

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



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số: 36./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14 tháng 11 năm 2017)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

Trụ sở chính : Số 4, Đường số 6, Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Điện thoại : 064. 3613 518 Fax: 064. 3585 070
Website : www.dic4.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME

Trụ sở chính : Tầng 18/3, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, TP. Hà Nội
Điện thoại : (84.4) 3776 5929 Fax: (84.4) 3776 5928
Website : www.msi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Ông Bùi Đình Phong Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch Vật tư
Điện thoại : 064. 3613 518 Fax: 064. 3585 070

BÀ RIJA - VŨNG TÀU, THÁNG 10 NĂM 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty cổ phần DIC số 4
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng đăng ký phát hành	:	8.819.297 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán	:	8.268.091 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2016	:	275.603 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ Nguồn vốn chủ sở hữu	:	275.603 cổ phiếu
Giá chào bán	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Đối tượng chào bán	:	Cổ đông hiện hữu
Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	:	88.192.970.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT



Địa chỉ : 29, Hoàng Sa, Phường Đakao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại : (84.8) 3910 3908 Fax: (84.8) 3910 4880
Website : aascn.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME



Địa chỉ : Tầng 1&3, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Đống Đa, TP. Hà Nội
Điện thoại : (84.4) 3776 5929 Fax: (84.4) 3776 5928
Website : www.msi.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1.1. Rủi ro về kinh tế.....	7
1.2. Rủi ro luật pháp.....	9
1.3. Rủi ro đặc thù ngành	9
1.4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	10
1.5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu	10
1.6. Rủi ro đối với trái chủ của đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ ngày 24/01/2017	12
1.7. Rủi ro quản trị công ty	13
1.8. Rủi ro khác.....	13
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	14
2.1 Tổ chức phát hành	14
2.2 Tổ chức tư vấn	14
III. CÁC KHÁI NIỆM/ĐỊNH NGHĨA/CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	16
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	16
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	17
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	17
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Cơ cấu cổ đông.....	20
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	21
5.1. Danh sách những công ty mẹ của tổ chức phát hành.....	21
5.2. Danh sách những công ty con của tổ chức phát hành	21
5.3. Danh sách những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....	21
5.4. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.	22
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	22
7. Hoạt động kinh doanh	22
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	28
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	30
10. Chính sách đối với người lao động	31
11. Chính sách cổ tức	33

12.	Tình hình tài chính.....	34
13.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Ban kiểm soát.....	41
14.	Tài sản.....	52
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2017.....	52
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	53
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	53
18.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu phát hành.....	54
V.	CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH.....	55
1.	Tên cổ phiếu phát hành.....	55
2.	Mã cổ phiếu.....	55
3.	Loại cổ phiếu.....	55
4.	Mệnh giá.....	55
5.	Đối tượng phát hành.....	55
6.	Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành.....	55
7.	Giá chào bán dự kiến.....	55
8.	Phương pháp tính giá.....	55
9.	Phương thức phân phối.....	55
9.1	Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2016.....	55
9.2	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.....	56
9.3	Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.....	56
10.	Thời gian phân phối cổ phiếu.....	57
11.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	57
12.	Phương thức thực hiện quyền.....	57
13.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	57
14.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	60
15.	Các loại thuế có liên quan.....	60
14.1	Đối với Công ty.....	60
14.2	Đối với nhà đầu tư.....	60
16.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	61
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	61
1.	Mục đích chào bán.....	61
2.	Thông tin về các dự án đầu tư.....	61
2.1.	Dự án "Văn phòng kết hợp chung cư –TDC":.....	61
2.2.	Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh":.....	64
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	67

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	68
1. Tổ chức tư vấn.....	68
2. Tổ chức kiểm toán.....	68
3. Ý kiến của tổ chức tư vấn.....	68
IX. PHỤ LỤC	70

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông của Công ty nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần.....	20
Bảng 2: Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 16/02/2017	21
Bảng 3: Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty	22
Bảng 4: Cơ cấu sản lượng các loại hình sản phẩm của Công ty năm 2015, 2016, quý 1/2017	24
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty năm 2015, 2016, quý 1/2017.....	24
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp các loại hình sản phẩm của Công ty năm 2015, 2016,	24
Bảng 7: Chi phí kinh doanh của Công ty năm 2015, 2016, quý 1/2017	25
Bảng 8: Các dự án đầu tư trong giai đoạn 2016-2017	26
Bảng 9: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện hoặc đã được ký kết trong năm 2016-2017.....	28
Bảng 10: Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh	29
Bảng 11: Cơ cấu lao động Công ty	32
Bảng 12: Tỷ lệ cổ tức qua các năm	33
Bảng 13: Báo cáo về vốn điều lệ và tình hình sử dụng vốn điều lệ của Công ty.....	34
Bảng 14: Báo cáo về vốn kinh doanh của Công ty.....	36
Bảng 15: Chi tiết sử dụng vốn kinh doanh của Công ty.....	36
Bảng 16: Số dư các quỹ năm 2015 và 2016.....	37
Bảng 17: Số dư các khoản vay tại thời điểm 31/12/2016	38
Bảng 18: Các khoản phải thu.....	38
Bảng 19: Các khoản phải trả.....	39
Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2015 và 2016	40
Bảng 21: Danh sách HĐQT, BTGD, Kế toán trưởng, BKS	41
Bảng 22: Giá trị TSCĐ chủ yếu của Công ty tại thời điểm 31/12/2016	52
Bảng 23: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2017.....	53
Bảng 24: Tỷ lệ sở hữu qui định của nhà đầu tư nước ngoài	58
Bảng 25: Các chỉ tiêu cơ bản của Dự án	62
Bảng 26: Kế hoạch vốn và thu hồi vốn dự án.....	63
Bảng 27: Phân tích tài chính dự án	64
Bảng 28: Hiệu quả kinh tế dự án	63
Bảng 29: Các chỉ tiêu cơ bản của Dự án.....	66
Bảng 30: Tiến độ Dự án	66

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1.1. Rủi ro về kinh tế

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của một công ty là căn cứ cơ bản và khá phổ biến cho quyết định của nhà đầu tư. Hoạt động kinh doanh chính của CTCP DIC số 4 là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng nên chịu nhiều sự ảnh hưởng của thị trường bất động sản và chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước. Sự biến động về tăng trưởng nền kinh tế và các chính sách của Chính phủ có tác động trực tiếp tới thị trường bất động sản qua đó có thể ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của CTCP DIC số 4.

▪ Tăng trưởng kinh tế

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2016 ước tính tăng 6,21% so với năm 2015, trong đó quý I tăng 5,48%; quý II tăng 5,78%; quý III tăng 6,56%; quý IV tăng 6,68%. Mức tăng trưởng năm nay tuy thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra, nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới không thuận, trong nước gặp nhiều khó khăn do thời tiết, môi trường biến đổi biến phức tạp thì đạt được mức tăng trưởng trên là một thành công. Nhìn tổng quát, nền kinh tế năm 2017 theo kế hoạch "đẹp" hơn, lạc quan hơn thực tế năm 2016, tuy nhiên, thông qua mối quan hệ giữa các chỉ tiêu trong 2 năm giữa thực tế 2016 và kế hoạch 2017 thì việc thực hiện kế hoạch năm 2017 không dễ dàng, tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2017 vẫn được đưa ra bằng với mục tiêu 2016 là 6,7%.

