng)	LNST công ty mẹ (tỷ đồng)	Giá trị sổ sách (đồng/CP)	EPS (đồng/CP)	ROE (%)	ROA (%)
DC4	578	1.678	107	107	13.342	2.045	15,33	6,40
AGG	3.891	9.293	460	175	22.374	1.402	6,25	1,88
DIG	1.026	16.828	112	119	12.545	195	1,56	0,71
HDG	2.889	14.438	866	665	19.349	2.175	11,24	4,60
KDH	2.088	26.481	0,73	0,72	16.828	0,84	-	-
PDR	617	21.068	682	684	12.887	1.003	7,18	3,25
HBC	7.537	15.250	(1.111)	(1.115)	208	(4.052)	-	-
LCG	2.008	5.979	104	102	13.037	519	4,16	1,74
VCG	12.704	30.694	403	396	13.388	752	5,56	1,31

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2023 của các công ty niêm yết)

DC4 có hai mảng hoạt động kinh doanh chính là xây lắp và kinh doanh bất động sản, các công ty được lựa chọn để so sánh về quy mô và hiệu quả hoạt động với DC4 trong năm 2023 là những doanh nghiệp cùng lĩnh vực hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản. DC4 hiện đang là công ty có giá trị và quy mô tổng tài sản nhỏ nhất nhưng lại có hiệu quả hoạt động kinh doanh tốt nhất thể hiện ở các chỉ tiêu EPS, ROE, ROA trong các doanh nghiệp so sánh.

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Từ cuối năm 2022 đến nay hàng loạt các chính sách, nhiệm vụ, giải pháp, biện pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành; nhất là tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về pháp lý và nguồn vốn, trái phiếu. Năm 2024, ngành xây dựng và bất động sản vẫn chịu nhiều biến động và thách thức nhưng được kỳ vọng sẽ khởi sắc hơn từ nửa cuối năm 2024 nhờ các yếu tố như: 03 Luật Bất động sản lớn được thông qua; Mặt bằng lãi suất đã giảm và kỳ vọng duy trì thấp, dư địa giảm lãi suất cho vay; Niềm tin và thanh khoản dần cải thiện, tập trung ở

phần khúc cần hộ; Sự phát triển cơ sở hạ tầng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản,...

Thực tế sự phát triển cơ sở hạ tầng kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản. Năm 2024 đầu tư công sẽ đóng vai trò dẫn dắt trong hoạt động phục hồi và tăng trưởng kinh tế nói chung và tác động lan tỏa tới ngành xây dựng nói riêng. Trong thời gian 3-5 năm tới, đầu tư công là lĩnh vực được dành sự quan tâm đặc biệt và được Chính phủ tập trung nguồn lực cho các dự án hạ tầng nhằm kích thích tăng trưởng và hỗ trợ phục hồi kinh tế. Thêm nữa chính sách tiền tệ theo hướng giảm lãi suất cũng sẽ hỗ trợ cho hoạt động của các doanh nghiệp trong ngành. Các đại dự án trọng điểm đã đồng loạt được triển khai như cao tốc Bắc Nam giai đoạn 2021-2025, sân bay quốc tế Long Thành, Vành đai 3 TP.HCM, Vành đai 4 Hà Nội và đặc biệt là cao tốc Đồng Nai - Vũng Tàu.

Việc đẩy nhanh phát triển các dự án cơ sở hạ tầng kỳ vọng sẽ giúp gia tăng giá trị các dự án bất động sản nằm gần các dự án đầu tư công, các khu vực tiềm năng thu hút dòng vốn đầu tư sau khi hoàn thiện các đại dự án cao tốc Bắc Nam, sân bay Long Thành,... gồm: Tp.HCM, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An, Hải Phòng, Quảng Ninh, Hưng Yên, Bắc Ninh.

Hình 5: Kế hoạch và giải ngân đầu tư công



Nguồn: GSO

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

❖ Định hướng phát triển của Công ty giai đoạn 2024-2029:

- Tìm kiếm đấu thầu các công trình mới có giá trị lớn, chủ đầu tư có nguồn tài chính dồi dào và uy tín, đảm bảo an toàn cho công tác thi công và thu hồi vốn;
- Tận dụng làn sóng đầu tư đang chuyển dịch về tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty định hướng tìm kiếm tham gia thi công các trình công nghiệp nhà xưởng đón đầu sự phát triển của bất động sản công nghiệp - là lĩnh vực mà Công ty có kinh nghiệm và thế mạnh nhân sự;
- Tận dụng lợi thế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu những năm gần đây đang tập trung nguồn vốn đầu tư công rất lớn để triển khai nhiều công trình trọng điểm về hạ tầng đô thị, giao thông kết nối, nhà ở xã hội Công ty định hướng tiếp tục tham gia đấu thầu nhận thầu các công trình và dự án có vốn ngân sách để đảm bảo việc làm cũng như góp phần vào sự phát triển của địa phương;
- Tiếp tục nghiên cứu nâng cao năng lực thi công xây lắp của Công ty thông qua việc đầu tư vào trang thiết bị thi công hiện đại và phát triển mạnh nguồn nhân lực chất lượng cao;
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác xây dựng và phát triển thương hiệu là nhà thầu xây lắp chuyên nghiệp và là nhà đầu tư BĐS uy tín với các dòng BĐS cao cấp, thực hiện chiến lược đến năm 2030 đưa Công ty trở thành doanh nghiệp đạt top 10 khu vực phía Nam.

❖ Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới:

Với kỳ vọng thị trường xây dựng và bất động sản phục hồi trong năm 2024 trở đi cùng vị thế thương hiệu sẵn có của Công ty trong lĩnh vực Xây lắp tại khu vực Đông Nam Bộ và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có thể thấy rằng định hướng phát triển của Công ty là phù hợp với định hướng

phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước.

10.8 Hoạt động Marketing

10.8.1 Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu

Tiếp tục đẩy mạnh công tác xây dựng thương hiệu DC4 trở thành một nhà thầu chuyên nghiệp thi công nhà cao tầng trong khu vực miền Đông Nam Bộ, Nam Bộ, và cả nước với quan niệm “Thương hiệu không chỉ là tài sản chính của doanh nghiệp mà còn là nguồn năng lượng và định hướng hoạt động”; “Thương hiệu là dấu ấn ghi đậm trong tâm tưởng của tất cả đối tượng có liên quan của doanh nghiệp”.

Công tác xây dựng và quảng bá thương hiệu là một trong những hoạt động được Công ty đặt mục tiêu thực hiện một cách bài bản và lâu dài nhằm nâng cao mức độ nhận biết thương hiệu lên hàng đầu, đặt được sự tin tưởng, nâng cao uy tín đối với khách hàng, người tiêu dùng và xã hội cộng đồng, đồng thời tác động tích cực đến ý thức của mỗi nhân viên trong Công ty.

10.8.2 Chiến lược sản phẩm

Trong định hướng phát triển sản xuất kinh doanh dài hạn của Công ty thì chiến lược sản phẩm vẫn tập trung vào các sản phẩm Công ty có lợi thế như Bất động sản với thương hiệu Ruby Tower, Vung Tau Centre Point, cửa nhựa, cửa nhôm và cửa thép chống cháy với thương hiệu Vinawindow.

Đối với sản phẩm Bất động sản: Công ty tập trung vào sản phẩm là các căn hộ, Shophouse, văn phòng cho thuê với thương hiệu dự án là Ruby Tower, Vung Tau Centre Point và thị trường hướng tới chủ yếu là Tp. Vũng Tàu – nơi có hoạt động kinh tế phát triển và nhu cầu chỗ ở cho cư dân cũng như khách du lịch rất cao. Bắt đầu từ năm 2023, Công ty phân phối sản phẩm ra thị trường với phân khúc sản phẩm cao cấp theo xu hướng và nhu cầu thực tế của thị trường.

Đối với sản phẩm cửa nhựa, cửa nhôm và cửa thép chống cháy, Công ty tiếp tục đầu tư chiều sâu để nâng cao chất lượng và giá trị thương hiệu, giữ vững và tiếp tục mở rộng thị trường trong phân khúc từ trung cấp đến cao cấp với các dòng sản phẩm tiêu chuẩn Châu Á và Châu Âu. Công ty tiếp tục đẩy mạnh với các sản phẩm cùng loại trên thị trường.

10.8.3 Hệ thống phân phối

Với sản phẩm bất động sản do Công ty đầu tư thì việc phân phối được thực hiện qua 2 kênh bao gồm kênh phân phối tự doanh trực tiếp qua bộ phận kinh doanh của Công ty và kênh phân phối đại lý qua công ty môi giới bất động sản, việc xây dựng các kênh phân phối này giúp Công ty vừa tiết kiệm được chi phí vừa chủ động đẩy nhanh quá trình phân phối sản phẩm.

Đối với sản phẩm cửa nhựa lõi thép, cửa nhôm và cửa thép chống cháy Vinawindow, ngoài các Showroom giới thiệu sản phẩm cho khách hàng thì Công ty còn có hệ thống các nhà phân phối và đại lý cùng với mạng lưới cộng tác viên rộng khắp khu vực Đông Nam Bộ đáp ứng được việc phân phối sản phẩm ra thị trường.

10.8.4 Chính sách giá

Công ty rất thận trọng trong chính sách giá và luôn hướng đến mục tiêu lợi ích của khách hàng lâu dài, giữ vững uy tín để tạo sự tin cậy cho khách hàng.

10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- ❖ Logo của Công ty:



- ❖ Nhãn hiệu cửa VINAWINDOW (Đã được đăng ký bảo hộ)



10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển

Hoạt động nghiên cứu và phát triển của Công ty luôn được chú trọng triển khai thường xuyên, thể hiện thông qua các hoạt động sau:

- ❖ Xây dựng mô hình quản trị sản xuất kinh doanh phù hợp với loại hình doanh nghiệp;
- ❖ Xây dựng quy trình áp dụng công nghệ mới trong sản xuất kinh doanh - đặc biệt là lĩnh vực thi công xây dựng do Công ty chủ yếu nhận thầu các công trình xây dựng quy mô lớn, có tính đặc trưng để làm ra sản phẩm có chất lượng tốt nhất và đúng tiến độ thi công, sớm đưa công trình vào hoạt động mang lại hiệu quả;
- ❖ Xây dựng chiến lược phát triển phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế chung qua từng thời kỳ.

Một trong những kết quả thành công của việc nghiên cứu các công nghệ mới trong lĩnh vực thi công xây dựng là: Công ty hiện đang áp dụng biện pháp thi công chống vách tầng hầm bằng biện pháp khoan neo làm rút ngắn thời gian thi công và tiết kiệm chi phí đáng kể so với biện pháp chống vách truyền thống. Công nghệ mới này đã giúp Công ty trúng thầu công trình xây lắp có giá trị lớn 441 tỷ đồng là công trình Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu.

10.11 Chiến lược kinh doanh

- ❖ Định hướng chiến lược kinh doanh giai đoạn 2024-2029 của Công ty vẫn tập trung vào các ngành nghề chính là Xây lắp (chiếm 50%), Đầu tư và kinh doanh bất động sản (chiếm 40%), và sản xuất, khai thác vật liệu xây dựng (chiếm 10%). Bên cạnh đó xem xét mở rộng lĩnh vực hoạt động sang các lĩnh vực liên quan như quản lý dự án, tư vấn thiết kế.
- ❖ Hướng tới việc thực hiện các dự án xây dựng bền vững, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.
- ❖ Kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 1.000 - 1.200 tỷ đồng trong giai đoạn 2024 - 2028 để đáp ứng nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.

Cụ thể từng mảng hoạt động kinh doanh chính như sau:

Về hoạt động thi công xây lắp:

Đây là hoạt động kinh doanh cốt lõi luôn được Công ty tập trung phát triển mạnh và cố gắng duy trì mức tăng trưởng hàng năm từ 10 - 15% trở lên.

- Quán triệt sâu sắc ba tiêu chí: "Chất lượng, tiến độ và an toàn vệ sinh lao động" làm nền tảng xây dựng DC4 trở thành một nhà thầu chuyên nghiệp không chỉ thi công nhà cao tầng (đã khẳng định được thương hiệu) mà còn tận dụng được tốc độ phát triển mạnh mẽ của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để mở rộng sang thi công các công trình công nghiệp và hạ tầng giao thông đường bộ. Ngày 19/06/2024 Công ty đã đánh dấu bước tiến đầu tiên lần đầu tiên sang BĐS khu công nghiệp tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu khi ký kết Biên bản ghi nhớ hợp tác làm tổng thầu thi công hạ tầng tại Khu công nghiệp Vạn Thương quy mô 400 ha có tổng giá trị gói thầu khoảng 928 tỷ đồng với Công ty TNHH Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Vạn Thương. Công ty đặt mục tiêu năm 2030 trở thành doanh nghiệp thầu thi công xây lắp đạt top 10 khu vực phía Nam.
- Sử dụng nguồn lực hiệu quả thông qua những biện pháp quản lý và thi công sáng tạo, áp dụng công nghệ xây dựng hiện đại để tạo ra các sản phẩm khác biệt với đối thủ cạnh tranh nhưng hạ giá thành xây lắp giúp Công ty thắng thầu các công trình/dự án có giá trị lớn.
- Tích cực tìm kiếm đấu thầu các công trình có giá trị lớn, chủ đầu tư uy tín có nguồn tài chính

đổi đảo và tham gia đấu thầu các công trình/dự án có vốn ngân sách.

- Nguồn vốn sử dụng: Vốn hiện có, vốn vay tín dụng ngân hàng.