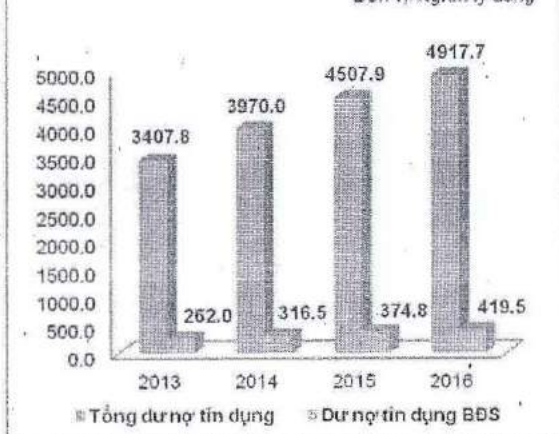
▪ Thị trường Bất động sản (BDS)

Thị trường bất động sản đã trải qua giai đoạn phục hồi gần 3 năm từ 2013 – 2015 và mang lại nhiều thay đổi cho hầu hết doanh nghiệp cũng như là cơ hội cho các nhà đầu tư vào cổ phiếu bất động sản. Bước vào năm 2016, thị trường BDS tiếp tục phát triển mạnh hơn với đường nét khá riêng biệt của từng phân khúc của thị trường, nhất là ở phân khúc nhà ở và BDS du lịch, nghỉ dưỡng. Một số điểm nhấn đáng kể của thị trường BDS có thể kể đến là:

- Tính đến thời điểm tháng 12-2016, tổng giá trị tồn kho bất động sản trên toàn quốc còn khoảng 31.842 tỷ đồng, giảm 19.047 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2015 và so với tháng 11/2016 cũng giảm khoảng 867 tỷ đồng.
- Gói tín dụng ưu đãi 30 nghìn tỷ đồng đã kết thúc, Chính phủ đã cho phép gia hạn để giải ngân hết gói này. Trong năm 2016, cam kết cho vay đã vượt quá 30 nghìn tỷ đồng, nhưng giải ngân vẫn chưa xong. Chính phủ đã quyết định đóng lại gói tín dụng này và chuyển sang thực hiện theo Ngân hàng Chính sách Xã hội với lãi suất ưu đãi 4,5%, nhưng không rõ tổng nguồn vốn này là bao nhiêu. Trên thực tế, chưa có các hoạt động tiếp tục triển khai.
- Tín dụng BDS có xu hướng tăng mạnh trong năm 2016, nhưng cũng thể hiện nhiều rủi ro xuất hiện trong cơ chế thế chấp bằng BDS tại các ngân hàng thương mại. Nhiều dự án đã thế chấp toàn bộ dự án để vay vốn đầu tư, sau đó thực hiện bán nhà cho người tiêu dùng nhưng chưa giải chấp. Ngân hàng xiết nợ đã yêu cầu cư dân di dời, tạo nên tình trạng bất ổn ở một số chung cư.
- Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 06/2016/TT-NHNN, ngày 27/05/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2014/TT-NHNN, trong đó tỷ lệ vốn huy động ngắn hạn để cho vay dài hạn giảm xuống mức 50% và tăng hệ số rủi ro cho vay kinh doanh BDS lên 200%. Muốn hay không thì những điều chỉnh như vậy cũng làm hạn chế nguồn tín dụng thương mại cho phát triển kinh doanh BDS.
- Các dự án phát triển BDS đã phân tích, đầu tư mang tính chuyên nghiệp hơn dựa vào quan hệ cung - cầu trên thị trường.

Hình 1: Dự nợ tín dụng bất động sản 2013-2016

Đơn vị: Nghìn tỷ đồng



Nguồn: Cục Quản lý Nhà và thị trường BĐS

Hình 2: Tổng vốn đầu tư toàn xã hội vào kinh doanh bất động sản

Đơn vị: tỷ đồng



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Dự báo về thị trường Bất động sản năm 2017 như sau:

- Phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng với hình thức đầu tư phi truyền thống vẫn là phân khúc có khả năng phát triển mạnh với sự tham gia của nhiều nhà đầu tư nhỏ, lẻ. Đây sẽ là phương thức mang lại hiệu suất và hiệu quả đầu tư cao và ổn định.
- Phân khúc nhà ở cũng vẫn là phân khúc quan trọng của thị trường BĐS, vẫn luôn có cơ hội phát triển mạnh do cầu lớn và cung luôn không đủ. Khu vực giá rẻ sẽ thiếu nguồn lực phát triển nên chi bảo đảm tỷ trọng cung ở mức 20% của tổng cung cho lượng cầu ở mức 80% của tổng cầu.
- Phân khúc văn phòng cho thuê sẽ chưa đủ điều kiện để tăng cung mạnh hơn, cung hiện tại vẫn đủ cho cầu vào năm 2017.
- Vốn cho phát triển thị trường BĐS vẫn là nhân tố rất quan trọng. Vốn FDI nói chung vẫn bảo đảm cao hơn mức đăng ký của năm 2016, trong đó vốn FDI cho phát triển BĐS vẫn chiếm tỷ trọng cao. Vốn tín dụng trong nước cho phát triển BĐS vẫn là nguồn lực chủ yếu, bảo đảm cung tăng hơn do cơ hội đầu tư lớn hơn. Mặc dù vậy, vốn tín dụng cho BĐS vẫn phải đặt trong tầm kiểm soát nghiêm ngặt của Ngân hàng Nhà nước.
- Chính phủ và Quốc hội sẽ có quyết tâm cao hơn trong hoạch định chính sách, sửa đổi pháp luật nhằm tạo môi trường kinh doanh thuận lợi hơn, tạo sức phát triển mạnh hơn cho thị trường BĐS.

Trong những năm tới, thị trường BĐS dự báo cạnh tranh sẽ gay gắt hơn nên chỉ những công ty có chiến lược rõ ràng, tài chính lành mạnh hoặc đang tái cấu trúc thật mạnh mẽ sẽ được hưởng lợi nhiều hơn từ thị trường.

▪ Lãi suất

Doanh nghiệp xây lắp phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng, khi ngân hàng tăng lãi suất cho vay hoặc hạn chế cho vay sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Hiện nay Lãi suất huy động các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng phổ biến trong khoảng 4% - 5,5%/năm, với các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên, lãi suất dao động trong khoảng 5,4% - 7,2%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay được duy trì khá ổn định, theo NHNN, lãi suất cho vay các lĩnh vực ưu tiên phổ biến ở mức 6% - 7%/năm đối với ngắn hạn và 9% - 10%/năm đối với trung và dài hạn. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8% - 9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn.

Trong thời gian tới, lãi suất sẽ chịu áp lực tăng do (1) sức ép từ rủi ro tỷ giá; (2) quyết định tăng lãi suất của FED và (3) tăng trưởng tín dụng ảm lên trong năm 2016 và được dự báo sẽ tiếp tục ở mức tương tự trong năm 2017.

1.2. Rủi ro luật pháp

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ năm 2005 nên mọi hoạt động của Công ty đều chịu ảnh hưởng bởi các quy định của pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán, các luật về thuế... và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Hiện nay Công ty đang định hướng tập trung vào vào các lĩnh vực kinh doanh chính là thi công xây lắp và đầu tư bất động sản, các luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh của Công ty trong những lĩnh vực nêu trên gồm: Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và kinh doanh bất động sản,... Luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực này 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.

Việt Nam hiện vẫn đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật đã dần hoàn thiện và luôn được thay đổi cho phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, hệ thống văn bản này còn phải tiếp tục điều chỉnh bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế. Do vậy, việc nâng cao tính ổn định về các chính sách pháp luật của Nhà nước là hết sức cần thiết cho các doanh nghiệp, đặc biệt khi nền kinh tế Việt Nam đang từng bước hòa nhập với sự vận động và phát triển không ngừng của nền kinh tế thế giới. Điều này cũng tạo được điều kiện thuận lợi hơn để Công ty có thể đưa ra các kế hoạch kinh doanh.

1.3. Rủi ro đặc thù ngành

▪ *Rủi ro về thu hồi vốn các công trình:*

Đối với những công trình do Chủ đầu tư gặp khó khăn về nguồn tài chính dẫn đến chậm thanh toán làm ảnh hưởng đến nguồn vốn sản xuất kinh doanh của Công ty.

▪ *Nguyên vật liệu:*

Nhiều loại nguyên vật liệu đầu vào của Công ty ẩn chứa nhiều khả năng biến động giá như: sắt, thép, xi măng, cát, đá, 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, giá nguyên vật liệu để sản xuất cửa nhựa uPVC biến động cũng có ảnh hưởng trực tiếp, không nhỏ đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên Công ty đã có các biện pháp để hạn chế rủi ro này bằng cách chỉ ký hợp đồng nhận thầu các công trình có điều chỉnh giá theo từng thời điểm và nhanh chóng quyết toán dứt điểm các công trình chuyển tiếp từ năm cũ do đó đã giảm thiểu được đến mức thấp nhất thiệt hại do giá vật liệu ở các công trình xây dựng tăng cao.

Đối với vật liệu đầu vào để sản xuất cửa nhựa Vinawindow Công ty chủ động ký hợp đồng nhập khẩu qua đơn vị uỷ 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.

▪ *Nhân lực:*

Các công ty xây lắp luôn cần một đội ngũ lao động khá lớn để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Sự biến động về nguồn cung ứng lao động luôn diễn ra ở mức độ cao và rủi ro về thiếu hụt nhân lực đặc biệt là nguồn nhân lực có tay nghề cao luôn là một trong các tiêu chí mà Công ty phải quan tâm. 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 ở mức thấp nhất, Công ty luôn đưa ra các chế độ, chính sách ưu đãi đối với CBCNV như luôn tạo môi trường làm việc tốt nhất cho CBCNV, thường xuyên tuyển dụng và đào tạo nâng cao trình độ tay nghề cho đội ngũ công

nhân. Đào tạo và bồi dưỡng các cán bộ có năng lực, tạo cơ hội cho đội ngũ lao động trẻ để bổ sung cho các cấp quản lý.

1.4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

▪ *Rủi ro của đợt chào bán:*

Hiện tại, giá cổ phiếu của Công ty trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà nội ngày 20/10/2017 là 10.700 đồng/cổ phiếu, trong khi giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu, thanh khoản của cổ phiếu Công ty hiện ở mức trung bình. Khả năng thành công của đợt phát hành sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức chào bán, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn của cổ phiếu Công ty.

Đây là đợt chào bán không có bảo lãnh phát hành nên có khả năng xảy ra rủi ro là Công ty không bán hết lượng cổ phần chào bán để huy động đủ vốn phát triển dự án. Trong trường hợp này, Công ty sẽ điều chỉnh số lượng cổ phiếu bán được theo thực tế và huy động các nguồn vốn khác (như từ các tổ chức tín dụng hoặc các nguồn khác...) để tiếp tục thực hiện dự án của Công ty.

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là: 82.680.910.000 đồng. Toàn bộ số tiền dự kiến thu được này sẽ được sử dụng cho mục đích bổ sung vốn cho Dự án "Văn phòng kết hợp chung cư -TDC" và Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh".

▪ *Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán:*

Đợt phát hành này Công ty có kế hoạch sử dụng vào mục đích bổ sung vốn cho Dự án "Văn phòng kết hợp chung cư -TDC" và Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh" là những dự án trọng yếu của Công ty triển khai trong năm 2016 và năm 2017 tạo ra nguồn thu cũng như cơ hội công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên Công ty trong thời gian nhiều năm tới chứ không phải là đầu tư vào lĩnh vực mới hoạt động. Ngoài ra, Công ty cũng nhận được sự hỗ trợ lớn từ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp) là Nhà đầu tư dự án cấp 1 trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo qui định, các dự án được triển khai trên những khu đất có vị trí đặc địa tại tỉnh Hà Tĩnh-Vũng Tàu. Do vậy, rủi ro của việc đầu tư này là không quá lớn và mang lại nhiều lợi ích cho Công ty và xã hội.

1.5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Sau khi hoàn tất chia cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và đợt chào bán, 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. Đợt phát hành được dự kiến thực hiện trong Quý 3 năm 2017 nên có thể dẫn tới rủi ro pha loãng cổ phiếu trong năm 2017, 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:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}^*}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Với kết quả kinh doanh đạt được trong năm 2016: Lợi nhuận sau thuế đạt 6,82 tỷ đồng, tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch là 103,4% và tăng 47,4 % so với năm 2015. EPS trong 4 quý gần nhất tính đến 31/12/2016 ước đạt 1.238 đồng/cổ phiếu. EPS năm 2017 của DC4 trước và sau khi phát hành thêm cổ phiếu như sau:

* Công ty không có cổ phiếu ưu đãi

EPS 4 quý gần nhất (Tính đến 31/12/2016)	=	$\frac{\text{Lợi nhuận sau thuế 4 quý gần nhất}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành BQ 4 quý gần nhất (*)}}$	=	$\frac{6.825.544.287}{5.512.061}$	=	1.238 đồng/cổ phiếu
EPS dự kiến năm 2017 (Trường hợp DC4 không phát hành thêm cổ phiếu)	=	$\frac{\text{Lợi nhuận sau thuế 2017}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành BQ trong năm 2017 (*)}}$	=	$\frac{8.500.000.000}{5.512.061}$	=	1.542 đồng/cổ phiếu
EPS dự kiến năm 2017 (Trường hợp DC4 phát hành thêm cổ phiếu)	=	$\frac{\text{Lợi nhuận sau thuế 2017}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành BQ trong năm 2017 (*)}}$	=	$\frac{8.500.000.000}{6.981.943}$	=	1.217 đồng/cổ phiếu

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân 4 quý gần nhất tính đến 31/12/2016 = 5.512.061 cổ phiếu

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2017 của DC4 (trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu) = 5.512.061 cổ phiếu

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2017 của DC4 (trong trường hợp phát hành thêm cổ phiếu thành công) = $(5.512.061 \cdot 10 + 14.331.358 \cdot 2) / 12 = 6.981.943$ cổ phiếu

Do các dự án đang trong giai đoạn bắt đầu triển khai chưa có nguồn thu nên rủi ro pha loãng là tất yếu tuy nhiên khi xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2017 Công ty đã tính đến vốn điều lệ mới và tìm các biện pháp hạn chế tối đa rủi ro pha loãng EPS trong giai đoạn này.

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

Trường hợp phát hành cho cổ đông hiện hữu với mức giá thấp hơn giá thị trường, giá tham chiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật theo công thức:

$$\text{Giá tham chiếu ngày (XR)} = \frac{(\text{Giá đóng cửa trước ngày XR* KLCP được nhận quyền mua} + \text{Giá phát hành* KLCP phát hành thêm})}{\text{Tổng KLCP sau khi phát hành}}$$

Trường hợp phát hành cho cổ đông hiện hữu với mức giá cao hơn giá thị trường, giá tham chiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật theo công thức:

$$\text{Giá tham chiếu ngày (XR)} = \frac{\text{Giá đóng cửa trước ngày XR}}{1 + \text{Tỷ lệ phát hành}}$$

Trong đó:

- *Giá tham chiếu ngày (XR): là giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn*
- *Giá đóng cửa trước ngày XR: là giá cổ phiếu phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.*
- *Giá phát hành: là giá cổ phiếu sẽ bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới.*

1.6. Rủi ro đối với trái chủ của đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ ngày 24/01/2017

Vào ngày 24/01/2017 Công ty có đợt phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi với thông tin cụ thể như sau:

Tên trái phiếu	: Trái phiếu chuyển đổi Công ty cổ phần DIC số 4.
Loại trái phiếu	: Trái phiếu chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo
Phương thức phát hành	: Phát hành riêng lẻ
Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 đồng/Trái phiếu
Khối lượng phát hành	: 200.000 Trái phiếu
Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành	: 20.000.000.000 VND (Hai mươi tỷ đồng)
Mục đích phát hành	: Đầu tư dự án xây dựng " Văn phòng kết hợp chung cư – TDC "
Lãi suất	: Lãi suất cố định 10%/năm
Kỳ hạn trái phiếu	: 36 tháng
Giá phát hành	: 100% mệnh giá Trái phiếu
Đối tượng phát hành	: Nhà đầu tư cá nhân và tổ chức
Giá chuyển đổi	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tỷ lệ chuyển đổi	: Với giá chuyển đổi là 10.000 đồng/cổ phiếu, mỗi trái chủ sở hữu 01 Trái phiếu có quyền hoán đổi thành 10 cổ phiếu DC4, tương đương tỷ lệ 01 Trái phiếu : 10 Cổ phiếu.
Thời hạn chuyển đổi	: Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn chuyển đổi (Đợt 1: Sau 18 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu. Đợt 2: Vào ngày đáo hạn của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu).

Ngày đáo hạn của trái phiếu phát hành riêng lẻ ngày 24/01/2017 là ngày 24/01/2020. Tại thời điểm đáo hạn của trái phiếu các trái chủ sẽ thực hiện chuyển đổi 200.000 trái phiếu thành 2.000.000 cổ phiếu, quyền lợi của cổ đông trên 2.000.000 cổ phiếu sẽ bị ảnh hưởng về rủi ro pha loãng cổ phiếu từ đợt phát

hành năm 2017 này, đặc biệt là tỷ lệ quyền biểu quyết giảm từ mức 26,6% ($=2.000.000/7.512.061$) xuống còn 12,2% ($=2.000.000/16.331.358$).

1.7. 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.

1.8. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất thường, bất khả kháng như: thiên tai, dịch họa, chiến tranh, dịch bệnh... khi xảy ra thì tác động rất lớn và nghiêm trọng về người, tài sản và tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**2.1 Tổ chức phát hành**

Ông Lê Đình Thắng	Chức vụ:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Hoàng Thị Hà	Chức vụ:	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Văn Đa	Chức vụ:	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Chức vụ:	Kế toán trưởng

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

2.2 Tổ chức tư vấn

Ông Nguyễn Đức Hoàn	Chức vụ:	Phó Tổng Giám đốc
----------------------------	----------	-------------------

Theo Giấy ủy quyền số 156/2017/UQ-MSI ngày 16/06/2017 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu của Công ty cổ phần DIC số 4 do Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần DIC số 4. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần DIC số 4 cung cấp.