Về đầu tư, kinh doanh bất động sản

- Tập trung nguồn vốn đầu tư các dự án bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và các địa phương lân cận, tìm kiếm các công ty có dự án bất động sản tiềm năng để thực hiện M&A gia tăng quỹ đất sạch. Nguồn vốn đầu tư bao gồm: vốn hiện có, vốn vay tín dụng ngân hàng, số tiền thu được từ phát hành thêm chứng khoán chào bán, số tiền từ nhà đầu tư mua sản phẩm BĐS.
- Với phương châm “đánh chắc, tiến chắc”, Công ty sẽ khai thác triệt để nguồn lực thi công xây lắp cho các công trình/dự án mà DC4 là Chủ đầu tư để tạo ra vòng tròn kinh doanh khép kín, tối đa hóa hiệu quả hoạt động các mảng kinh doanh chính của Công ty với mục tiêu tăng trưởng doanh thu hàng năm từ 10 - 15%, từng bước đưa chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế hàng năm của Công ty đạt tối thiểu từ 15% vốn điều lệ trở lên.
- Năm 2024 - 2025 tập trung thực hiện:
 - ✓ Đẩy mạnh công tác tiếp thị, bán hàng tại dự án “Vung Tau Centre Point”;
 - ✓ Nghiên cứu đầu tư sang các dự án Bất động sản công nghiệp;
 - ✓ Triển khai thủ tục xin chủ trương đầu tư dự án Khách sạn và căn hộ du lịch tại đường Hạ Long và dự án Chung cư cao cấp 25 tầng tại Đường 2/9, Phường 11, Tp.Vũng Tàu.

11. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

11.1 Số lượng người lao động tính đến thời điểm hiện tại, số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

Số lượng người lao động của Công ty tại thời điểm 30/11/2024 là: 145 người, số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán cụ thể như sau:

Bảng 13: Cơ cấu lao động của Công ty

STT	Phân loại	Năm 2022		Năm 2023	
		Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ
I	Theo trình độ				
	Trên Đại học	1	1%	1	1%
	Đại học, Cao đẳng	103	67%	103	70%
	Trung cấp, CNKT	11	7%	6	4%
	Lao động phổ thông	38	25%	37	25%
II	Theo tính chất Hợp đồng lao động				
	Hợp đồng có xác định thời hạn	111	73%	96	65%
	Hợp đồng không xác định thời hạn	42	27%	51	35%
	Hợp đồng theo thời vụ	0	0	0	0
III	Theo giới tính				
	Nam	135	88%	129	88%
	Nữ	18	12%	18	12%
	Tổng cộng		153		147

Nguồn: Công ty

11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Người lao động làm việc tại **Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings** được hưởng đầy đủ các chế độ lương, thưởng, trợ cấp theo quy định hiện hành của pháp luật. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Công đoàn và các đoàn thể của Công ty thường xuyên quan tâm đến các phong trào thi đua lao động sản xuất, khen thưởng kịp thời, quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện tốt các chế

độ chính sách ưu đãi cho cán bộ công nhân viên Công ty.

- ❖ **Chính sách đào tạo:** Công tác đào tạo được Công ty coi trọng. Công ty thường xuyên mở các khóa đào tạo ngắn ngày về giám sát công trình, quản lý đầu tư xây dựng cơ bản, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, văn hóa doanh nghiệp, chính sách thuế,... và đào tạo cho lực lượng trực tiếp tham gia xây dựng, sản xuất, giúp CBCNV nâng cao trình độ, chuyên môn.
- ❖ **Chính sách tiền lương:**
 - Công ty thực hiện các chế độ cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động và Thỏa ước lao động tập thể. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên như tiền ăn giữa ca, tiền phụ cấp độc hại,... Công ty thực hiện các chính sách BHYT, BHXH, BHTN ,... theo đúng chính sách Nhà nước ban hành.
 - Hệ thống lương của Công ty được xây dựng dựa vào nguyên tắc công bằng trên cơ sở đánh giá một cách toàn diện trình độ, năng lực, kinh nghiệm, thâm niên và chủ yếu là dựa vào hiệu quả công việc. Hệ thống này cũng đảm bảo tuân thủ những quy định về chế độ tiền lương của Nhà nước.
- ❖ **Chế độ đãi ngộ và khen thưởng:**
 - Nhằm khuyến khích động viên CBCNV trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, Công ty đưa ra chính sách thưởng định kỳ, thưởng đột xuất cho cá nhân và tập thể. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt hiệu quả cao trong kinh doanh, có thành tích chống tiêu cực, lãng phí.
 - Nộp đầy đủ các loại BHXH, BHYT cho cán bộ công nhân viên theo quy định của Nhà nước.
 - Thành lập Công đoàn để bảo vệ quyền lợi cho người lao động.
 - Tổ chức đi du lịch cho toàn thể cán bộ công nhân viên và gia đình ít nhất 01 lần/năm.
 - Một số trợ cấp, phúc lợi khác theo Luật Lao động Việt Nam và thỏa ước lao động của Công ty.

12. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Căn cứ theo 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 Công ty đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- ❖ Mức chia cổ tức hàng năm do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề nghị của Hội đồng quản trị và phù hợp với quy định của pháp luật.
- ❖ Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc từng phần cổ tức bằng những tài sản cụ thể và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi Nghị quyết này.

Bảng 14: Tỷ lệ trả cổ tức của Công ty giai đoạn 2020 – 2024

Chi tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tỷ lệ chi trả cổ tức	5% bằng cổ phiếu	5% bằng cổ phiếu	-	10% bằng cổ phiếu	Dự kiến: 10%

Nguồn: Công ty

13. THÔNG TIN VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN GẦN NHẤT

Trong 02 năm gần nhất tính đến thời điểm đăng ký chào bán: năm 2022 và năm 2023 Công ty không có đợt phát hành thêm cổ phiếu chào bán nào, do đó không có thông tin sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.

14. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA CÔNG TY

Không có

15. CÁC THÔNG TIN, NGHĨA VỤ NỢ TIỀM ẨN, TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY, ĐỢT CHÀO BÁN, GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN, DỰ ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Công ty không có nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán.

16. THÔNG TIN VỀ CAM KẾT CỦA CÔNG TY KHÔNG THUỘC TRƯỜNG HỢP ĐANG BỊ TRUY CỨU TRÁCH NHIỆM HÌNH SỰ HOẶC ĐÃ BỊ KẾT ÁN VỀ MỘT TRONG CÁC TỘI PHẠM TRẬT TỰ QUẢN LÝ KINH TẾ MÀ CHƯA ĐƯỢC XÓA ÁN TÍCH

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 15: Chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2022-2023, 9 tháng năm 2024

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng/giảm so với năm trước	9T/2024
Công ty hợp nhất					
1	Tổng giá trị tài sản	1.177.607,41	1.677.874,34	42,48%	2.319.642,39
2	Vốn chủ sở hữu	594.964,44	702.031,53	17,99%	783.005,59
3	Doanh thu thuần	263.873,33	577.971,52	119,03%	891.427,33
4	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(122,64)	142.253,63	142,25 lần	125.506,67
5	Lợi nhuận khác	1.755,14	2.348,95	33,79	(5.846,59)
6	Lợi nhuận trước thuế	1.632,50	144.602,58	87,60 lần	119.660,08
7	Lợi nhuận sau thuế	(2.054,15)	107.067,10	107,07 lần	97.077,88
-	LNST của cổ đông Công ty mẹ	(1.853,05)	107.358,96	107,36 lần	97.269,99
-	LNST của cổ đông không kiểm soát	(201,10)	(291,86)	-	(192,11)
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	48,9%	48,9 lần	-
9	Tỷ lệ cổ tức	-	10%	10 lần	-
Công ty mẹ					
1	Tổng giá trị tài sản	1.179.057,38	1.695.399,75	43,79%	2.339.932,62
2	Vốn chủ sở hữu	586.610,80	709.488,58	20,95%	799.076,39
3	Doanh thu thuần	255.374,22	570.436,27	123,37%	890.052,85
4	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	14.160,68	158.022,54	10,16 lần	133.971,46
5	Lợi nhuận khác	1.026,78	1.879,40	83,14%	(5.813,82)
6	Lợi nhuận trước thuế	15.187,46	159.901,94	9,52 lần	128.157,64
7	Lợi nhuận sau thuế	11.872,00	122.877,78	9,35 lần	105.691,65

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023, BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

- Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động: Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản, đặc điểm ngành hoạt động của Công ty không có các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh so với các ngành khác.

1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

♦ Những nhân tố 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 bất động sản 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.
- Công ty nhận được sự quan tâm giúp đỡ của các cấp, ngành trong tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và

sự giúp đỡ to lớn về nguồn công việc từ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp).

- Ban lãnh đạo Công ty có đủ khả năng điều hành Công ty trong mọi điều kiện với nhiều kinh nghiệm kinh doanh trong lĩnh vực xây lắp và các mối quan hệ trong ngành. Ban lãnh đạo Công ty đã triển khai nhiều giải pháp như cơ cấu lại nhân sự các phòng ban Công ty mẹ và các đơn vị thành viên để giảm chi phí hoạt động, giãn tiến độ đầu tư nhiều dự án chưa cấp bách để tiết kiệm nguồn lực, chủ động rút khỏi các công trình khó thu hồi vốn để tập trung cho các công trình trọng điểm, chỉ nhận thầu những công trình mà chủ đầu tư có năng lực tài chính tốt để bảo toàn nguồn vốn, từ đó thích nghi với các khó khăn, biến động của thị trường.
- Công ty hiện đang sở hữu nhiều dự án, do vậy, 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.

❖ **Những nhân tố khó khăn**

- Năm 2023 được xem là một năm nhiều khó khăn và thách thức đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp do thị trường bất động sản tiếp tục giai đoạn suy thoái, đóng băng. Nhiều chủ đầu tư có nguy cơ mất khả năng thanh toán, nhiều dự án phải tạm ngừng thực hiện đã gây khó khăn trong việc tìm kiếm công việc cũng như thu hồi vốn thi công dẫn đến phần lớn các doanh nghiệp trong ngành Xây lắp hoạt động không hiệu quả, phải cắt giảm nhân sự thậm chí kinh doanh thua lỗ. Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp nên Công ty cũng không tránh khỏi gặp những khó khăn như: hàng tồn kho bất động sản tăng; khó tiếp cận nguồn vốn ngân hàng; khó tìm kiếm nhận thầu các công trình mới cũng như rủi ro trong việc thu hồi công nợ từ các công trình tồn đọng; các công ty con thiếu việc làm.
- Công trình Công viên Ao cá tại Phường 2 - Tp. Vũng Tàu được Công ty ký hợp đồng và triển khai thi công từ đầu năm, tuy nhiên do chủ đầu tư chậm bàn giao mặt bằng nên trong năm 2023 Công ty chỉ triển khai được khối lượng công việc khoảng 1,5 tỷ đồng. Nợ đọng trong lĩnh vực xây dựng là một thách thức lớn cho tất cả các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây lắp nói chung và Công ty nói riêng.
- Công trình 46 căn nhà thương mại liền kề - Khu dân cư An Sương - Tp. HCM do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan trong quá trình thực hiện dẫn đến thời gian kéo dài, Công ty thi công hoàn thiện 36 căn bàn giao cho chủ đầu tư, còn lại 10 căn đang chờ chủ đầu tư bố trí vốn.
- Các công trình đường N7 & N9 - Khu đô thị Năm Sao Long An và Khu Biệt thự Five Star Happy Valley Đà Lạt do một số vướng mắc và chủ đầu tư chậm thanh toán dẫn đến phải chấm dứt hợp đồng. Giá trị thực hiện 2 công trình này trong năm là 12,5 tỷ đồng.
- Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con là Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC và Công ty TNHH MTV Vinawindow thua lỗ làm ảnh hưởng đến lợi nhuận trên báo cáo tài chính hợp nhất của DIC Holdings.

❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Những biến động lớn ảnh hưởng tới thị trường bất động sản đều có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, hiện nay có các chính sách vĩ mô có thể ảnh hưởng lớn tới thị trường bất động sản trong nước như sau:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18/01/2024 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024.
- Phát hành trái phiếu là một kênh huy động vốn quan trọng đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 08/2023/NĐ-CP, thị trường trái phiếu đã có những dấu hiệu tích cực hơn, doanh nghiệp đã quay lại phát hành trái phiếu. Đây là những yếu tố tích cực góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản hồi phục vào cuối năm 2024.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1 Các tiêu chí cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty có đơn vị tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

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

❖ Vốn điều lệ của Công ty

Bảng 16: Vốn điều lệ của Công ty

ĐVT: Đồng

Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Vốn điều lệ	524.997.230.000	524.997.230.000	577.492.670.000

Nguồn: BCTCKT Hợp nhất năm 2022-2023,
BCTC Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

❖ Cơ cấu vốn kinh doanh của Công ty

Bảng 17: Cơ cấu vốn kinh doanh của Công ty

ĐVT: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Công ty hợp nhất				
I	Nợ phải trả	582.642.977.213	975.842.808.328	1.536.636.821.466
1	Nợ ngắn hạn	574.472.870.621	963.190.003.435	1.190.686.425.957
2	Nợ dài hạn	8.170.106.592	12.652.804.893	345.950.395.509
II	Vốn chủ sở hữu	594.964.437.266	702.031.534.400	783.005.568.812
1	Vốn góp của chủ sở hữu	524.997.230.000	524.997.230.000	577.492.670.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	31.100.707.378	31.100.707.378	31.100.707.378
3	Quỹ đầu tư phát triển	15.599.194.759	15.599.194.759	20.967.142.856
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.369.002.468	128.749.545.599	152.052.307.656
5	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1.898.302.661	1.584.856.664	1.392.740.922
Tổng cộng nguồn vốn		1.177.607.414.479	1.677.874.342.728	2.319.642.390.278
Công ty mẹ				
I	Nợ phải trả	592.446.573.642	985.911.166.455	1.540.856.228.804
1	Nợ ngắn hạn	588.072.690.588	977.857.283.401	1.198.672.345.750
2	Nợ dài hạn	4.373.883.054	8.053.883.054	342.183.883.054
II	Vốn chủ sở hữu	586.610.803.258	709.488.583.975	799.076.391.532
1	Vốn góp của chủ sở hữu	524.997.230.000	524.997.230.000	577.492.670.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	31.100.707.378	31.100.707.378	31.100.707.378
3	Quỹ đầu tư phát triển	15.341.034.778	15.341.034.778	20.708.982.875
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	15.171.831.102	138.049.611.819	169.774.031.279
Tổng cộng nguồn vốn		1.179.057.376.900	1.695.399.750.430	2.339.932.620.336

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023,
BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