III. CÁC KHÁI NIỆM/ĐỊNH NGHĨA/CÁC TỪ VIẾT TẮT

- BCTC Báo cáo tài chính
- BKS Ban kiểm soát
- BDS Bất động sản
- CBCNV Cán bộ công nhân viên
- CNDKKD Chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Công ty/DC4 Công ty cổ phần DIC số 4
- ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông
- Điều lệ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần DIC số 4
- GDP Gross Domestic Product-Tổng sản phẩm nội địa
- HĐQT Hội đồng quản trị
- MSI Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime
- PTGD Phó Tổng Giám đốc
- TGD Tổng Giám đốc
- TMCP Thương mại cổ phần
- TNHH Trách nhiệm hữu hạn
- Tổ chức phát hành Công ty cổ phần DIC số 4
- TSCĐ Tài sản cố định
- UBCKNN Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty : **Công ty cổ phần DIC số 4**
- Tên giao dịch quốc tế : DIC NO.4 JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : DIC – NO.4
- Mã chứng khoán : DC4
- Logo Công ty : 
- Trụ sở chính : Số 4, Đường số 6, Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Thăng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Điện thoại : 0254. 3613 518
- Fax : 0254. 3585 070
- Email : info@dic4.vn
- Vốn điều lệ : 55.120.610.000 đồng
- Giấy CNĐKKD : 3500686978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp (Số cũ 4903000146, đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 12/11/2008, thay đổi lần thứ 14 ngày 08/12/2015)
- Ngành nghề kinh doanh : Theo giấy CNĐKKD lĩnh vực kinh doanh đăng ký như sau:
 - ✓ Kiểm tra và phân tích kỹ thuật (Chi tiết: Lập và thẩm định dự án).
 - ✓ 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).
 - ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông thủy lợi, hệ thống cấp thoát nước, cầu cống, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp; Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch).
 - ✓ Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
 - ✓ 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).
 - ✓ Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Chi tiết: Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng cho các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường).

1.2. Quá trình phát triển

Năm 1994: Công ty được thành lập là đơn vị thành viên thuộc tổ hợp Công ty mẹ - Công ty con DIC Group.

Năm 2005: Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với vốn điều lệ là 5 tỷ đồng.

Năm 2008: Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 03/11/2008.

Năm 2014: Công ty tăng vốn điều lệ lên 52.498.460.000 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.

Năm 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.

Năm 2017: Công ty dự kiến tăng vốn điều lệ lên 143 tỷ đồng.

Sau hơn 20 năm hình thành và phát triển Công ty đã xây dựng được một thương hiệu uy tín trong ngành xây dựng, hoạt động thi công xây lắp khu vực Đông nam bộ, đặc biệt là tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



(Nguồn: DC4)

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Công ty cổ phần DIC số 4 được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26/11/2014, các luật khác có liên

quan và Điều lệ Công ty sửa đổi lần thứ 9 đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 23/04/2016 là cơ sở chi phối mọi hoạt động của Công ty.

▪ **Đại hội đồng cổ đông:**

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

▪ **Hội đồng quản trị:**

HĐQT bao gồm 5 thành viên chịu trách nhiệm giám sát và chỉ đạo hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về ĐHĐCĐ.

▪ **Ban kiểm soát:**

Số lượng thành viên BKS của Công ty là 3 thành viên. Các thành viên BKS không phải là người trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty và không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty. BKS phải có ít nhất 1 thành viên là kế toán viên hoặc kiểm toán viên.

▪ **Ban Tổng Giám đốc:**

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước HĐQT và trực thuộc sự lãnh đạo của HĐQT. Ban TGD Công ty có 01 TGD điều hành, 01 Phó Tổng giám đốc phụ trách kỹ thuật, 01 Phó tổng giám đốc phụ trách Vật tư thiết bị do HĐQT bổ nhiệm. 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. Trách nhiệm và quyền hạn chính của TGD như sau:

- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ.
- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của HĐQT.
- Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà Công ty cần tuyển dụng để HĐQT bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết.
- Tham khảo ý kiến HĐQT để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động.
- Trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính 5 năm.

▪ **Các chi nhánh:**

Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của HĐQT và trong phạm vi luật pháp cho phép. Hiện tại Công ty có 02 chi nhánh: Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC và Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vinawindow.

▪ **Các phòng, ban-đơn vị kinh doanh:**

- **Phòng Tài chính-Kế toán:**

Thực hiện việc hạch toán kế toán về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng pháp lệnh kế toán thống kê của Nhà nước; Tổng hợp kết quả kinh doanh, lập báo cáo kế toán thống kê, 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 cấp, vốn vay; giải quyết các loại vốn, phục vụ cho việc huy động vật tư, nguyên liệu, hàng hóa trong sản xuất kinh doanh của Công ty; Thực hiện quyết toán quý, 6 tháng, năm đúng tiến độ và tham gia cùng các phòng nghiệp vụ của Công ty để hạch toán, giúp Giám đốc Công ty nắm chắc nguồn vốn, và kịp thời về

hiệu quả kinh doanh; Lập các hợp đồng kinh tế, 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 bí mật của Công ty.

- **Phòng Hành Chính-Nhân sự:**

Tham mưu cho 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; Thực hiện công tác bảo vệ nội bộ, bảo vệ Đảng (theo quy định của Trung ương và cấp ủy địa phương).

- **Phòng Kỹ thuật:**

Nghiên cứu hồ sơ thiết kế, dự toán, kiểm tra chất lượng, khối lượng công trình; Tổ chức bộ phận đấu thầu, lập hồ sơ dự thầu; Quản lý khối lượng, tiến độ thi công trên các công trường; Lập kế hoạch khối lượng tiến độ cung cấp tiền vốn vật tư nhân lực cho từng công trường; Lập hồ sơ thanh quyết toán vốn xây dựng công trình đúng thủ tục kịp thời; Thực hiện nhiệm vụ quản lý kỹ thuật được giao như thực hiện đúng thiết kế, qui trình, quy phạm kỹ thuật, định mức kỹ thuật, tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, an toàn lao động và vệ sinh môi trường; Đề xuất các giải pháp kỹ thuật, tiêu chuẩn kỹ thuật, cải tiến kỹ thuật thi công xây dựng; Tính toán kiểm tra các số liệu về khối lượng quyết toán giữa Công ty với các đối tác; Tổ chức bộ phận KCS để kiểm tra chất lượng thi công trên các công trình; Chủ trì và kết hợp với phòng kế toán vật tư kiểm kê khối lượng dở dang, vật tư tồn kho hàng tháng, quý, năm.

- **Phòng Kế hoạch - Vật tư:**

- ✓ Xây dựng kế hoạch và mục tiêu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty theo kỳ kế hoạch dài hạn, ngắn hạn.
- ✓ Xây dựng và lập các phương án, các đề án liên doanh liên kết và phát triển kinh doanh của Công ty.
- ✓ Tổ chức thực hiện, hướng dẫn, kiểm tra đôn đốc và đề xuất các biện pháp thực hiện kế hoạch SXKD.
- ✓ Báo cáo việc thực hiện kế hoạch, các chỉ tiêu định kỳ, báo cáo tổng kết hoạt động SXKD hàng năm.
- ✓ Tham mưu cho Tổng giám đốc giao chỉ tiêu kế hoạch cho các đơn vị trực thuộc hàng năm.
- ✓ Soạn thảo các hợp đồng (hợp đồng xây lắp, hợp đồng mua bán vật tư, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, hợp đồng giao nhận khoán, hợp đồng liên doanh liên kết...) đúng với quy định pháp luật hiện hành.
- ✓ Theo dõi cập nhật thông tin thị trường chứng khoán và tình hình biến động giá cổ phiếu của Công ty.
- ✓ Báo cáo định kỳ, công bố thông tin định kỳ và thông tin bất thường kịp thời.
- ✓ Thường xuyên liên hệ với các công ty tư vấn và các cơ quan quản lý chứng khoán, xây dựng phương án phát hành cổ phiếu của Công ty.
- ✓ Theo dõi quản lý cổ phiếu quỹ của Công ty (nếu có), đề xuất phương án mua, bán cổ phiếu quỹ, xây dựng phương án phát hành cổ phiếu của Công ty.
- ✓ Quản trị, cập nhật, công bố thông tin hàng ngày trên Website của Công ty.
- ✓ Lên kế hoạch, tổ chức thực hiện công tác quảng cáo (PR thương hiệu, tổ chức các sự kiện nhằm quảng bá thương hiệu sản phẩm xây lắp).
- ✓ Tổ chức bộ máy cung ứng vật tư của Công ty tới từng công trình của Công ty thi công. Nghiên cứu thị trường, nghiên cứu các nhà cung ứng để tìm ra các nhà cung ứng vật tư đạt chất lượng và phương thức thanh toán tối ưu nhất làm giảm chi phí đầu vào cho Công ty.
- ✓ Theo dõi thống kê lý lịch của các trang thiết bị và lên kế hoạch bảo dưỡng bảo trì thiết bị kịp thời đảm bảo sử dụng thiết bị hiệu quả và lâu bền.
- ✓ Quản lý, kiểm tra tính hiệu quả của công tác mua bán vật tư đưa vào thi công các công trình.
- ✓ Đảm bảo tiến độ, chất lượng các loại vật tư cung cấp theo dự toán được duyệt.

- **Ban Phát triển dự án:**

Tham mưu, giúp việc cho Ban giám đốc trong việc xây dựng hệ thống quản lý thi công xây lắp và quản lý các dự án đầu tư bất động sản trong quá trình thực hiện dự án; Tham mưu, giúp việc cho Ban giám đốc trong việc kiểm soát các dự án thi công xây lắp, kiểm soát các dự án đầu tư bất động sản từ khi bắt đầu triển khai (khi có đủ điều kiện khởi công dự án) cho đến khi hoàn thành dự án.

- Các ban chỉ huy công trường:

Được thành lập tại mỗi công trường để điều hành và tổ chức thi công với nhân sự được điều động từ các phòng ban nhưng nòng cốt là các cán bộ của Phòng kỹ thuật. Tham mưu cho Ban giám đốc Công ty trong việc xây dựng và kiện toàn hệ thống quản lý hoạt động thi công xây lắp.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Cơ cấu cổ đông

▪ Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại 16/02/2017:

Bảng 1: Danh sách cổ đông của Công ty nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần

Tên cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	802.139	14,55
Đại diện:		
- Lê Đình Thắng	561.525	10,2
- Nguyễn Văn Đa	240.614	4,35
Lê Đình Thắng	852.910	15,47
Công ty TNHH Một thành viên VPID Hà Nội	553.311	10,58
Văn Phụng Hà	416.593	7,56
Nguyễn Khoa Di	275.625	5,00

(Nguồn: Theo danh sách VSD chốt ngày 16/02/2017)

▪ Danh sách người có liên quan đến các cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên tại 16/02/2017:

Theo quy định tại khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13, người có liên quan là cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:

- Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đó đối với công ty con trong nhóm công ty;
- Công ty con đối với công ty mẹ trong nhóm công ty;
- Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của doanh nghiệp đó thông qua cơ quan quản lý doanh nghiệp;
- Người quản lý doanh nghiệp;
- Vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu của người quản lý công ty hoặc của nhân viên, cổ đông sở hữu phần vốn góp hay cổ phần chi phối;
- Cá nhân được ủy quyền đại diện cho những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d và e;
- Doanh nghiệp trong đó những người, công ty quy định tại các điểm a, b, c, d, e, f và h khoản này có sở hữu đến mức chi phối việc ra quyết định của các cơ quan quản lý ở doanh nghiệp đó;
- Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để đầu tư phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của công ty.

* Danh sách người có liên quan tới cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty được gửi kèm trong hồ sơ đăng ký chào bán.

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

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 119 Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 thì: "Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Các hạn chế của quy định này không áp dụng đối với cổ phần mà cổ đông sáng lập có thêm sau khi đăng ký thành lập doanh nghiệp và cổ phần mà cổ đông sáng lập chuyển nhượng cho người khác không phải là cổ đông sáng lập của công ty."

Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu năm 2008, do vậy đến thời điểm hiện nay, các hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đều hết hiệu lực.

▪ **Cơ cấu cổ đông của Công ty tại 16/02/2017:**

Vốn cổ phần của Công ty tính đến ngày 16/02/2017 là **55.120.610.000** đồng, được chia thành **5.512.061** cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Cơ cấu vốn cổ phần như sau:

Bảng 2: Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 16/02/2017

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	656	5.496.220	54.962.200.000	99,71%
1.1	Tổ chức	23	1.464.207	14.042.070.000	25,47%
1.2	Cá nhân	633	4.092.013	40.920.130.000	74,24%
2	Nước ngoài	5	15.841	158.410.000	0,29%
2.1	Tổ chức	1	15.600	156.000.000	0,28%
2.2	Cá nhân	4	7.587	75.870.000	0,01%
Tổng cộng			5.512.061	55.120.610.000	100%

(Nguồn: Theo danh sách VSD chốt ngày 16/02/2017)

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

5.1. **Danh sách những công ty mẹ của tổ chức phát hành**

Không có

5.2. **Danh sách những công ty con của tổ chức phát hành**

Không có

5.3. **Danh sách những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối**

Không có

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

Không có

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

Bảng 3: Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm tăng vốn	Số lượng cổ phiếu phát hành (cp)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý/ Đơn vị cấp
28/01/2005		5.000.000.000		
10/11/2006 - 30/11/2006	320.000	8.200.000.000	Phát hành riêng lẻ cho 10 cổ đông cá nhân	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2006
02/01/2007 - 15/01/2007	1.180.000	20.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho 08 cổ đông cá nhân	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2007
9/6/2009	139.996	21.399.960.000	Chi trả cổ tức đợt 2 năm 2007 bằng cổ phiếu tỷ lệ 7%	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2009
16/4/2010	2.860.004	50.000.000.000	Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1, chào bán cho cổ đông chiến lược và cán bộ chủ chốt trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 20%	Công văn số 537/UBCK-GCN ngày 25/3/2010 của UBCKNN cấp
15/9/2014	249.846	52.498.460.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 5%	Công văn số 5451/UBCK-QLPH ngày 3/10/2014 của UBCKNN cấp
07/10/2015	262.215	55.120.610.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 5%	Công văn số 6789/UBCK-QLPH ngày 29/10/2015 của UBCKNN cấp

(Nguồn: DC4)

7. Hoạt động kinh doanh

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

▪ **Hoạt động Xây lắp:**

Công ty cổ phần DIC số 4 là đơn vị có thương hiệu xây dựng nhà cao tầng uy tín, chất lượng hàng đầu tại Bà Rịa – Vũng Tàu. Với hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công 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, trong năm 2016 -2017 Công

ty tiếp tục trúng thầu và triển khai thi công nhiều công trình mới như: Khu biệt thự Vinhomes Golden River; Vinhomes Central Park; đường Lê Văn Lộc – TP. Vũng Tàu, Bệnh viện Đa khoa TP. Vũng Tàu, Chung cư Vũng Tàu Gateway, DIC The Landmark Residence,...

Tiến độ các công trình lớn Công ty đang triển khai thi công:

- Công trình cụm biệt thự thuộc dự án Vinhomes Golden River – Quận 1 – TP.HCM hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng trong quý 3/2017.
- Công trình Khối căn hộ DIC Phoenix (Block A) – Khu đô thị Chí Linh, TP. Vũng Tàu hoàn thành bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào sử dụng vào 30/6/2017.
- Công trình Nhà nghỉ công đoàn Ngân hàng chính sách XH tại TP. Vũng Tàu : trong tháng 6/2017 đã hoàn thành thi công sàn tầng 1 dự kiến hoàn thành giai đoạn 1 trong năm 2017 và toàn bộ công trình trong năm 2018.
- Công trình đường Lê Văn Lộc, TP. Vũng Tàu được khởi công từ tháng 12/2016, đã hoàn thành thảm nhựa đoạn tuyến đầu tiên từ đường 30/4 đến đường Hoàng Việt, dự kiến hoàn thành trong năm 2017.
- Công trình DIC The Landmark Residence, TP. Vũng Tàu hoàn thành toàn bộ các hạng mục công trình trước 2/9/2017.
- Chung cư Vũng Tàu Gateway 30 tầng tại Khu đô thị Chí Linh, TP. Vũng Tàu dự kiến hoàn thành phần khung sườn đến tầng 18 trong năm 2017 và hoàn thành bàn giao trong năm 2018.
- Công trình Bệnh viện đa khoa TP. Vũng Tàu khởi công xây dựng trong tháng 6/2017 với tiến độ thi công 26 tháng.
- Công trình Văn phòng kết hợp chung cư TDC (Ruby Tower).