❖ Báo cáo tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty

Bảng 18: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty

ĐVT: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Công ty hợp nhất				
I	Tài sản ngắn hạn	858.240.351.248	1.308.697.117.341	1.888.566.334.846
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	31.495.976.596	22.466.068.275	72.117.227.759
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	912.000.000	4.409.865.564	4.409.865.564
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	298.531.897.469	343.569.541.190	1.483.264.456.966
4	Hàng tồn kho	518.286.550.450	930.532.589.709	306.714.980.495
5	Tài sản ngắn hạn khác	9.013.926.733	7.719.052.603	22.059.804.062
II	Tài sản dài hạn	319.367.063.231	369.177.225.387	431.076.055.432
1	Các khoản phải thu dài hạn	3.456.783.294	3.456.783.294	3.456.783.294
2	Tài sản cố định	25.666.269.232	31.266.843.487	29.434.307.469
3	Tài sản dở dang dài hạn	226.334.380.146	228.129.895.219	227.948.115.963
4	Tài sản dài hạn khác	63.909.630.559	106.323.703.387	170.236.848.706
Tổng cộng tài sản		1.177.607.414.479	1.677.874.342.728	2.319.642.390.278
Công ty mẹ				
I	Tài sản ngắn hạn	826.839.355.295	1.286.785.424.210	1.863.437.297.670
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	28.962.190.554	20.792.808.242	69.764.451.985
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	912.000.000	4.409.865.564	4.409.865.564
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	285.898.492.112	337.620.772.384	1.481.609.373.010
4	Hàng tồn kho	502.482.218.293	916.975.733.846	286.352.640.120
5	Tài sản ngắn hạn khác	8.584.454.336	6.986.244.174	21.300.966.991
II	Tài sản dài hạn	352.218.021.605	408.614.326.220	476.495.322.666
1	Tài sản cố định	8.696.172.136	16.635.747.660	16.361.210.926
2	Tài sản dở dang dài hạn	225.250.017.259	227.122.929.410	226.982.429.410
3	Đầu tư tài chính dài hạn	101.875.057.767	99.318.474.915	98.737.412.074
4	Tài sản dài hạn khác	16.396.774.443	65.537.174.235	134.414.270.256
Tổng cộng tài sản		1.179.057.376.900	1.695.399.750.430	2.339.932.620.336

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023,
BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

2.1.2 Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng,

tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Bảng 19: Chính sách khấu hao tài sản cố định

Nhóm thiết bị	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 năm
Máy móc thiết bị	06 - 10 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
Các tài sản khác	05 năm

Nguồn: Công ty

2.1.3 Mức lương bình quân

Bảng 20: Mức lương bình quân nhân viên của Công ty tại thời điểm 31/12/2023

Khoản mục	Lao động dài hạn	Lao động ngắn hạn
Mức lương bình quân	15,8 triệu đồng/tháng	Không có lao động ngắn hạn

Nguồn: Công ty

Hiện tại mức lương bình quân nhân viên của DC4 được đánh giá là ổn định và tương đương với các doanh nghiệp cùng ngành và trên địa bàn Tp. Vũng Tàu.

2.1.4 Tình hình công nợ

❖ Tổng số nợ phải thu

Bảng 21: Tổng các khoản phải thu của Công ty

ĐVT: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Công ty hợp nhất				
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	298.531.897.469	343.569.541.190	1.483.264.456.966
1	Phải thu của khách hàng	186.154.301.705	244.869.848.096	507.637.910.495
2	Trả trước cho người bán	79.189.206.077	39.494.545.226	923.065.951.095
3	Phải thu ngắn hạn khác	54.158.460.039	110.010.249.462	115.103.684.517
4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(20.970.070.352)	(50.805.101.594)	(62.543.089.141)
II	Các khoản phải thu dài hạn	3.456.783.294	3.456.783.294	3.456.783.294
1	Phải thu dài hạn khác	3.456.783.294	3.456.783.294	3.456.783.294
Tổng cộng		301.988.680.763	347.026.324.484	1.486.721.240.260
Công ty mẹ				
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	285.898.492.112	337.620.772.384	1.481.609.373.010
1	Phải thu của khách hàng	172.289.618.994	232.766.280.892	501.930.278.300
2	Trả trước cho người bán	77.350.321.954	38.649.706.626	919.727.316.400

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
3	Các khoản phải thu khác	50.652.558.731	106.784.972.324	111.870.151.411
4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(14.394.007.567)	(40.580.187.458)	(51.918.373.101)
II	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
	Tổng cộng	285.898.492.112	337.620.772.384	1.481.609.373.010

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023, BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

Theo BCTCKT Hợp nhất năm 2023, tại thời điểm 31/12/2023 tổng nợ phải thu của Công ty là 347.026.324.484 đồng trong đó các khoản phải thu ngắn hạn chiếm 99% tổng nợ phải thu.

❖ **Tổng số nợ phải trả**

Bảng 22: Tổng các khoản phải trả của Công ty

ĐVT: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Công ty hợp nhất				
I	Nợ ngắn hạn	574.472.870.621	963.190.003.435	1.190.686.425.957
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	175.213.252.250	312.404.591.725	237.706.820.753
2	Phải trả người bán	196.605.177.728	184.736.798.855	114.786.366.733
3	Người mua trả trước	13.916.711.466	19.864.945.230	737.758.893.719
4	Thuế và các khoản nộp Nhà nước	3.906.734.480	40.330.617.056	56.705.481.784
5	Phải trả người lao động	4.856.880.646	5.704.067.595	2.328.360.163
6	Chi phí phải trả	2.282.712.499	5.091.576.030	7.787.588.045
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	166.543.687.380	369.870.453.454	-
8	Phải trả ngắn hạn khác	5.114.525.531	20.367.017.033	14.629.613.260
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.033.188.641	4.819.936.457	18.983.301.500
II	Nợ dài hạn	8.170.106.592	12.652.804.893	345.950.395.509
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	4.060.000.000	338.190.000.000
2	Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054	3.768.283.054
3	Phải trả dài hạn khác	791.600.000	411.600.000	411.600.000
4	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	743.109.761	948.621.952	
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	331.348.847	842.665.417	958.877.985
6	Dự phòng phải trả dài hạn	2.535.764.930	2.621.634.470	2.621.634.470
	Tổng cộng	582.642.977.213	975.842.808.328	1.536.636.821.466
Công ty mẹ				
I	Nợ ngắn hạn	588.072.690.588	977.857.283.401	1.198.672.345.750
1	Vay ngắn hạn ngắn	187.936.702.500	326.805.017.897	251.295.968.964

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
	hàng			
2	Phải trả người bán	196.968.172.182	184.185.410.834	114.911.733.292
3	Người mua trả trước	13.816.752.466	19.824.986.230	732.892.972.193
4	Thuế và các khoản nộp Nhà nước	3.374.645.046	39.317.349.875	54.727.729.580
5	Phải trả người lao động	3.914.275.053	5.226.156.303	1.920.716.657
6	Chi phí phải trả	2.282.712.499	5.091.576.030	7.787.588.045
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	166.543.687.380	369.870.453.454	
8	Phải trả ngắn hạn khác	7.324.156.215	22.837.997.715	16.222.736.913
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	5.911.587.247	4.698.335.063	18.912.900.106
II	Nợ dài hạn	4.373.883.054	8.053.883.054	342.183.883.054
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	4.060.000.000	338.190.000.000
2	Chi phí phải trả dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054	3.768.283.054
3	Phải trả dài hạn khác	605.600.000	225.600.000	225.600.000
4	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	-
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
6	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	-
	Tổng cộng	592.446.573.642	985.911.166.455	1.540.856.228.804

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023,

BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

Theo BCTCKT Hợp nhất năm 2023, tại thời điểm 31/12/2023 tổng nợ phải trả của Công ty là 975.842.808.328 đồng trong đó các khoản Nợ ngắn hạn chiếm 97,6% tổng nợ phải trả.

2.1.5 Các khoản phải thu quá hạn

Bảng 23: Các khoản phải thu quá hạn tại thời điểm 31/12/2023

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Khoản phải thu	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
Công ty hợp nhất						
I	Phải thu khách hàng ngắn hạn	79,3	(28,6)			50,7
1	CTCP Thương mại du lịch Tân Thành	20,3	(5,2)	1 năm - <2 năm	Khách hàng gặp khó khăn về tài chính chưa thu xếp được nguồn trả nợ	15,1
2	CTCP Đầu tư và Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	3,3	-		Chờ phê duyệt quyết toán	3,3

3	Công ty TNHH Laimian	33,3	(8,5)	06 tháng - <3 năm	Khách hàng chưa thu xếp được nguồn trả nợ, đang thương thảo đổi lấy nhà liên kế của Dự án	24,8
4	Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	9,0	(4,3)	1 năm - <2 năm	Khách hàng gặp khó khăn về tài chính xin gia hạn đến 31/12/2024	4,7
5	Các khách hàng khác	13,4	(10,6)		Khách hàng gặp khó khăn về tài chính chưa thu xếp được nguồn trả nợ	2,8
II	Trả trước cho người bán ngắn hạn	33,7	(11,8)			21,9
1	CTCP Thép công nghệ cao Mỹ Áo	0,6	(0,6)	>3 năm	Giám đốc đã chết và công ty ngừng hoạt động.	0
2	CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng SaGen	0,4	(0,4)	>3 năm	Chấm dứt hợp đồng, nên khách hàng chưa trả lại tiền ứng	0
3	Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30,0	(9,0)	06 tháng - <1 năm	Khách hàng gặp khó khăn về tài chính, xin gia hạn đến 31/12/2024.	21,0
4	CTCP Thương mại Du lịch Tân Thành	1,2	(0,6)	1 năm - <2 năm	Khách hàng gặp khó khăn về tài chính chưa thu xếp được nguồn trả nợ	0,6
5	Các khách hàng khác	1,5	(1,2)		Khách hàng gặp khó khăn về tài chính chưa thu xếp được nguồn trả nợ	0,3
III	Phải thu ngắn hạn khác	10,9	(10,4)			0,5
1	Tạm ứng	0,06	(0,03)	1 năm - <2 năm	Người lao động nghỉ việc, chưa thu hồi được tạm ứng	0,03
2	Phải thu khác	10,8	(10,4)			0,4
2.1	- Bà Dương Thị Thục	9,4	(9,4)	>3 năm	Công ty đã khởi kiện và thắng kiện, nhưng Bà Thục đã trốn khỏi nơi cư trú, Cục thi hành án không tìm ra được tài sản của Bà Thục để thu hồi nợ.	0
2.2	- Các khoản khác	1,4	(1,0)		Khách hàng gặp khó khăn về tài chính chưa	0,4

					thu xếp được nguồn trả nợ	
Tổng cộng		123,9	(50,8)			73,1
Công ty mẹ						
I	Phải thu khách hàng ngắn hạn	68,5	(20,1)			48,4
1	CTCP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)	(0,8)	(0,8)	>3 năm	Công ty ngừng hoạt động.	0
2	CTCP Thương mại du lịch Tân Thành	20,2	(5,2)	1 năm - <2 năm	Khách hàng gặp khó khăn về tài chính chưa thu xếp được nguồn trả nợ	15,0
3	CTCP Đầu tư và Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	3,3	-		Chờ phê duyệt quyết toán	3,3
4	Công ty TNHH Laimian	33,3	(8,5)	06 tháng - <3 năm	Khách hàng chưa thu xếp được nguồn trả nợ, đang thương thảo đối lấy nhà liên kế của Dự án	24,8
5	Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	9,0	(4,3)	1 năm - <2 năm	Khách hàng gặp khó khăn về tài chính, xin gia hạn đến 31/12/2024.	4,7
6	Các khách hàng khác	1,8	(1,3)			0,5
II	Trả trước cho người bán ngắn hạn	33,8	(11,1)			21,7
1	CTCP Thép công nghệ cao Mỹ Áo	0,6	(0,6)	>3 năm	Giám đốc đã chết và công ty ngừng hoạt động.	0
2	CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng SaGen	0,4	(0,4)	>3 năm	Chấm dứt hợp đồng, nên khách hàng chưa trả lại tiền ứng	0
3	Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30,0	(9,0)	06 tháng - < 1 năm	Khách hàng gặp khó khăn về tài chính, xin gia hạn đến 31/12/2024.	21,0
4	CTCP Thương mại Du lịch Tân Thành	1,2	(0,6)	1 năm - <2 năm	Khách hàng gặp khó khăn về tài chính chưa thu xếp được nguồn trả nợ	0,6
5	Các khách hàng khác	0,6	(0,5)		Khách hàng gặp khó khăn về tài chính chưa thu xếp được nguồn trả nợ	0,1
III	Phải thu ngắn hạn khác	9,4	(9,4)			0

1	- Bà Dương Thị Thục	9,4	(9,4)	>3 năm	Công ty đã khởi kiện và thắng kiện, nhưng Bà Thục đã trốn khỏi nơi cư trú, Cục thi hành án không tìm ra được tài sản của Bà Thục để thu hồi nợ.	0
Tổng cộng		110,7	(40,6)			70,1

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2023

2.1.6 Các khoản phải trả

Bảng 24: Tình hình dư nợ vay của Công ty

ĐVT: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Công ty hợp nhất				
I	Vay ngắn hạn	175.213.252.250	312.404.591.725	237.706.820.753
1	Vay ngắn hạn Ngân hàng	175.213.252.250	311.244.591.725	237.706.820.753
2	Vay dài hạn đến hạn trả	-	1.160.000.000	-
II	Vay dài hạn	-	4.060.000.000	338.190.000.000
1	Vay dài hạn Ngân hàng	-	4.060.000.000	338.190.000.000
Tổng cộng		175.213.252.250	316.464.591.725	575.896.820.753
Công ty mẹ				
I	Vay ngắn hạn	187.936.702.500	326.805.017.897	251.295.968.964
1	Vay ngắn hạn Ngân hàng	172.436.705.500	309.155.910.807	234.806.861.874
2	CTCP Vật liệu Xây dựng DIC	15.500.000.000	16.489.107.090	16.489.107.090
3	Vay dài hạn đến hạn trả	-	1.160.000.000	-
II	Vay dài hạn	-	4.060.000.000	338.190.000.000
1	Vay dài hạn Ngân hàng	-	4.060.000.000	339.190.000.000
Tổng cộng		187.936.702.500	330.865.017.897	589.485.968.964

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023, BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

Công ty luôn thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ bao gồm cả lãi và gốc và không có nợ quá hạn.