Giá trị sản lượng Xây lắp thực hiện năm 2016 là 262,6 tỷ đồng và doanh thu là 203 tỷ đồng. Kế hoạch giá trị sản lượng Xây lắp năm 2017 là 368 tỷ đồng (tăng 40% so với năm 2016) và doanh thu là 283 tỷ đồng (tăng 39% so với năm 2016).

▪ Hoạt động Sản xuất kinh doanh cửa nhựa và cửa chống cháy:

Nằm trong chiến lược phát triển đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh nhằm gia tăng lợi nhuận và giá trị doanh nghiệp, Công ty mở rộng sang lĩnh vực sản xuất vật liệu mới và sản phẩm mới phục vụ ngành xây dựng là cửa nhựa uPVC cao cấp và cửa chống cháy thương hiệu Vinawindow. Bộ máy quản lý và sản xuất của nhà máy đã được kiện toàn và bắt kịp công việc, năng suất lao động được nâng cao, thu nhập người lao động ổn định.

Năm 2016, Nhà máy Vinawindow triển khai đầu tư phân xưởng sản xuất cửa chống cháy, đến quý 3/2016 đã sản xuất sản phẩm phục vụ cho công trình DIC Phoenix. Đây là sản phẩm cửa thép chống cháy đầu tiên do doanh nghiệp tại Bà Rịa - Vũng Tàu sản xuất có mẫu mã và chất lượng tốt giá thành phù hợp đáp ứng tiêu chuẩn hiện hành trên thị trường. Cũng trong năm 2016 sản phẩm cửa nhựa lõi thép cao cấp sử dụng thanh nhựa Rehau của Công ty được cung cấp cho nhiều dự án lớn như Điện Lực Đaklak, dự án DIC Phoenix Block A+B năm 2017 tiếp tục cung cấp cho các dự án Phoenix Block C, DIC The Landmark Residence, Ruby Tower và nhiều dự án khác.

Giá trị sản lượng sản xuất cửa nhựa và cửa chống cháy thực hiện năm 2016 là 30,4 tỷ đồng và doanh thu là 14,3 tỷ đồng. Kế hoạch giá trị sản lượng sản xuất cửa nhựa và cửa chống cháy năm 2017 là 26 tỷ đồng (giảm 14,5% so với năm 2016) và doanh thu là 22 tỷ đồng (tăng 53,8% so với năm 2016).

▪ Hoạt động Kinh doanh thương mại:

Trong những năm tới Công ty sẽ tiếp tục phát huy mở rộng hoạt động nhập khẩu hàng hóa cung cấp cho các khách hàng trong nước có nhu cầu để tăng doanh thu và lợi nhuận. Hoạt động kinh doanh thương mại thực hiện chưa đạt yêu cầu đề ra do chưa được quan tâm và đầu tư đúng mức, cần có chiến lược dài hạn trong đó xác định rõ đối tượng khách hàng và sản phẩm kinh doanh chủ lực để phát triển trong những năm tiếp theo.

▪ Cơ cấu tổng doanh thu và lợi nhuận các loại hình sản phẩm của Công ty:

Bảng 4: Cơ cấu sản lượng các loại hình sản phẩm của Công ty năm 2015, 2016, 9T/2017

DVT: tỷ đồng

STT	Sản phẩm	2015	Tỷ trọng	2016	Tỷ trọng	9T/2017	Tỷ trọng
1	Hoạt động xây lắp	279,4	92,8%	262,6	89%	293	93,9%
2	Hoạt động Sản xuất kinh doanh cửa nhựa và cửa chống cháy	15,5	5,2%	30,4	10,3%	19	6,1%
3	Hoạt động Kinh doanh thương mại	6,1	2%	2	0,7%	-	-
	Tổng cộng	301	100%	295	100%	312	100%

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty năm 2015, 2016, 9T/2017

DVT: tỷ đồng

STT	Sản phẩm	2015	Tỷ trọng	2016	Tỷ trọng	9T/2017	Tỷ trọng
1	Hoạt động xây lắp	232,8	91,7%	203	92,7%	136,5	92,2%
2	Hoạt động Sản xuất kinh doanh cửa nhựa và cửa chống cháy	20,1	7,9%	14,3	6,5%	11,6	7,8%
3	Hoạt động Kinh doanh thương mại	0,9	0,4%	1,8	0,8%	-	-
	Tổng cộng	253,8	100%	219,1	100%	148,1	100%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015-2016, BCTC quý 3/2017 của DC4)

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp các loại hình sản phẩm của Công ty năm 2015, 2016, 9T/2017

DVT: tỷ đồng

STT	Sản phẩm	2015	Tỷ trọng	2016	Tỷ trọng	9T/2017	Tỷ trọng
1	Hoạt động xây lắp	20,6	74,1%	17,7	85,9%	13,8	85%
2	Hoạt động Sản xuất kinh doanh cửa nhựa và cửa chống cháy	6,7	24,1%	2,8	13,6%	2,4	15%
3	Hoạt động Kinh doanh thương mại	0,5	1,8%	0,1	0,5%	-	-
	Tổng cộng	27,8	100%	20,6	100%	16,2	100%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015-2016, BCTC quý 3/2017 của DC4)

▪ **Chi phí kinh doanh**

Bảng 7: Chi phí kinh doanh của Công ty năm 2015, 2016, 9T/2017

DVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		9T/2017	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Giá vốn hàng bán	226	91%	198,4	94,1%	131,9	92,5%
Chi phí tài chính	3,9	1,6%	3,7	1,7%	2,2	1,5%
Chi phí bán hàng	2	0,8%	0,3	0,2%	0,3	0,2%
Chi phí QLDN	15,9	6,4%	7,9	3,7%	7,3	5,2%
Chi phí khác	0,4	0,2%	0,4	0,3%	0,9	0,6%
Tổng cộng	248,2	100%	210,7	100%	142,6	100%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015-2016, BCTC quý 3/2017 của DC4)

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

Thực hiện theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 về việc không tiếp tục đầu tư dự án "Khai thác mỏ vật liệu san lấp tại xã Tân Phước – Tân Thành – BRVT" Ban điều hành Công ty đã chỉ đạo Ban quản lý dự án và các phòng ban làm thủ tục đóng cửa mỏ theo quy định và đã hoàn thành thủ tục đóng cửa mỏ trong tháng 1/2017.

Công trình Văn phòng kết hợp chung cư - TDC (Ruby Tower) được triển khai thi công từ quý 3/2016 Công ty đã áp dụng nhiều biện pháp tổ chức thi công đến cuối năm 2017 sẽ cơ bản hoàn thành công trình.

Các dự án đầu tư trong giai đoạn 2016-2017:

Bảng 8: Các dự án đầu tư trong giai đoạn 2016-2017

STT	Tên Dự án	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Mục đích đầu tư	Tình hình thực hiện
1	Văn phòng-Chung cư Ruby Tower	101	- Xây dựng Văn phòng làm việc cho Công ty - Cung cấp căn hộ cho khách hàng và CBCNV	Quý 1/2017 đã thi công xong sàn 4
2	Chung cư Trung tâm Chí linh(Giai đoạn 1)	80	- Cung cấp căn hộ cho khách hàng	Hoàn thành khoan thăm dò địa chất công trình

(Nguồn: DC4)

7.3. Hoạt động Marketing

DIC Corp là tập đoàn kinh tế lớn gồm gần 30 công ty thành viên, thuộc Bộ Xây dựng với uy tín và thương hiệu đã được khẳng định trên thị trường, qua đó DIC 4 một phần nào được thừa hưởng thương hiệu, uy tín từ tổ hợp kinh tế DIC Corp. Tuy nhiên, với tâm huyết đưa DIC 4 trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực thi công, xây lắp trong đó thi công nhà cao tầng đóng vai trò nòng cốt, Ban lãnh đạo đã chú trọng vào hoạt động quảng bá thương hiệu trên các phương tiện thông tin đại chúng của tỉnh, tài trợ các chương trình hội thao, hội nghị của tỉnh.

a. Hoạt động xây dựng và quảng bá thương hiệu

Tiếp tục đẩy mạnh công tác xây dựng thương hiệu DIC4 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, đạt 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 cán bộ nhân viên trong Công ty.

▪ Hệ thống nhận diện thương hiệu của Công ty:

Thống nhất bao gồm các đặc trưng sau:

- Hình ảnh biểu trưng của Công ty:



▪ **Phương hướng phát triển thương hiệu trong tương lai (tầm nhìn thương hiệu):**

Là một thương hiệu mạnh được biết đến không chỉ trong nước mà cả trong khu vực và trên thế giới.

▪ **Các hoạt động quảng bá thương hiệu ra bên ngoài:**

Công ty đã thực hiện các hoạt động quảng bá thương hiệu với những nội dung truyền thông gồm: Thông tin hệ thống nhận diện thương hiệu; giá trị cốt lõi, lời hứa và tầm nhìn thương hiệu; những điểm nổi bật của sản phẩm, dịch vụ cung cấp; việc tung sản phẩm mới, đầu tư chiều rộng hoặc chiều sâu; các chương trình xúc tiến bán hàng,...

Công ty đã áp dụng nhiều biện pháp, phương tiện truyền thông, quảng bá khác nhau như: quảng cáo bằng các phương tiện truyền thông đại chúng, hoạt động giao lưu quan hệ quần chúng, tham gia các tổ chức hiệp hội.

▪ **Các hoạt động xây dựng thương hiệu nội bộ và văn hóa doanh nghiệp:**

Bên cạnh việc xây dựng thương hiệu ra bên ngoài, Công ty rất chú trọng đến việc xây dựng thương hiệu nội bộ và văn hóa doanh nghiệp thông qua các hình thức truyền thông trực tiếp và gián tiếp sao cho dấu ấn thương hiệu ghi đậm trong tâm tưởng của mỗi cá nhân và khiến cho tập thể nhân sự của Công ty thể hiện một cách tự nhiên những giá trị cốt lõi của thương hiệu.

b. 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 thương hiệu Rubyluck, cửa nhựa và cửa thép chống cháy 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 Rubyluck và thị trường hướng tới chủ yếu là Tp.Hồ Chí Minh 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 2017 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 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 việc tiết kiệm chi phí trong quản lý và sản xuất để giảm giá thành sản xuất tăng khả năng cạnh tranh với các sản phẩm cùng loại trên thị trường. Phân đấu đến năm 2020 nâng quy mô sản xuất lên gấp 2 lần năm 2016 và phân phối sản phẩm rộng khắp khu vực Đông Nam Bộ trong đó chủ yếu cung cấp cho các dự án nhà ở cao cấp, khách sạn, bệnh viện và trường học.

c. Hệ thống phân phối

Đối với sản phẩm cửa nhựa lõi thép 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.

Với sản phẩm là căn hộ do Công ty đầu tư thì việc phân phối thực hiện qua 2 kênh bao gồm phân phối trực tiếp qua bộ phận kinh doanh của Công ty và kênh phân phối sản phẩm qua công ty môi giới bất động sản, việc lựa chọn hình thức phân phối này giúp Công ty vừa tiết kiệm được chi phí vừa đẩy nhanh quá trình phân phối sản phẩm.

d. 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 của khách hàng.

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

Hiện nay, Công ty đang sử dụng các nhãn hiệu đã được đăng ký bảo hộ như sau:

- Logo Công ty:



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

Bảng 9: Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện hoặc đã được ký kết trong năm 2016-2017

Stt	Chủ đầu tư	Nội dung	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện
1	Tổng công ty CP đầu tư PTXD	Thi công xây dựng công trình : DIC Phoenix	280	1/2015	3 năm
2	Ngân hàng chính sách xã hội	Thi công Nhà nghỉ công đoàn ngân hàng chính sách XH (giai đoạn 1)	78,4	2/2016	550 ngày
3	Công ty CP TM đầu tư DV TP HCM	Thi công 28 căn biệt thự Vinhomes central Park	50	7/2016	1 năm
4	Tổng công ty CP đầu tư PTXD	Thi công cải tạo công trình: DIC the Landmark Residence	80	12/2016	1 năm
5	Tổng công ty CP đầu tư PTXD	Kết cấu phần ngầm chung cư Vũng Tàu Gateway	61,5	4/2017	4 tháng
6	BQLDA chuyên ngành dân dụng và Công nghiệp tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.	Xây lắp và thiết bị các khối nhà A, B, C, D, E, F, G Bệnh viện Đa khoa TP. Vũng Tàu.	612	6/2017	26 tháng (DC4 liên danh với UDC thực hiện)

(Nguồn: DC4)

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất
- 8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 10: Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

ĐVT: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Tăng/ giảm (%)	9T /2017
1	Tổng tài sản	234.732.607.262	276.126.061.999	17,9%	307.965.329.502
2	Doanh thu thuần	253.773.583.783	219.092.785.497	(13,4%)	148.107.489.684
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	5.998.625.472	9.174.734.439	53%	6.614.446.073
4	Lợi nhuận khác	(517.100.818)	(410.813.107)	21%	(855.235.555)
5	Lợi nhuận trước thuế	5.481.524.654	8.763.921.332	59%	5.759.210.518
6	Lợi nhuận sau thuế	3.983.529.972	6.825.544.287	71%	4.542.039.299
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	555	1.238	123%	824
8	Tỷ lệ cổ tức (%)	8%	5%	(37,5%)	

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015-2016, BCTC quý 3/2017 của DC4)

Trong các năm qua hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tăng trưởng ổn định, thể hiện qua các mức tăng trưởng của các chỉ tiêu về tài sản, doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Năm 2016, tuy doanh thu giảm 13,5% nhưng lợi nhuận sau thuế tăng 71,3% so với năm 2015. Tổng tài sản của Công ty năm 2016 đạt 276 tỷ đồng tăng 17,5% trong đó chủ yếu là tăng hàng tồn kho và nợ ngắn hạn.

Kết thúc 31/12/2016, Công ty hoàn thành 78,4% kế hoạch doanh thu và 103,4% kế hoạch lợi nhuận sau thuế của năm, lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) đạt được 1.238 đồng/cổ phiếu.

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

▪ Thuận lợi:

- Nền kinh tế đất nước tiếp tục ổn định và có tốc độ tăng trưởng cao với GDP tăng 6,21% so với năm 2015, hoạt động Xây dựng - Kinh doanh Bất động sản thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư của toàn xã hội đã tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp ngành xây dựng phát triển.
- Công ty nhận được sự quan tâm giúp đỡ của các cấp, ngành trong tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và sự hỗ trợ to lớn về nguồn công việc từ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp).
- Tập thể lãnh đạo, cán bộ công nhân lao động toàn Công ty phát huy tốt tinh thần đoàn kết, thống nhất, quyết tâm thực hiện thắng lợi Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 trong đó có nhiệm vụ trọng tâm là phát triển sản xuất kinh doanh năm 2016.
- Hoạt động thi công xây lắp luôn được Công ty phát huy tốt, giữ vững được thương hiệu cũng như được các Chủ đầu tư và đối tác tín nhiệm hợp tác.
- Công ty tiếp tục trúng thầu và triển khai thi công nhiều công trình mới đảm bảo được nguồn công việc cho năm 2016.
- Công tác quản lý điều hành tiếp tục được đổi mới thích ứng với môi trường cạnh tranh đồng thời tạo nên sự đoàn kết nội bộ cao trong toàn Công ty.

▪ **Khó khăn:**

- Nhiều công trình nằm trong kế hoạch thi công năm 2016 chưa triển khai hoặc triển khai chậm là những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc Công ty không hoàn thành kế hoạch sản lượng và doanh thu năm 2016.
- Nguồn vốn cho đầu tư phát triển và năng lực về quản lý dự án còn hạn chế nên quá trình thực hiện gặp nhiều khó khăn.
- Nguồn vốn tồn đọng tại các công trình đã hoàn thành nhưng chưa được thu hồi còn nhiều làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh cũng như việc bố trí nguồn vốn thi công.
- Sản phẩm cửa thép chống cháy đang phụ thuộc nhiều vào các nhà cung cấp. Nhà máy chưa quan tâm đầu tư nhiều đến xây dựng thương hiệu và mở rộng thị trường bên ngoài tỉnh.