2.1.7 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp thuế theo quy định của pháp luật.

Bảng 25: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

ĐVT: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Công ty hợp nhất				
1	Thuế giá trị gia tăng	189.500.465	-	26.773.566.211

STT	Khoản mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.363.064.013	39.317.349.875	26.477.624.586
3	Thuế thu nhập cá nhân	12.388.202	15.203.671	144.432.573
4	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.780.090	-	472.466.464
5	Các loại thuế khác	340.051.710	998.063.510	2.837.391.950
6	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-
Tổng cộng		3.906.734.840	40.330.617.056	56.705.481.784
Công ty mẹ				
1	Thuế giá trị gia tăng	4.530.203	-	26.773.566.211
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.363.064.013	39.317.349.875	26.477.624.586
3	Thuế thu nhập cá nhân	7.050.830	-	130.382.593
4	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-
5	Các loại thuế khác	-	-	1.346.156.190
Tổng cộng		3.374.645.046	39.317.349.875	54.727.729.580

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023, BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

2.1.8 Trích lập các quỹ

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Bảng 26: Trích lập quỹ của Công ty

ĐVT: Đồng

STT	Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023	9T/2024
Công ty hợp nhất				
1	Quỹ Khen thưởng phúc lợi	6.033.188.641	4.819.936.457	18.983.301.500
2	Quỹ đầu tư phát triển	15.599.194.759	15.599.194.759	20.967.142.856
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.369.002.468	128.749.545.599	152.052.307.656
Tổng cộng		43.001.385.868	149.168.676.815	192.002.752.012
Công ty mẹ				
1	Quỹ Khen thưởng phúc lợi	5.911.587.247	4.698.335.063	18.912.900.106
2	Quỹ đầu tư phát triển	15.341.034.778	15.341.034.778	20.708.982.875
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	15.171.831.102	138.049.611.819	169.774.031.279
Tổng cộng		36.424.453.127	158.088.981.660	209.395.914.260

Nguồn: BCTCKT Riêng và Hợp nhất năm 2022-2023, BCTC Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

2.1.9 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,49	1,36	1,59
Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,59	0,39	1,33
Hệ số thanh toán tức thời	lần	0,05	0,02	0,06
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Nợ/Tổng tài sản	%	49,47	58,16	66,24
Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	97,93	139,00	196,25
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/ Hàng tồn kho bình quân)	vòng	0,41	0,38	2,29
Vòng quay tổng tài sản (DTT/ TTS bình quân)	vòng	0,22	0,34	0,38
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận thuần từ HĐSXKD/ DTT	%	(0,05)	24,61	14,08
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	%	(0,70)	18,56	10,91
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ VCSH bình quân (ROE)	%	(0,31)	15,33	12,42
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	(0,16)	6,40	4,19
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng	(35)	2.045	1.815

Nguồn: BCTCKT Hợp nhất năm 2022-2023, BCTC Hợp nhất Quý 3/2024 của Công ty

❖ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:**

Công ty duy trì ổn định các chỉ tiêu về khả năng thanh toán trong các năm 2022-2023 nhờ vào công tác quản lý thu hồi vốn công trình hiệu quả cũng như lựa chọn các dự án đầu tư có tính thanh khoản cao tại thành phố Bà Rịa và Vũng Tàu, chỉ số thanh toán ngắn hạn đạt 1,49 lần và 1,36 lần trong năm 2022 và 2023 là những năm rất khó khăn với thị trường xây dựng và kinh doanh BĐS. Công ty luôn duy trì được các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn.

❖ **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:**

Mặc dù là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh BĐS thường sử dụng đòn bẩy tín dụng cao, chỉ số Nợ năm 2023 cao hơn năm 2022 nhưng các chỉ số Nợ của Công ty được duy trì gần với 1 là khá thấp so với trung bình ngành. Công ty tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý đồng thời đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ

triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

❖ **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

Vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản được duy trì ổn định qua các năm.

❖ **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:**

Năm 2022 Công ty không tránh khỏi hoạt động kinh doanh thua lỗ do chịu ảnh hưởng khó khăn chung của toàn thị trường xây dựng và kinh doanh BĐS do hệ lụy từ những sai phạm về phát hành trái phiếu của một số doanh nghiệp lớn trong ngành cũng như việc thắt chặt tín dụng của ngân hàng đối với ngành xây dựng và kinh doanh BĐS, lãi suất tăng cao vào những tháng cuối năm 2022, tuy nhiên mức thua lỗ không nhiều như các doanh nghiệp trong ngành. Năm 2023 Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.270,9 m² đất khu A2-1 Trung tâm đô thị Chí Linh - Tp. Vũng Tàu, đã ghi nhận Lợi nhuận sau thuế (của cổ đông Công ty mẹ) tăng hơn 100 lần so với năm 2022, đạt mức 107,3 tỷ đồng dẫn tới các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều tăng trưởng tốt hơn so với năm 2022 và các năm trước.

2.3 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính theo BCTCKT Riêng và Hợp nhất của Công ty: Không có

3. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY

BCTC Riêng và Hợp nhất năm 2022 và năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).

Ý kiến của Kiểm toán viên:

- ❖ Đối với BCTC Hợp nhất năm 2023: "Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất."
- ❖ Đối với BCTC Riêng năm 2023: "Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính."
- ❖ Đối với BCTC Hợp nhất năm 2022: "Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất."
- ❖ Đối với BCTC Riêng năm 2022: "Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính."

4. KẾ HOẠCH DOANH THU, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty ngày 26/04/2024 đã thông qua "Kế hoạch

Doanh thu, Lợi nhuận và Cổ tức năm 2024” như sau:

Bảng 28: Kế hoạch Doanh thu, Lợi nhuận và cổ tức năm 2024

ĐVT: Tỷ đồng

Chi tiêu	Năm 2023	Năm 2024	
	Thực hiện	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm trước
Tổng Doanh thu	578	832	43,94%
Lợi nhuận sau thuế	107,3	110	2,52%
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ	10%	10%	-

Nguồn: Công ty

- ❖ Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:
Trên cơ sở những hợp đồng đã và đang ký kết, các hoạt động kinh doanh, đầu tư đang thực hiện và dự kiến triển khai Công ty đặt ra kế hoạch kinh doanh năm 2024 với doanh thu 832 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 110 tỷ đồng, tăng lần lượt 43,94% và 2,52% so với năm 2023.
- ❖ Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:
Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings cùng với việc phân tích ngành, Công ty cổ phần Chứng khoán Funan (FNS) cho rằng, kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty dự kiến trong năm 2024 có thể đạt được.
Công ty cổ phần Chứng khoán Funan (FNS) lưu ý rằng những nhận xét của FNS chỉ có giá trị tham khảo cho các nhà đầu tư. FNS khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư. Các thông tin trình bày hoặc các nhận định nêu trên không hàm ý FNS bảo đảm giá trị của cổ phiếu và kết quả đầu tư vào cổ phiếu này.

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Căn cứ theo Điều 120 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020:

- ❖ Quy định tại Khoản 3: Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó.
- ❖ Và quy định tại Khoản 4: Các hạn chế quy định tại khoản 3 Điều này không áp dụng đối với cổ phần phổ thông sau đây:
 - Cổ phần mà cổ đông sáng lập có thêm sau khi đăng ký thành lập doanh nghiệp;
 - Cổ phần đã được chuyển nhượng cho người khác không phải là cổ đông sáng lập.
 Theo đó, Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu năm 2005, do vậy đến thời điểm hiện nay, các hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đều hết hiệu lực.

2. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG LỚN

Bảng 29: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 28/06/2024

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CCCD/ ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Số 15, đường Thi Sách, P. Thăng Tam, Tp. Vũng Tàu	3500101107	20.725.474	35,89
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà	36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM	0300446236	7.384.294	12,79
3	Lê Đình Thắng	86F1 Lê Văn Lộc, P.9, Tp. Vũng Tàu	038076018903	5.843.367	10,12
4	Huỳnh Tấn Gia Thạnh	469/76 Nguyễn Kiệm, P.9, Q.Phú Nhuận, TP HCM	087079000227	2.887.500	5,00
Tổng cộng				36.840.635	63,79

Nguồn: Danh sách cổ đông của DC4 chốt ngày 28/06/2024

2.1 Cổ đông lớn: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp)

- ❖ Năm thành lập: 1990.
- ❖ Giấy CNĐKDN số: 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.
- ❖ Quốc tịch: Việt Nam.
- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: 15 Thi Sách, Phường Thăng Tam, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- ❖ Vốn điều lệ: 6.098.519.950.000 đồng.
- ❖ Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hùng Cường** – Chủ tịch HĐQT.
- ❖ Người đại diện theo ủy quyền tại DC4:
 - Ông **Lê Đình Thắng**: Chủ tịch HĐQT, đại diện 70% vốn góp.
 - Bà **Trần Thị Thu**: Thành viên HĐQT, đại diện 30% vốn góp.
- ❖ Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan:

Tên	Đối tượng	Tại ngày trở thành CĐL (28/01/2005)		Hiện tại (theo DS cổ đông ngày 28/06/2024)		Dự kiến sau chào bán	
		Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Cổ đông lớn	255.000	51%	20.725.474	35,89	31.088.211	35,89
Lê Đình Thắng	NCLQ: - Đại diện sở hữu 70% vốn của DIC Corp tại DC4 - Chủ tịch HĐQT của DC4			5.843.367	10,12	8.765.050	10,12
Trần Thị Thu	NCLQ: - Đại diện sở hữu 30% vốn của DIC Corp tại DC4 - Thành viên HĐQT của DC4			0	0	0	0
Tổng cộng		255.000	51%	26.568.841	46,01	39.853.261	46,01

- ❖ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DC4 với cổ đông lớn, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và những người có liên quan của họ:

CĐL/NCLQ của cổ đông	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Chuyển nhượng 5.270 m ² đất A2 Chí Linh	289.759	HĐQT của DC4
Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Hợp đồng tổng thầu (EPC) dự án "Vung Tau Centre Point"	1.404.700	ĐHĐCĐ của DC4
Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Mua bán các căn hộ dự án "Vung Tau Centre Point"	1.900.000	ĐHĐCĐ của DC4
Lê Đình Thắng	Mua căn hộ dự án "Vung Tau Centre Point"	8.374	HĐQT của DC4

- Các điều khoản quan trọng khác trong Hợp đồng: Các Hợp đồng nêu trên là các hợp đồng kinh tế thông thường, không có các điều khoản quan trọng/ đáng chú ý khác có thể ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.
- ❖ Lợi ích liên quan đối với DC4: Chi tiết như trên.
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:
 - ✓ Đối với các giao dịch với cổ đông lớn DIC Corp thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của DIC

- Corp và những người có liên quan sẽ được loại trừ.
- ✓ Đối với các giao dịch với cổ đông lớn DIC Corp thuộc thẩm quyền HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của các thành viên HĐQT của DC4 là người có liên quan với DIC Corp sẽ được loại trừ.
 - ❖ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DC4 hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DC4:

Tên doanh nghiệp	HĐKD chính	Phân tích tính cạnh tranh	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Mối quan hệ
CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	Cùng ngành nghề, cùng địa bàn hoạt động	51,68%	51,68%	Công ty mẹ
CTCP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Kinh doanh BĐS, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Cùng ngành nghề, cùng địa bàn hoạt động	50,14%	50,14%	Công ty mẹ
CTCP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	Kinh doanh BĐS	Cùng ngành nghề, cùng địa bàn hoạt động	98,67%	98,67%	Công ty mẹ
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Kinh doanh BĐS	Cùng ngành nghề, cùng địa bàn hoạt động	99,96%	99,96%	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point	Kinh doanh BĐS	Cùng ngành nghề, cùng địa bàn hoạt động	100%	100%	Công ty mẹ
CTCP Phát triển E&S	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	Cùng ngành nghề, cùng địa bàn hoạt động	98,66%	63,53%	Công ty mẹ

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:
 - ✓ Hiện nay DC4 không có giao dịch với các công ty con của DIC Corp trong danh sách trên do đó không ảnh hưởng tới tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.
 - ✓ Đối với các giao dịch với các công ty trong danh sách trên thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của DIC Corp và những người có liên quan sẽ được loại trừ.
 - ✓ Đối với các giao dịch với các công ty trong danh sách trên thuộc thẩm quyền HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của các thành viên HĐQT của DC4 là người có liên quan với DIC Corp sẽ được loại trừ.

2.2 Cổ đông lớn: Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (HĐTC)

- ❖ Năm thành lập: 27/04/2006.
- ❖ Giấy CNĐKDN số: 0300466236.
- ❖ Quốc tịch: Việt Nam.
- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Q1, TP HCM.
- ❖ Vốn điều lệ: 2.241,9 tỷ đồng.
- ❖ Người đại diện theo pháp luật: Trịnh Trung Trường – Chủ tịch HĐQT.
- ❖ Người đại diện theo ủy quyền tại DC4: Không có.
- ❖ Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông

lớn và những người có liên quan:

Tên	Đối tượng	Tại ngày trở thành CDL (28/08/2019)		Hiện tại (theo DS cổ đông ngày 28/06/2024)		Dự kiến sau chào bán	
		Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
HĐTC	Cổ đông lớn	8.000.000	27,59	7.384.294	12,79	11.076.441	12,79
Tổng cộng		8.000.000	27,59	7.384.294	12,79	11.076.441	12,79

- ❖ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DC4 với cổ đông lớn, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và những người có liên quan của họ:

CDL/NCLQ của cổ đông	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà	Mua đất tại Dự án Khu dân cư Long Toàn, Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (84 Hợp đồng)	131.714,4	HĐQT của DC4

- ❖ Lợi ích liên quan đối với DC4: Chi tiết như trên.
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:
 - ✓ Đối với các giao dịch với cổ đông lớn HĐTC thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của HĐTC và những người có liên quan sẽ được loại trừ.
 - ✓ Đối với các giao dịch với cổ đông lớn HĐTC thuộc thẩm quyền HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: HĐTC không đề cử người đại diện tham gia HĐQT của DC4 nên không ảnh hưởng tới quyết định của HĐQT.
- ❖ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DC4 hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DC4:
 - Tên của doanh nghiệp: Công ty TNHH Laimian.
 - Hoạt động chính của doanh nghiệp: Xây lắp.
 - Mối quan hệ của Công ty TNHH Laimian và HĐTC: HĐTC sở hữu 100% vốn của Công ty TNHH Laimian.
 - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:
 - ✓ Công ty TNHH Laimian và DC4 không cùng địa bàn hoạt động và HĐTC không đề cử người đại diện tham gia HĐQT, Ban điều hành của DC4, do đó không ảnh hưởng tới việc tìm kiếm đấu thầu các công trình xây lắp của DC4.
 - ✓ Đối với các giao dịch với Công ty TNHH Laimian thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của HĐTC và những người có liên quan sẽ được loại trừ.

2.3 Cổ đông lớn: Ông Lê Đình Thắng

- ❖ Năm sinh: 1976.
- ❖ Quốc tịch: Việt Nam.
- ❖ CCCD số 038076018903 do Cục Cảnh sát QLHC & TTXH cấp ngày 02/10/2021.
- ❖ Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan:

Tên	Đối tượng	Tại ngày trở thành CĐL (01/01/2017)		Hiện tại (theo DS cổ đông ngày 28/06/2024)		Dự kiến sau chào bán	
		Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
Lê Đình Thắng	Cổ đông lớn	639.785	11,61	5.843.367	10,12	8.765.050	10,12
Phạm Thị Thúy	NCLQ: Vợ ông Lê Đình Thắng			660.000	1,14	990.000	1,14
Nguyễn Thị Thanh Thủy	NCLQ: Chị dâu ông Lê Đình Thắng			46	-	69	-
DIC Corp	NCLQ: Đại diện 70% vốn của DIC Corp. tại DC4			14.507.831	25,12	21.761.746	25,12
Tổng cộng				21.011.244	36,38	31.516.865	36,38

- ♦ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DC4 với cổ đông lớn, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và những người có liên quan của họ:

CĐL/NCLQ của cổ đông	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Lê Đình Thắng	Mua căn hộ dự án "Vung Tau Centre Point"	8.374	HĐQT của DC4
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Chuyển nhượng 5.270 m2 đất A2 Chí Linh	289.759	HĐQT của DC4
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Hợp đồng tổng thầu (EPC) dự án "Vung Tau Centre Point"	1.404.700	ĐHĐCĐ của DC4
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Mua bán các căn hộ dự án "Vung Tau Centre Point"	1.900.000	ĐHĐCĐ của DC4

- Các điều khoản quan trọng khác trong Hợp đồng: Các Hợp đồng nêu trên là các hợp đồng kinh tế thông thường, không có các điều khoản quan trọng/ đáng chú ý khác có thể ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.
- ♦ Lợi ích liên quan đối với DC4: Chi tiết như trên.
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:
 - ✓ Đối với các giao dịch với cổ đông lớn ông Lê Đình Thắng thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Lê Đình Thắng và những người có liên quan sẽ được loại trừ.
 - ✓ Đối với các giao dịch với cổ đông lớn ông Lê Đình Thắng thuộc thẩm quyền HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Lê Đình Thắng sẽ được loại trừ.
- ♦ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DC4 hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DC4:

Tên doanh nghiệp	HĐKD chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ		
			Vốn sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/phần	Chức vụ đang nắm giữ tại

				vốn góp	DN
Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long	Sản xuất kinh doanh nông sản, trồng trọt, chăn nuôi	Không cạnh tranh: Khác ngành nghề	5,1 tỷ	35%	Chủ tịch
CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền	Kinh doanh BĐS, thương mại, dịch vụ du lịch, nhà hàng	Không cạnh tranh: DC4 kinh doanh BĐS dự án, CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền kinh doanh BĐS phục vụ du lịch.	10 tỷ	30%	Tổng Giám đốc

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:

- ✓ Hiện nay DC4 không có giao dịch với Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long, CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền do đó không ảnh hưởng tới tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.
- ✓ Đối với các giao dịch với Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long, CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Lê Đình Thắng và những người có liên quan sẽ được loại trừ.
- ✓ Đối với các giao dịch với Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long, CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền thuộc thẩm quyền HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Lê Đình Thắng sẽ được loại trừ.

2.4 Cổ đông lớn: Ông Huỳnh Tấn Gia Thạnh

- ❖ Năm sinh: 1979.
- ❖ Quốc tịch: Việt Nam.
- ❖ CCCD số 087079000227 do Cục Cảnh sát QLHC & TTXH cấp ngày 08/08/2018.
- ❖ Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan:

Tên	Đối tượng	Tại ngày trở thành CĐL (31/12/2021)		Hiện tại (theo DS cổ đông ngày 28/06/2024)		Dự kiến sau chào bán	
		Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
Huỳnh Tấn Gia Thạnh	Cổ đông lớn	2.625.000	5,00	2.887.500	5,00	4.331.250	5,00
Tổng cộng		2.625.000	5,00	2.887.500	5,00	4.331.250	5,00

- ❖ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa DC4 với cổ đông lớn, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và những người có liên quan của họ: Không có
- ❖ Lợi ích liên quan đối với DC4: Không có
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:
 - ✓ Đối với các giao dịch với cổ đông lớn ông Huỳnh Tấn Gia Thạnh thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Huỳnh Tấn Gia Thạnh sẽ được loại trừ.
- ❖ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với DC4 hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của DC4: Không có

3. THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bảng 30: Danh sách thành viên trong HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và Kế toán trưởng

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	NĂM SINH	SỐ CỔ PHIẾU NẪM GIỮ	TỶ LỆ NẪM GIỮ (%)
I	Hội đồng quản trị				
1	Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	1976	5.843.367	10,12
2	Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	1972	661.462	1,14
3	Ông Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1977	483.500	0,84
4	Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên độc lập	1982	11.550	0,02
5	Bà Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT	1983	0	0
6	Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	1977	0	0
II	Ủy ban Kiểm toán				
1	Ông Trịnh Đình Cường	Trưởng Ban	1982	11.550	0,02
2	Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên	1977	0	0
III	Ban Tổng Giám đốc				
1	Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	1977	483.500	0,84
2	Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó TGD	1969	98.616	0,17
3	Ông Nguyễn Văn Tuyển	Phó TGD	1982	110.016	0,19
IV	Kế toán trưởng				
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	1980	149.639	0,26

Nguồn: Danh sách cổ đông của DC4 chốt ngày 28/06/2024

3.1 Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT

3.1.1 Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên:	Lê Đình Thắng
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	05/02/1976
Nơi sinh:	Vân Sơn, Triệu Vân, Tỉnh Thanh Hóa
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế Kỹ sư Kinh tế Xây dựng Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
✓ Từ 07/2014 - nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
✓ Từ 05/2013 đến 06/2014:	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4
✓ Từ năm 2007 đến 04/2013	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4

✓ Tháng 07/2006	Phó Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần DIC số 4				
✓ Tháng 05/2002	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DIC số 4				
✓ Tháng 09/2000	Kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings)				
✓ Tháng 03/2000	Kế toán tổng hợp cho Trung Tâm Thương mại viễn thông và Công ty kính xe hơi Tp.HCM				
✓ Tháng 1/1999	Kế toán tổng hợp cho Nhà nghỉ Học viện Chính trị Quốc gia Tp. Vũng Tàu				
✓ Tháng 8/1998	Kế toán tổng hợp cho Công ty Nam Á tại Tp. Vũng Tàu				
✓ Từ 10/1997 đến 06/1998	Kế toán tại Phòng Giáo dục Huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa				
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Chủ tịch Hội đồng quản trị				
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Chủ tịch Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long - Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền				
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	21.011.244 cổ phần, chiếm 36,38% VDL				
- Đại diện sở hữu:	14.507.831 cổ phần, chiếm 25,12% VDL				
- Cá nhân sở hữu:	5.843.367 cổ phần, chiếm 10,12% VDL				
- NCLQ sở hữu:	660.046 cổ phần, chiếm 1,14% VDL				
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	1. Bà: Phạm Thị Thúy (Vợ), sở hữu 660.000 cổ phần, chiếm 1,14% VDL 2. Bà: Nguyễn Thị Thanh Thủy (Chị dâu), sở hữu 46 cổ phần, chiếm 0% VDL				
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có				
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có				
Lợi ích liên quan đối với Công ty:					
- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với Công ty	- Năm 2023: Mua căn hộ dự án "Vung Tau Centre Point"				
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:	- Năm 2022: 830.406.592 đồng - Năm 2023: 1.398.392.512 đồng				
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty:					
Tên doanh nghiệp	HĐKD chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ		
			Vốn sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/phần vốn góp	Chức vụ đang nắm giữ tại DN
Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long	Sản xuất kinh doanh nông sản, trồng trọt, chăn nuôi.	Không cạnh tranh: Khác ngành nghề.	5,1 tỷ	35%	Chủ tịch
CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền	Kinh doanh BĐS, thương mại, dịch vụ du lịch, nhà hàng.	Không cạnh tranh: DC4 kinh doanh BĐS dự án, CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền kinh doanh BĐS phục vụ du lịch.	10 tỷ	30%	Tổng Giám đốc
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:					

- ✓ Hiện nay DC4 không có giao dịch với Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long, CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền do đó không ảnh hưởng tới tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.
- ✓ Đối với các giao dịch với Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long, CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Lê Đình Thắng và những người có liên quan sẽ được loại trừ.
- ✓ Đối với các giao dịch với Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long, CTCP Đầu tư BĐS Vương Điền thuộc thẩm quyền HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Lê Đình Thắng sẽ được loại trừ.

3.1.2 Ông Nguyễn Văn Đa – Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên:	Nguyễn Văn Đa
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	15/04/1972
Nơi sinh:	Nam Quang, Nam Trực, tỉnh Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Kinh tế Xây dựng
Quá trình công tác:	
✓ Từ 02/2021 đến nay:	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
✓ Từ 07/2014 đến 01/2021	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
✓ Từ 05/2013 đến 06/2014	Phó Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty
✓ Từ 03/1999 đến 06/2014:	Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC Holdings
✓ Từ 03/1997 đến 03/1999:	Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng số 14, Tổng Công ty Xây dựng Số 1
✓ Từ 06/1996 đến 03/1997:	Cán bộ kỹ thuật Công ty Vật liệu Xây dựng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Vinawindow
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	661.463 cổ phần, chiếm 1,14% VĐL
- Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- Cá nhân sở hữu:	661.463 cổ phần, chiếm 1,14% VĐL
- NCLQ sở hữu	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	Không có
Các cam kết nắm giữ (nếu có):	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	
- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với Công ty	- Năm 2023: Mua căn hộ dự án "Vung Tau Centre Point"
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:	- Năm 2022: 156.000.000 đồng - Năm 2023: 401.576.924 đồng
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty	

Tên doanh nghiệp	HĐKD chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ		
			Vốn sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/phần vốn góp	Chức vụ đang nắm giữ tại DN
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Sản xuất cửa	Không cạnh tranh: Công ty con	0%	0%	Giám đốc

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:
- ✓ Không có xung đột lợi ích do Công ty TNHH MTV Vinawindow là công ty con có hoạt động kinh doanh bổ trợ cho DC4.
 - ✓ Đối với các giao dịch với Công ty TNHH MTV Vinawindow thuộc thẩm quyền ĐHCĐ hoặc HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Nguyễn Văn Đa sẽ được loại trừ.

3.1.3 Ông Trần Gia Phúc – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Trần Gia Phúc
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	19/03/1977
Nơi sinh:	Giao Thiện, Giao Thủy, tỉnh Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	<ul style="list-style-type: none"> - Kỹ sư Xây dựng - Cử nhân Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác:	
✓ Từ tháng 02/2021 đến nay:	Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings kiêm Thành viên HĐQT
✓ Từ Tháng 06/2019 đến 01/2021	Thành viên HĐQT
✓ Từ 09/2015 đến 05/2019	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 kiêm Thành viên HĐQT
✓ Từ 07/2014 đến 09/2015	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4
✓ Từ 03/2009 đến 06/2014:	Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4
✓ Từ 11/2007 đến 2/2009:	Phó Ban quản lý dự án Công ty Cổ phần DIC số 4
✓ Từ 05/2005 đến 10/2007:	Chỉ huy trưởng công trường Công ty DIC Xây dựng số 1
✓ Từ 2002 đến 04/2005:	Giám sát kỹ thuật Công ty TNHH Đất Phương Nam
✓ Từ 2000 đến 2001:	Giám sát kỹ thuật TOA Corp (Nhật Bản)
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	483.500 cổ phần, chiếm 0,84% VĐL
- Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- Cá nhân sở hữu:	483.500 cổ phần, chiếm 0,84% VĐL
- NCLQ sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	
- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với	Không có

Công ty					
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:		- Năm 2022: 664.944.323 đồng - Năm 2023: 732.227.831 đồng			
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty					
Tên doanh nghiệp	HĐKD chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ		
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/phần vốn góp	Chức vụ đang nắm giữ tại DN
CTCP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, sét	Không cạnh tranh: Công ty con	0%	0%	Chủ tịch HĐQT
- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Không có xung đột lợi ích do CTCP Vật liệu Xây dựng DIC là công ty con có hoạt động kinh doanh bổ trợ cho DC4. ✓ Đối với các giao dịch với CTCP Vật liệu Xây dựng DIC thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ hoặc HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của ông Trần Gia Phúc sẽ được loại trừ. 					

3.1.4 Ông Trịnh Đình Cường – Thành viên HĐQT độc lập kiêm Trưởng ban Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên:	Trịnh Đình Cường
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	29/07/1982
Nơi sinh:	Thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu sơn, Tỉnh Thanh Hóa
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kế toán, Thạc sĩ QTKD
Quá trình công tác:	
✓ Từ Tháng 5/2021 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
✓ Từ tháng 3/2011 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH dịch vụ Tài chính Kế toán thuế Rồng Việt
✓ Từ 09/2007 đến 03/2011	CV Kế toán - Công ty TNHH dịch vụ KT Dầu khí biển PVD
✓ Từ 06/2005 đến 09/2007	Kế toán trưởng – XN xây dựng cơ sở hạ tầng - Công ty Cổ phần đóng tàu và dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu
✓	
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH dịch vụ Tài chính Kế toán thuế Rồng Việt
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	11.550 cổ phần, chiếm 0,02% VDL
- Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Cá nhân sở hữu:	11.550 cổ phần, chiếm 0,02% VDL
- NCLQ sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VDL
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	
- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với Công ty	Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:	- Năm 2022: 64.000.000 đồng - Năm 2023: 80.000.000 đồng
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty	Không có

3.1.5 Bà Trần Thị Thu – Thành viên HĐQT không điều hành

Họ và tên:	Trần Thị Thu
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	12/09/1983
Nơi sinh:	Hoa Lộc – Hậu Lộc – Thanh Hóa
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
✓ Từ tháng 26/04/2024 đến nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holding (Không tham gia điều hành)
✓ Từ 01/2024 đến nay:	Giám đốc Ban Tài chính - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
✓ Từ 10/2021 đến 06/2023:	Phó Giám đốc Ban Đầu tư Tài chính & IR - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
✓ Từ 04/2014 đến 09/2021:	Phó Giám đốc Tài chính - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
✓ Từ 02/2009 đến 03/2014:	Chuyên viên - Phòng Đầu tư quản lý vốn, Phòng Tài chính kế toán - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Giám đốc Ban Tài chính - Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2 - Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bê tông
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	6.217.642 cổ phần, chiếm 10,77% VĐL
- Đại diện sở hữu:	6.217.642 cổ phần, chiếm 10,77% VĐL
- Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- NCLQ sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với Công ty

Không có

- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Năm 2022: Không có
 Năm 2023: Không có

Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty

Tên doanh nghiệp	HĐKD chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ		
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/phần vốn góp	Chức vụ đang nắm giữ tại DN
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG)	Bất động sản	Không cạnh tranh: DIG là nhà đầu tư dự án cấp 1, DC4 là nhà đầu tư dự án thành phần.	0	0%	Giám đốc Ban Tài chính
CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2 (DC2)	Xây dựng	Cùng ngành nghề: Xây lắp, cùng địa bàn hoạt động: Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	0	0%	Thành viên HĐQT
CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bê tông	Vật liệu xây dựng	Không cạnh tranh: khác ngành nghề, khác sản phẩm vật liệu xây dựng	0	0%	Thành viên HĐQT

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:

- ✓ Đối với các giao dịch với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG), CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2 (DC2), CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bê tông thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của bà Trần Thị Thu và những người có liên quan sẽ được loại trừ.
- ✓ Đối với các giao dịch với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG), CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2 (DC2), CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bê tông thuộc thẩm quyền HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của bà Trần Thị Thu sẽ được loại trừ.

3.1.6 Bà Đinh Ngọc Châu Hương – Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên:	Đinh Ngọc Châu Hương
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	17/04/1977
Nơi sinh:	Tp. Hồ Chí Minh
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Ngoại Ngữ
Quá trình công tác:	
✓ Từ 19/05/2023	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (Thành viên độc lập)
✓ Từ năm 2020 đến nay	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần HDTC Land
✓ Từ năm 2016 đến nay	Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính BĐS FR

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Thành viên HĐQT kiêm thành viên Ủy ban Kiểm toán
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần HDTC Land - Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính BĐS FR
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- NCLQ sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	
- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với Công ty	Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:	- Năm 2023: 53.333.333 đồng
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty	

Tên doanh nghiệp	HĐKD chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ		
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/phần vốn góp	Chức vụ đang nắm giữ tại DN
CTCP HDTC Land	Môi giới BĐS	Không cạnh tranh	0	0%	Phó Chủ tịch HĐQT
CTCP Đầu tư tài chính BĐS FR	Đầu tư tài chính	Không cạnh tranh	0	0%	Tổng Giám đốc

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:
 - ✓ Không có xung đột lợi ích do ngành nghề khác nhau và hiện nay DC4 không có giao dịch với CTCP HDTC Land, CTCP Đầu tư tài chính BĐS FR.
 - ✓ Đối với các giao dịch với CTCP HDTC Land, CTCP Đầu tư tài chính BĐS FR thuộc thẩm quyền HĐQT của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của bà Đinh Ngọc Châu Hương sẽ được loại trừ.

3.2 Sơ yếu lý lịch thành viên Ủy ban Kiểm toán

3.2.1 Ông Trịnh Đình Cường – Trưởng ban Ủy ban Kiểm toán (Đã nêu ở mục 3.1.4)

3.2.2 Bà Đinh Ngọc Châu Hương – Thành viên Ủy ban Kiểm toán (Đã nêu ở mục 3.1.6)

3.3 Sơ yếu lý lịch thành viên Ban Tổng Giám đốc

3.3.1 Ông Trần Gia Phúc – Tổng Giám đốc (Đã nêu ở mục 3.1.3)

3.3.2 Ông Nguyễn Văn Tuyên – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Nguyễn Văn Tuyên
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	19/06/1981

Nơi sinh:	Hạ Long – Quảng Ninh
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư công trình thủy
Quá trình công tác:	
✓ Từ 02/2021 đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
✓ Từ 11/2014 đến 01/2021	Trưởng phòng kỹ thuật Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
✓ Từ 12/2011 đến 10/2014	Phó giám đốc chi nhánh - Công ty Cổ phần DIC Holdings tại Tp. HCM
✓ Từ 06/2008 đến 11/2011	Phó phòng kỹ thuật – Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
✓ Từ 06/2006 đến 05/2008	Nhân viên phòng kỹ thuật – Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
✓ Từ 06/2005 đến 05/2006	Nhân viên phòng dự án Công ty Âu lạc Tuần Châu – Tp. Hạ Long
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Phó Tổng Giám đốc; Chủ tịch Công đoàn
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	110.016 cổ phần, chiếm 0,19% VĐL
- Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- Cá nhân sở hữu:	110.016 cổ phần, chiếm 0,19% VĐL
- NCLQ sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	
- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với Công ty	- Năm 2023: Mua căn hộ dự án “Vung Tau Centre Point”
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:	- Năm 2022: 385.667.500 đồng - Năm 2023: 523.196.923 đồng
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty	Không có

3.3.3 Bà Nguyễn Tuyết Hoa – Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính, kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin

Họ và tên:	Nguyễn Tuyết Hoa
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	28/07/1969
Nơi sinh:	Kim Bảng, Hà Nam
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính kế toán
Quá trình công tác:	
✓ Từ 01/2018 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings

✓ Từ 07/2006 đến 2018:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings)				
✓ Từ 01/2005 đến 06/2006:	Nhân viên kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần DIC số 4				
✓ Từ 01/2004 đến 12/2004:	Nhân viên kế toán tổng hợp Xí nghiệp Xây dựng số 4 - Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng, Bộ Xây Dựng				
✓ Từ 2002 đến 2003:	Nhân viên kế toán Công ty TNHH Phúc Thuận				
✓ Từ 1996 đến 1998:	Nhân viên kế toán Sở Giao thông vận tải, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu				
✓ Từ 1993 đến 1996:	Nhân viên kế toán Công ty đèn hình Orion Hanel – Hà Nội				
✓ Từ 1991 đến 1993:	Nhân viên phòng Đầu tư Công ty điện tử Hà Nội				
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc tài chính				
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC				
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	98.616 cổ phần, chiếm 0,19% VDL				
- Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VDL				
- Cá nhân sở hữu:	98.616 cổ phần, chiếm 0,19% VDL				
- NCLQ sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VDL				
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	Không có				
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có				
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có				
Lợi ích liên quan đối với Công ty:					
- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với Công ty	- Năm 2023: Mua căn hộ dự án "Vung Tau Centre Point"				
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:	- Năm 2022: 385.667.500 đồng - Năm 2023: 523.196.923 đồng				
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty					
Tên doanh nghiệp	HĐKD chính	Phân tích tính cạnh tranh	Mối quan hệ		
			Số lượng sở hữu CP	Tỷ lệ sở hữu/phần vốn góp	Chức vụ đang nắm giữ tại DN
CTCP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, sét	Không cạnh tranh: Công ty con	0%	0%	Thành viên HĐQT
<ul style="list-style-type: none"> - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Không có xung đột lợi ích do CTCP Vật liệu Xây dựng DIC là công ty con có hoạt động kinh doanh bổ trợ cho DC4. ✓ Đối với các giao dịch với CTCP Vật liệu Xây dựng DIC thuộc thẩm quyền ĐHCĐ của DC4 thông qua theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ công ty: quyền biểu quyết của bà Nguyễn Tuyết Hoa sẽ được loại trừ. 					

3.4 Sơ yếu lý lịch Kế toán trưởng

Họ và tên:	Nguyễn Thị Thanh Phương
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	01/05/1980

Nơi sinh:	Thái Bình
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
✓ Từ 01/2018 – nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
✓ Tháng 7/2014 đến tháng 12/2017	Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần DIC số 4
✓ Tháng 02/2005 đến tháng 06/2014	Làm nhân viên kế toán Công ty Cổ phần DIC số 4
✓ Tháng 10/2002 đến tháng 01/2005	Làm nhân viên kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng Số 4 trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bộ Xây dựng
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty:	Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số Cổ phần nắm giữ hiện tại:	149.639 cổ phần, chiếm 0,26% VĐL
- Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
- Cá nhân sở hữu:	149.639 cổ phần, chiếm 0,26% VĐL
- NCLQ sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL
Thông tin về NCLQ đồng thời là cổ đông, người nội bộ:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	
- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết với Công ty	- Năm 2023: Mua căn hộ dự án “Vung Tau Centre Point”
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:	- Năm 2022: 348.997.955 đồng - Năm 2023: 469.707.500 đồng
Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty:	Không có

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông.
2. **Mệnh giá cổ phiếu :** 10.000 đồng/cổ phiếu.
3. **Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 28.874.847 cổ phiếu.
4. **Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến (theo mệnh giá):** 288.748.470.000 đồng.
5. **Giá chào bán:** 10.000 đồng/cổ phiếu.

Giá chào bán được xây dựng trên cơ sở xem xét giá trị sổ sách 01 cổ phiếu DC4 tại thời điểm 31/12/2023 là: 13.342 đồng/cổ phiếu (theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán) và giá giao dịch 01 cổ phiếu DC4 trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) ngày 29/03/2024 là: 11.800 đồng/cổ phiếu (tương đương giá điều chỉnh kỹ thuật sau khi chia cổ tức năm 2023 là: 10.725 đồng/cổ phiếu)

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Giá trị sổ sách} & & \text{Vốn chủ sở hữu - Lợi} \\
 \text{trên 01 cổ phiếu} & & \text{ích cổ đông không} \\
 \text{DC4} & = & \text{kiểm soát} \\
 & & (702.031.534.400 \\
 & & - 1.584.856.664) \\
 & & = 52.499.823 \\
 \text{(trước khi trả cổ} & & \text{Tổng số lượng cổ} \\
 \text{tức năm 2023)} & & \text{phiếu đang lưu hành} \\
 & & = 13.342 \\
 & & \text{đồng/cổ} \\
 & & \text{phiếu}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Giá trị sổ sách} & & (702.031.534.400 - \\
 \text{trên 01 cổ phiếu} & & 1.584.856.664) \\
 \text{DC4} & = & = 57.749.605 \\
 \text{(sau khi trả cổ tức} & & \text{12.129 đồng/cổ phiếu} \\
 \text{năm 2023)} & &
 \end{array}$$

Sau khi đã xem xét tình hình tài chính của Công ty, cân nhắc lợi ích của các cổ đông và nhu cầu vốn của Công ty, Hội đồng quản trị đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu (bằng khoảng 82,4% giá trị sổ sách Công ty sau khi trả cổ tức năm 2023).

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến theo giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu là: **288.748.470.000** đồng.

6. Phương thức phân phối

- Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 2:1
 - ✓ Tại ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu thì có 01 quyền, tỷ lệ phân bổ quyền là 2:1, nghĩa là 02 quyền sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới phát hành. Số cổ phiếu mới cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng được phép chào bán.
 - ✓ Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 105 cổ phiếu, theo tỷ lệ thực hiện quyền 2:1, cổ đông A được mua là $105:2 = 52,5$ cổ phiếu. Theo quy định về việc xử lý cổ phiếu lẻ thì ông A sẽ được mua 52 cổ phiếu.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu không chào bán hết (nếu có):
 - ✓ Đối với toàn bộ số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) HĐQT được ĐHĐCĐ ủy quyền toàn quyền quyết định về điều kiện và đối tượng dự kiến chào bán số cổ phiếu chưa phân phối hết với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ và đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

- ✓ Trường hợp tiếp tục phân phối cho các đối tượng khác nhưng vẫn không phân phối hết thì Công ty thực hiện tăng vốn theo số vốn góp thực tế của các cổ đông và các nhà đầu tư.

7. Đăng ký mua cổ phiếu

- ❖ Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Công ty không giới hạn số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu.
- ❖ Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu: Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua cổ phiếu sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng theo đúng quy định và đảm bảo thời hạn đăng ký mua cổ phiếu cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.
- ❖ Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:
 - Đối với cổ đông đã lưu ký: Các cổ đông đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch chứng khoán;
 - Đối với cổ đông chưa lưu ký: Các cổ đông đăng ký mua tại Trụ sở Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, Đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và nộp tiền trực tiếp vào tài khoản phong tỏa theo thông tin tại mục 10.

8. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu cho ĐHH dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực. Trường hợp do nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối cổ phiếu ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối cổ phiếu nhưng tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

Thời hạn thực hiện dự kiến trong Quý 4/2024, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, lịch trình phát hành cổ phiếu dự kiến như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1.	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán	T
2.	Gửi VSD công văn chốt danh sách cổ đông nhận quyền mua cổ phiếu	T+2N
3.	Thông báo phát hành cổ phiếu chào bán ra công chúng	T+3N
4.	Ngày ĐKCC cổ đông nhận quyền mua cổ phiếu DC4	T+16N
5.	ĐHH đăng ký mua cổ phiếu, chuyển nhượng quyền mua, và nộp tiền	T+30N – T+60N
6.	VSD gửi danh sách cổ đông đặt mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa của DC4	T+69N
7.	DC4 gửi xác nhận cho VSD Thông báo xác nhận Danh sách tổng hợp cổ đông mua CP	T+72N
8.	Xử lý CP không phân phối hết	T+73N – T+93N
9.	Báo cáo UBCKNN kết quả phát hành (kèm theo văn bản của ngân hàng nơi mở tài khoản phong tỏa về số tiền thu được từ đợt chào bán)	T+94N – T+99N
10.	- Làm thủ tục thay đổi Giấy CNĐKDN, thay đổi Điều lệ - Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký cổ phiếu bổ sung tại VDSC và đăng ký niêm yết bổ sung tại HOSE, giải trình hồ sơ theo yêu cầu	T+99N – T+ 113N
11.	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký bổ sung cổ phiếu do VDSC cấp và Quyết định của HOSE về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu bổ sung	T+114N

12.	Đăng ký ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu đăng ký niêm yết bổ sung	T+115N
13.	Cổ phiếu chào bán thêm chính thức giao dịch	T+120N

N: Ngày, Lịch trình nêu trên chỉ là dự kiến được tính theo ngày thường, thời gian thực tế sẽ được Công ty công bố thông tin theo quy định.

9. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu:

- Cổ phiếu phát hành là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Cổ đông có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền được phép chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định (*người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng cho người thứ 3*).

10. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa của Công ty như sau:

- ❖ Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
- ❖ Số tài khoản phong tỏa: 8620023651
- ❖ Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Bà Rịa - Vũng Tàu
- ❖ Loại tiền tài khoản: VND

11. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Để việc phát hành cổ phiếu đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài, Công ty cam kết như sau:

- ❖ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings theo quy định của pháp luật là: 50% theo công văn số 6756/UBCK-PTTT ngày 28/10/2021 của UBCKNN về hồ sơ thông báo SHNN tối đa của Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- ❖ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không quy định
- ❖ Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tại ngày 28/06/2024 (*ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất*) là: 0,32%. Trong đợt chào bán này, cổ phiếu sẽ được chào bán cho CĐHH, do đó nếu các cổ đông thực hiện quyền thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại DC4 sẽ không thay đổi đồng nghĩa với việc DC4 vẫn đảm bảo đáp ứng yêu cầu về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại DC4 như quy định tại công văn số 6756/UBCK-PTTT ngày 28/10/2021 của UBCKNN nêu trên và các quy định của pháp luật.
- ❖ Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền mua của CĐHH: tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài và căn cứ theo tỷ lệ đó Công ty sẽ phối hợp với VSDC kiểm soát việc chuyển nhượng quyền mua của CĐHH cho nhà đầu tư nước ngoài (nếu có) để bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 50% theo đúng quy định pháp luật.
- ❖ Đối với trường hợp xử lý cổ phiếu chào bán không được phân phối hết (nếu có), HĐQT sẽ quyết định việc bán số cổ phiếu này cho các đối tượng khác với điều kiện đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại DC4 không vượt quá 50% theo đúng quy định pháp luật.

12. Các loại thuế có liên quan

Thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán bao gồm:

12.1 Đối với nhà đầu tư cá nhân

- ❖ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - Đối với nhà đầu tư trong nước: Áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định

tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và cá nhân chuyển nhượng vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng từng lần, cuối năm cá nhân thực hiện quyết toán thuế.

- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014 của Bộ Tài chính.

❖ Thu nhập từ cổ tức:

Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/06/2013 của Bộ Tài chính, thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xem là thu nhập đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%, trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

12.2 **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

❖ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- Đối với tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 33/2013/QH13 ngày 16/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

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

❖ Thu nhập từ cổ tức: Được miễn thuế theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2008.

13. **Thông tin về các cam kết**

Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings cam kết:

- ❖ Đợt chào bán tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- ❖ Thực hiện đăng ký, lưu ký bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm chào bán thành công cho CDHH tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) ngay sau khi hoàn tất việc phát hành, Công ty cam kết hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung cho số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc đợt phát hành theo đúng quy định pháp luật hiện hành.
- ❖ Không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích;
- ❖ Không thực hiện mua lại cổ phiếu của chính mình trong quá trình phát hành thêm cổ phiếu chào bán ra công chúng.

14. **Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Không có

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

- ❖ Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2024 ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/NQ-HĐQT.NK5 ngày 24/10/2024 đã thông qua:

Sau khi hoàn tất đợt phát hành chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, toàn bộ số tiền thu được dự kiến là: **288.748.470.000** đồng, sẽ được sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ của Ngân hàng và Khách hàng của Công ty dự kiến như sau:

- **Trả nợ Ngân hàng:** 200.000.000.000 đồng, trong đó:
 - Trả nợ ngân hàng BIDV: 118.569.018.728 đồng.
 - Trả nợ ngân hàng VRB: 81.430.981.272 đồng.
- **Trả nợ Khách hàng:** 88.748.470.000 đồng, trong thời gian Quý IV/2024 – Quý I/2025.
- ❖ Căn cứ vào tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyết định điều chỉnh, bổ sung mục đích phát hành và thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán nhằm đảm bảo hiệu quả và lợi ích cao nhất cho Công ty, cho cổ đông và báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.

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

- ❖ Tổng số tiền dự kiến thu được sau khi hoàn tất đợt phát hành chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là: **288.748.470.000** đồng, dự kiến phân bổ theo từng mục đích sử dụng cụ thể như sau:

- **Trả nợ Ngân hàng:** 200.000.000.000 đồng, trong đó:
 - Trả nợ ngân hàng BIDV: 118.569.018.728 đồng.
 - Trả nợ ngân hàng VRB: 81.430.981.272 đồng.

DVT: Đồng

I Ngân hàng BIDV - Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2023/601139/HĐTD							
STT	Số hiệu tài khoản vay	Giá trị khoản vay	Lãi suất (%)	Kỳ hạn (tháng)	Mục đích vay	Số tiền thu được từ chào bán CP dự kiến sử dụng trả nợ	Thời hạn dự kiến trả nợ
1	403000819378	6.255.762.560	8,5	11	TT vật tư, nhân công	3.289.951.523	09/12/24
2	405000846337	5.492.984.227	8,5	11	TT vật tư, nhân công	5.492.984.227	12/12/24
3	406000950058	5.266.467.133	7,7	11	TT vật tư, nhân công	5.266.467.133	02/01/25
4	401000973428	2.923.923.656	7,7	11	TT vật tư, nhân công	2.923.923.656	06/01/25
5	408000979100	1.000.000.000	7,7	11	TT vật tư, nhân công	1.000.000.000	07/01/25
6	401000979101	3.242.629.081	7,7	11	TT vật tư, nhân công	3.242.629.081	07/01/25
7	407000980709	5.444.387.531	7,7	11	TT vật tư, nhân công	5.444.387.531	07/01/25
8	408001049754	1.139.279.606	7,7	11	TT vật tư, nhân công	1.139.279.606	04/02/25
9	403001047325	1.939.065.073	7,7	11	TT vật tư, nhân công	1.939.065.073	04/02/25
10	405001056003	1.639.244.874	7,7	11	TT vật tư, nhân công	1.639.244.874	05/02/25
11	402001110119	3.446.277.584	7,7	11	TT vật tư, nhân công	3.446.277.584	17/02/25
12	405001110586	750.000.000	7,7	11	TT vật tư, nhân công	750.000.000	17/02/25

13	406001146474	990.599.422	7,7	11	TT vật tư, nhân công	990.599.422	24/02/25
14	408001146475	1.763.767.501	7,7	11	TT vật tư, nhân công	1.763.767.501	24/02/25
15	406001186058	4.731.095.662	7,7	11	TT vật tư, nhân công	4.731.095.662	28/02/25
16	402001178616	21.391.105.368	7,7	11	TT vật tư, nhân công	21.391.105.368	28/02/25
17	402001256046	1.014.314.414	7,7	11	TT tiên vật tư, nhân công	1.014.314.414	12/03/25
18	403001317344	4.509.457.558	7,7	11	TT tiên vật tư, nhân công	4.509.457.558	24/03/25
19	405001317345	2.500.000.000	7,7	11	TT tiên vật tư, nhân công	2.500.000.000	24/03/25
20	400001308249	1.893.738.696	7,7	11	TT tiên vật tư, nhân công	1.893.738.696	24/03/25
21	407001333738	1.090.758.131	7,7	11	TT tiên vật tư, nhân công	1.090.758.131	26/03/25
22	402001335911	3.900.000.000	7,7	11	TT tiên vật tư, nhân công	3.900.000.000	26/03/25
23	409001365786	4.807.538.169	7,7	11	TT tiên vật tư, nhân công	4.807.538.169	07/04/25
24	401001395194	6.405.332.911	7,7	11	TT tiên vật tư, nhân công	6.405.332.911	10/04/25
Ngân hàng BIDV - Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2024/601139/HĐTD							
25	402001717189	1.844.652.638	7,8	11	TT tiên vật tư, nhân công	1.844.652.638	12/06/25
26	405001730150	5.906.605.251	7,8	11	TT tiên vật tư, nhân công	5.906.605.251	16/06/25
27	407001724117	2.295.982.051	7,8	11	TT tiên vật tư, nhân công	2.295.982.051	16/06/25
28	407001743334	10.227.402.180	7,8	11	TT tiên vật tư, nhân công	10.227.402.180	19/06/25
29	409001821172	3.023.874.959	7,8	11	TT tiên vật tư, nhân công	3.023.874.959	07/07/25
30	408001815970	4.698.583.529	7,8	11	TT tiên vật tư, nhân công	4.698.583.529	07/07/25
Tổng		118.569.018.728				118.569.018.728	
II	Ngân hàng VRB						
	Số hợp đồng	Giá trị khoản vay	Lãi suất (%)	Kỳ hạn (tháng)	Mục đích vay	Số tiền thu được từ chào bán CP dự kiến sử dụng trả nợ	Thời hạn dự kiến trả nợ
1	02HM.023/2023/153289/HĐTD	4.954.499.263	8,0	11	TT vật tư, nhân công	4.954.499.263	31/12/24
2	01HM.023/2023/153289/HĐTD	1.290.506.472	8,0	11	TT vật tư, nhân công	1.290.506.472	02/01/25
3	03HM.023/2023/153289/HĐTD	2.200.794.968	8,0	11	TT vật tư, nhân công	2.200.794.968	02/01/25
4	04HM.023/2023/153289/HĐTD	1.223.683.994	8,0	11	TT vật tư, nhân công	1.223.683.994	06/01/25
5	05HM.023/2023/153289/HĐTD	5.000.000.000	8,0	11	TT vật tư, nhân công	5.000.000.000	06/01/25
6	06HM.023/2023/153289/HĐTD	2.340.309.888	7,6	11	TT vật tư, nhân công	2.340.309.888	03/02/25
7	07HM.023/2023/153289/HĐTD	2.605.511.340	7,6	11	TT vật tư, nhân công	2.605.511.340	03/02/25
8	08HM.023/2023/153289/HĐTD	771.613.925	7,6	11	TT vật tư, nhân công	771.613.925	05/02/25
9	09HM.023/2023/153289/HĐTD	1.781.975.909	7,6	11	TT vật tư, nhân công	1.781.975.909	06/02/25

10	10HM.023/2023/ 153289/HĐTD	3.722.902.998	7,4	11	TT vật tư, nhân công	3.722.902.998	13/02/25
11	11HM.023/2023/ 153289/HĐTD	3.347.979.804	7,4	11	TT vật tư, nhân công	3.347.979.804	17/02/25
12	12HM.023/2023/ 153289/HĐTD	1.173.555.667	7,4	11	TT tiên vật tư, nhân công	1.173.555.667	10/03/25
13	13HM.023/2023/ 153289/HĐTD	2.076.079.357	7,4	11	TT tiên vật tư, nhân công	2.076.079.357	11/03/25
14	14HM.023/2023/ 153289/HĐTD	1.605.322.436	7,4	11	TT tiên vật tư, nhân công	1.605.322.436	19/03/25
15	15HM.023/2023/ 153289/HĐTD	5.018.875.846	7,4	11	TT tiên vật tư, nhân công	5.018.875.846	07/04/25
16	16HM.023/2023/ 153289/HĐTD	2.909.061.631	7,4	11	TT tiên vật tư, nhân công	2.909.061.631	15/04/25
17	17HM.023/2023/ 153289/HĐTD	1.873.450.705	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	1.873.450.705	17/04/25
18	18HM.023/2023/ 153289/HĐTD	7.379.027.912	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	7.379.027.912	21/04/25
19	19HM.023/2023/ 153289/HĐTD	3.257.284.107	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	3.257.284.107	22/04/25
20	20HM.023/2023/ 153289/HĐTD	829.089.547	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	829.089.547	23/04/25
21	21HM.023/2023/ 153289/HĐTD	1.395.590.049	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	1.395.590.049	28/04/25
22	22HM.023/2023/ 153289/HĐTD	7.293.195.726	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	7.293.195.726	29/04/25
23	23HM.023/2023/ 153289/HĐTD	4.139.565.740	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	4.139.565.740	12/05/25
24	24HM.023/2023/ 153289/HĐTD	4.468.817.563	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	4.468.817.563	12/05/25
25	25HM.023/2023/ 153289/HĐTD	3.704.963.058	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	.704.963.058	12/05/25
26	26HM.023/2023/ 153289/HĐTD	5.238.252.669	8,0	11	TT tiên vật tư, nhân công	5.067.323.367	14/05/25
Tổng		81.601.910.574				81.430.981.272	
III	Tổng cộng (I+II)	200.170.929.302				200.000.000.000	

Đến thời điểm giải ngân số tiền thu được từ đợt chào bán, các khoản vay ngân hàng trong danh sách nêu trên nếu đã được thanh toán (không còn nợ), HĐQT Công ty sẽ quyết định sử dụng số tiền thu được dự kiến trả nợ cho các khoản vay ngân hàng này để thanh toán cho các khoản vay ngân hàng phát sinh khác trong cùng Hợp đồng tín dụng.

Trả nợ Khách hàng: 88.748.470.000 đồng, trong thời gian Quý IV/2024 – Quý I/2025.

ĐVT: Đồng

STT	Khách hàng	Giá trị khoản nợ	Số tiền thu được từ chào bán CP dự kiến sử dụng trả nợ	Mối quan hệ với DC4
1	CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Bê Tông	30.166.632.187	30.000.000.000	-
2	CTCP Phát triển và Kinh doanh Nhà	28.044.861.500	28.000.000.000	Cổ đông lớn
3	Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất An Huy	3.134.044.957	3.000.000.000	-
4	Công ty TNHH TM DV ĐT Trung Nguyễn	3.483.736.697	3.000.000.000	-
5	CTCP Siêu Thanh	7.702.848.467	7.000.000.000	-
6	Công ty TNHH Nghĩa Thành	1.997.899.850	1.259.362.910	-
7	CTCP Vật liệu Xây dựng DIC (*)	16.489.107.090	16.489.107.090	Công ty con
Tổng cộng		91.019.130.748	88.748.470.000	

(*): Thanh toán cho CTCP Vật liệu Xây dựng DIC theo HĐ số 01/HĐTĐNH/2022 ngày 12/09/2022.

Thông tin về Khách hàng:

• **CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Bê Tông**

- ✓ Năm thành lập: 2006
- ✓ Giấy CNĐKDN số: 3500732286
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam.
- ✓ Địa chỉ trụ sở chính: 169 Thùy Vân, Phường 8, Tp. Vũng Tàu.
- ✓ Vốn điều lệ: 75.249.920.000 đồng.
- ✓ Người đại diện theo pháp luật: Vũ Anh Tuấn - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.
- ✓ Mối quan hệ với DC4: Không.

Hợp đồng số	Giá trị Hợp đồng (đồng)	Thời hạn Hợp đồng	Mục đích
26/2022/BT-HĐKT	67.006.623.496	04/2023 - 08/2024	Cung cấp bê tông
02/HĐTĐNH.DICcons-DIC.BT (*)	81.547.905.738	04/0222 - 09/2024	Cung cấp bê tông

(*): Đối với Hợp đồng nguyên tắc 02/HĐTĐNH.DICcons-DIC.BT, cuối mỗi tháng (ngày 25) hai bên tiến hành đối chiếu khối lượng đã đổ thực tế, giá trị Hợp đồng đối chiếu từ tháng 04/2022 đến tháng 09/2024 là 81.547.905.738 đồng.

• **CTCP Phát triển và Kinh doanh Nhà**

- ✓ Năm thành lập: 27/04/2006
- ✓ Giấy CNĐKDN số: 0300466236
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam.
- ✓ Địa chỉ trụ sở chính: 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, Q1, TP HCM.
- ✓ Vốn điều lệ: 2.241.900.000.000 đồng.
- ✓ Người đại diện theo pháp luật: Trịnh Trung Trường – Chủ tịch HĐQT.
- ✓ Mối quan hệ với DC4: Cổ đông lớn.

Hợp đồng số	Giá trị Hợp đồng (đồng)	Thời hạn Hợp đồng	Mục đích
- Từ số 172/HĐMB-LT.BR-HĐTC/2021 tới số 203/HĐMB-LT.BR-HĐTC/2021	50.634.410.000	Từ năm 2021 cho tới khi hai bên thống nhất bàn giao đủ số lượng nền đất (dự kiến 2026)	Mua đất tại Dự án Khu dân cư Long Toàn, Phường Long Toàn, Tp. Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Từ số 205/HĐMB-LT.BR-HĐTC/2021 tới số 210/HĐMB-LT.BR-HĐTC/2021	13.291.840.000		
- Từ số 214/HĐMB-LT.BR-HĐTC/2021 tới số 259/HĐMB-LT.BR-HĐTC/2021	67.788.150.000		
Tổng cộng: 84 Hợp đồng	131.714.400.000		

• **Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất An Huy**

- ✓ Năm thành lập: 2020
- ✓ Giấy CNĐKDN số: 3502443402
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam.
- ✓ Địa chỉ trụ sở chính: 165/15A Đường Đỗ Lương, Phường 12, Tp. Vũng Tàu.

- ✓ Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng.
- ✓ Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Văn Biên – Chức vụ: Giám đốc.
- ✓ Mối quan hệ với DC4: Không.

Hợp đồng số	Giá trị Hợp đồng (đồng)	Thời hạn Hợp đồng	Mục đích
152/HĐGKXD.DICcons-AH	27.397.987.691	Từ 14/11/2022 đến 30/06/2025	Nhân công công trình A2 – Chí Linh

• **Công ty TNHH TM DV ĐT Trung Nguyễn**

- ✓ Năm thành lập: 2018
- ✓ Giấy CNĐKDN số: 3502362400
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam.
- ✓ Địa chỉ trụ sở chính: 791/12/5 Đường Bình Giã, Phường 10, Tp. Vũng Tàu.
- ✓ Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng.
- ✓ Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Hữu Ngọ - Chức vụ: Giám đốc.
- ✓ Mối quan hệ với DC4: Không.

Hợp đồng số	Giá trị Hợp đồng (đồng)	Thời hạn Hợp đồng	Mục đích
153/HĐGKXD.DICcons-TN	27.397.987.691	Từ 14/11/2022 đến 30/06/2025	Nhân công hoàn thiện công trình A2 – Chí Linh

• **CTCP Siêu Thanh**

- ✓ Năm thành lập: 2014
- ✓ Giấy CNĐKDN số: 0312992783
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam.
- ✓ Địa chỉ trụ sở chính: A20 Đường Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
- ✓ Vốn điều lệ: 202.560.000.000 đồng.
- ✓ Người đại diện theo pháp luật: Yung Cam Meng – Chủ tịch: HĐQT.
- ✓ Mối quan hệ với DC4: Không.

Hợp đồng số	Giá trị Hợp đồng (đồng)	Thời hạn Hợp đồng	Mục đích
2023-11-KD ST01	26.984.501.000	Từ 01/12/2023 đến 30/08/2024	Cung cấp và lắp đặt thang máy

• **Công ty TNHH Nghĩa Thành**

- ✓ Năm thành lập: 2000
- ✓ Giấy CNĐKDN số: 3500408138
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam.
- ✓ Địa chỉ trụ sở chính: 100 Bình Giã, Phường 8, Tp. Vũng Tàu.
- ✓ Vốn điều lệ: 11.000.000.000 đồng.
- ✓ Người đại diện theo pháp luật: Trần Thị Thu Phương – Chức vụ: Giám đốc.
- ✓ Mối quan hệ với DC4: Không.

Hợp đồng số	Giá trị Hợp đồng (đồng)	Thời hạn Hợp đồng	Mục đích
11/NT-2023	7.678.000.000	Từ tháng 01/2023 – đến tháng 06/2025	Cung cấp Xi măng

- **CTCP Vật liệu Xây dựng DIC**

- ✓ Năm thành lập: 20/08/2006
- ✓ Giấy CNĐKDN số: 3500592913
- ✓ Quốc tịch: Việt Nam.
- ✓ Địa chỉ trụ sở chính: Km 61, quốc lộ 51, Phường Kim Đình, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- ✓ Vốn điều lệ: 88.000.000.000 đồng.
- ✓ Người đại diện theo pháp luật: Phạm Đăng Lâm – Chức vụ: Giám đốc.
- ✓ Mối quan hệ với DC4: Công ty con.

Hợp đồng số	Giá trị Hợp đồng (đồng)	Thời hạn Hợp đồng	Mục đích
01/HĐTDNH/2022; PL 01; PL 02	19.500.000.000	12/09/2022 - 30/08/2024	Vay vốn lưu động

- ❖ Trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán theo thứ tự ưu tiên như sau nhằm đảm bảo hiệu quả và lợi ích cao nhất cho Công ty, cho cổ đông: Ưu tiên **Trả nợ Ngân hàng** trước theo thứ tự ưu tiên về thời hạn trả nợ, tiếp theo là **Trả nợ Khách hàng** theo thứ tự ưu tiên giá trị khoản nợ từ lớn tới nhỏ.

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Tên Công ty : Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA Việt Nam

Địa chỉ : 142 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

Điện thoại : (84.236) 363 3333

Fax (84.236) 363 3338

Website : www.ecovis.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Chứng khoán Funan

Địa chỉ : Tầng 7 Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại : (84.28) 7300 3318

Fax: (84.28) 6295 9218

Website : www.funan.com.vn

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

XII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Phụ lục II: Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị:
 - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2024 ngày 26/04/2024 thông qua Phương án phát hành thêm cổ phiếu tăng Vốn điều lệ năm 2024;
 - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT.NK5 ngày 09/05/2024 về việc triển khai thực hiện Phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ năm 2024, thông qua Tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 và Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;
 - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 20/NQ-HĐQT.NK5 ngày 27/06/2024 về việc chỉnh sửa, bổ sung Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;
 - Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 26/NQ-HĐQT.NK5 ngày 24/10/2024 về việc thay thế Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 24/NQ-HĐQT.NK5 ngày 04/10/2024.
3. Phụ lục III: Điều lệ Công ty.
4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất đã kiểm toán năm 2022-2023, Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất bán niên năm 2024 đã soát xét, Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 3/2024.
5. Phụ lục V: Tài liệu sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

(Phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

Vũng Tàu, ngày 12 tháng 12 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÊ ĐÌNH THẮNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN GIA PHÚC

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC –
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

NGUYỄN TUYẾT HOA

Tp.HCM, ngày 12 tháng 12 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FUNAN



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ ĐOAN THÙY

Số: 04 /2024/QĐUQ-CT.HĐQT

Tp.HCM, ngày 19 tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ủy quyền cho Tổng giám đốc

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FUNAN

Căn cứ:

- Quy định pháp luật có liên quan;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Chứng khoán Funan ("Công ty");
- Giấy phép điều chỉnh số 95/GPĐC-UBCK ngày 28/11/2023 của Chủ tịch UBCKNN về việc điều chỉnh Giấy phép thành lập và hoạt động Công ty Chứng khoán;
- Thực tế quản trị, điều hành;



Nguyễn Chi Đoàn Thùy

QUYẾT ĐỊNH:

- Điều 1.** Ủy quyền cho Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Funan ("FNS") được thay mặt tôi, đại diện FNS, ký và sử dụng con dấu của FNS trên các văn bản sau:
- Các văn bản gửi Cơ quan quản lý: Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán, Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam, Cơ quan thuế,; và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, gồm:
 - Báo cáo:
 - Các loại báo cáo định kỳ, cố định theo ngày, tháng, quý, năm;
 - Báo cáo khác hoặc văn bản có tính chất tương tự phát sinh theo yêu cầu;
 - Các văn bản phát sinh trong hoạt động lưu ký, đăng ký, chuyển quyền sở hữu chứng khoán và các văn bản, tài liệu có tính chất tương tự;
 - Công văn, Văn bản khác.
 - Văn bản gửi đối tác, Khách hàng, Bên thứ ba, gồm:
 - Công văn, Thông báo, Văn bản đề nghị và các Văn bản có tính chất tương tự.
 - Các chứng từ giao dịch rút tiền, chuyển tiền và các chứng từ liên quan khác của Khách hàng.
 - Hợp đồng, Thỏa thuận, Văn bản có tính chất tương tự phát sinh trong các hoạt động của FNS (gọi chung là "Hợp đồng"), cụ thể:
 - Hợp đồng mở, đóng tài khoản chứng khoán, bao gồm: hợp đồng mở tài khoản lưu ký chứng khoán, hợp đồng giao dịch ký quỹ;
 - Đề nghị ứng trước tiền bán chứng khoán (hoặc văn bản có tính chất tương tự);

- Hợp đồng với ngân hàng: hợp đồng mở/đóng tài khoản, hợp đồng tiền gửi, hợp đồng thấu chi, hợp đồng liên kết và các hợp đồng, giao dịch khác phát sinh trong quá trình hoạt động của FNS;
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh;
- Hợp đồng tư vấn tài chính;
- Thỏa thuận bảo mật thông tin;
- Hợp đồng mua/bán (thanh lý) tài sản, máy móc, thiết bị, văn phòng phẩm và các Hợp đồng mua/bán (thanh lý) khác của FNS;
- Hợp đồng lao động và văn bản, tài liệu phát sinh từ Hợp đồng lao động;
- Tất cả các Hợp đồng, thỏa thuận, giao dịch còn lại chưa được đề cập tại văn bản này phát sinh trong quá trình hoạt động của FNS.

❖ *Hợp đồng đề cập tại 2(c) Điều này được hiểu bao gồm các văn bản, tài liệu, chứng từ phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến Hợp đồng và/hoặc kèm theo Hợp đồng.*

Điều 2. Người được ủy quyền tuân thủ các nguyên tắc ủy quyền sau:

1. Thực hiện công việc được ủy quyền một cách trung thực, cẩn trọng, tuân thủ quy định pháp luật và quy định nội bộ của công ty; đảm bảo lợi ích tối đa cho công ty.
2. Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng quản trị và trước pháp luật về các quyết định liên quan đến việc thực hiện các công việc được ủy quyền.
3. Không được ủy quyền lại cho người khác thực hiện các công việc nêu tại Điều 1 khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12/9/2024 cho đến khi có văn bản khác sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc chấm dứt; và không bị giới hạn bởi thời hạn 01 (một) năm theo quy định tại Điều 140 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 4. Chấm dứt hiệu lực các văn bản ủy quyền dưới đây kể từ ngày 12/9/2024:

- 4.1 Quyết định ủy quyền số 01/2023/QĐUQ-CT.HĐQT ngày 05/12/2023 của Chủ tịch HĐQT cho Tổng giám đốc; và
- 4.2 Quyết định ủy quyền số 01/2024/QĐUQ-TGD ngày 31/01/2024 của Tổng giám đốc cho Phó Tổng giám đốc

Điều 5. Tổng giám đốc, Ban Giám đốc Chi nhánh, Giám đốc/Trưởng các Phòng/Bộ phận nghiệp vụ trực thuộc Trụ sở chính và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 5 (để thực hiện);

Sao kính gửi:

- HĐQT, BKS (để báo cáo);

Lưu: Pháp chế, P.HCNS.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



ĐỖ THỊ ANH MINH