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

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty cổ phần DIC số 4 là đơn vị liên kết với Tổng Công ty 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 Doanh nghiệp đã được xác định rõ ràng hơn được thể hiện ở các mặt sau:

- Thương hiệu: Hiện nay, thương hiệu DIC-No4 đã trở thành thương hiệu uy tín hàng đầu trong xây dựng nhà cao tầng tại 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 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.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

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

9.3.1 Định hướng phát triển của Công ty cho giai đoạn 2017-2020

Công ty tập trung hướng tới những mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, nhằm củng cố và phát huy những giá trị cốt lõi trên nền tảng nội lực vững chắc mà Công ty đã xây dựng trong suốt hơn hai thập kỷ qua: Mục tiêu chiến lược phát triển như sau:

- Định hướng chiến lược kinh doanh trong giai đoạn 2017-2020 với tỷ trọng các ngành nghề như sau: Xây lắp chiếm 40% tổng sản lượng, Đầu tư chiếm 30 – 40% tổng sản lượng, Sản xuất và kinh doanh thương mại chiếm từ 20 - 30% tổng sản lượng.
- Công ty sẽ tập trung vào việc đầu tư chiều sâu cho lĩnh vực thi công xây lắp và phát triển mạnh sang lĩnh vực đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản, duy trì tăng trưởng hàng năm từ 5-10% và tạo việc làm ổn định cho người lao động.
 - ✓ Tập trung đầu tư tìm kiếm các công trình mới có quy mô lớn.
 - ✓ Lựa chọn những dự án đầu tư hợp lý để tạo nên bước phát triển nhảy vọt, để tạo ra giá trị lợi nhuận cao và tạo nguồn thặng dư lớn cho doanh nghiệp và cổ đông.

- ✓ Tiếp tục đầu tư thêm các trang thiết bị thi công nhà cao tầng hiện đại để đẩy nhanh tiến độ công trình nâng cao hiệu quả công việc.
 - ✓ Tăng cường quản lý chặt chẽ vật tư đầu vào và tài sản tại các công trường, nhà máy đồng thời tiết giảm các khoản chi phí để gia tăng lợi nhuận.
 - ✓ Tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng cao đáp ứng được chiến lược phát triển, nâng cao hiệu quả kinh doanh.
 - ✓ Tăng cường công tác KCS, QS tại các công trình, công tác thanh quyết toán, công tác giám sát kỹ thuật đối với các thầu phụ các nhà cung cấp đảm bảo các công trình hoàn thành đạt chất lượng và đáp ứng được tiến độ thi công.
 - ✓ Tập trung vào công tác An toàn lao động và vệ sinh môi trường tại các công trường và đảm bảo không để xảy ra tình trạng mất an toàn lao động.
 - ✓ Không ngừng đổi mới phương thức sản xuất kinh doanh, xây dựng thương hiệu DIC Số 4 ngày càng vững mạnh.
- Giải quyết dứt điểm các dự án còn vướng mắc, tập trung mọi nguồn lực để triển khai và hoàn thành các dự án đầu tư theo đúng tiến độ. Thu hồi dứt điểm các dự án không còn thực hiện nhưng chưa thu hồi được vốn.
 - Nhà máy Vinawindow ngoài việc sản xuất còn phải nghiên cứu xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu cho sản phẩm cửa nhựa và cửa thép chống cháy trên thị trường Bà Rịa - Vũng Tàu và khu vực.
 - ✓ Hoàn thiện các khâu từ sản xuất, lắp ráp, lắp đặt, chuẩn hóa hồ sơ pháp lý sản phẩm và đăng ký bảo hộ nhãn hiệu cho cửa chống cháy Vinawindow tại cục sở hữu trí tuệ.
 - ✓ Nghiên cứu phát triển đa dạng hóa mẫu mã sản phẩm để đáp ứng được nhu cầu của khách hàng.
 - ✓ Tăng cường tìm kiếm các dự án ngoài các công trình do Công ty giao đồng thời có chiến lược cạnh tranh trong phân khúc khách hàng lẻ là các hộ gia đình.
 - Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc toàn diện doanh nghiệp, sắp xếp tổ chức lại các phòng ban, chi nhánh để tăng năng lực quản lý.
 - Tăng vốn điều lệ của Công ty trong năm 2017 từ 55 tỷ đồng lên mức 150 tỷ đồng để đáp ứng năng lực tài chính cho các hoạt động thi công và đầu tư dự án.
 - Hoàn thiện các quy chế, quy trình làm việc cụ thể, cải tiến chế độ lương + thưởng cho người lao động để phát huy hiệu quả công việc.

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

Với 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, cộng thêm thị trường bất động sản khởi sắc trở lại, tăng trưởng kinh tế đất nước ổn định, 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. Chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động dài hạn của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 là 120 người (nếu tính cả công nhân thời vụ là trên 500 người) với cơ cấu phân theo trình độ chuyên môn được thể hiện như sau:

Bảng 11: Cơ cấu lao động Công ty

Stt	Phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo giới tính		100
1	Nam	106	88
2	Nữ	14	12
II	Phân theo trình độ chuyên môn		100
1	Đại học và Trên đại học	52	43
2	Cao đẳng, Trung cấp, Sơ cấp	65	54
3	Lao động phổ thông	3	3

(Nguồn: DC4)

10.1. Các chính sách đối với người lao động

- **Chính sách về chế độ làm việc:**

- Người lao động ký hợp đồng với Công ty được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
- Hàng năm được khám sức khỏe định kỳ và đi tham quan du lịch.
- Công ty luôn quan tâm đến đời sống người lao động, tổ chức thăm hỏi CBCNV khi hiếu, hỷ hoặc ốm đau thai sản,...
- Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
- Hàng năm con em CBCNV lao động có thành tích xuất sắc được Công ty khen thưởng.
- Người lao động được Công ty cử tham dự các khóa học để nâng cao nghiệp vụ, trình độ chuyên môn, học về văn hoá doanh nghiệp.
- Được điều chỉnh lương theo các quy định của nhà nước.

- **Chính sách tuyển dụng, đào tạo:**

Tuyển dụng:

Công ty ưu tiên tuyển dụng những lao động trẻ, có trình độ học vấn cao để Công ty đào tạo trong chương trình cán bộ nguồn nhằm đáp ứng cho nhu cầu liên tục phát triển và mở rộng quy mô Công ty, cũng như tăng cường cho các nhà máy, chi nhánh mới.

- Việc tuyển dụng được Công ty thông báo rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng như website Công ty, báo đài, cơ quan giới thiệu việc làm,...
- Thu hút những người có kinh nghiệm trong ngành, nhiệt tình, có trách nhiệm, ham học hỏi, biết sáng tạo. Ưu tiên những người có khả năng phân tích tổng hợp, xử lý tình huống và quản trị công việc tốt.
- Đối với công nhân, ưu tiên tuyển dụng lao động trẻ, năng động để đào tạo thành công nhân kỹ thuật lành nghề. Điều này góp phần ổn định lực lượng công nhân đồng đảo của Công ty.

Đào tạo và huấn luyện:

Chính sách đào tạo của Công ty nhằm đáp ứng các mục tiêu như sau:

- Đào tạo, không ngừng hoàn thiện và nâng cao kỹ năng chuyên môn của nhân viên để đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công việc, phục vụ tốt cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.
- Khuyến khích, động viên nhân viên, thỏa mãn nhu cầu phát triển của nhân viên.
- Chính sách đào tạo luôn được duy trì nhằm nâng cao trình độ chuyên môn cho CBCNV và tạo nguồn nhân lực bổ sung vào các vị trí chủ chốt trong Công ty.

▪ **Chính sách lương, thưởng và phúc lợi:**

Chính sách lương:

- Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội 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 BHXH, BHYT, Hưu Trí,...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.

Chính sách thưởng:

- Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên 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 hàng 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 được hiệu quả cao trong kinh doanh, có thành tích chống tiêu cực, lãng phí.

Phúc lợi:

- Nộp đầy đủ các loại bảo hiểm xã hội và y tế cho CBCNV theo quy định của Nhà nước.
- Thành lập Công đoàn để bảo vệ quyền lợi cho người lao động.
- Tổ chức vui chơi giải trí cho toàn thể CBCNV như hội thao, văn nghệ trong các dịp lễ quốc gia và lễ của Công ty.
- Tổ chức đi du lịch xa cho toàn thể CBCNV và gia đình ít nhất 1 lần/năm.
- Một số trợ cấp, phúc lợi khác theo Luật Lao động Việt Nam và quy chế nhân viên của Công ty.

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do HĐQT đề xuất và được ĐHĐCĐ quyết định. Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và cổ đông được chia cổ tức theo số cổ phần nắm giữ.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.

Bảng 12: Tỷ lệ cổ tức qua các năm

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Kế hoạch 2017
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	8%	5%	5-10%

(Nguồn: DC4)

12. Tình hình tài chính**12.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong Báo cáo tài chính bằng Đồng Việt Nam. Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

12.1.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**Bảng 13: Báo cáo về vốn điều lệ và tình hình sử dụng vốn điều lệ của Công ty**

Stt	Thời gian	Nguồn tăng	Mục đích sử dụng	Tình hình sử dụng vốn
Thành lập với vốn điều lệ là 5.000.000.000 đồng				
1	Năm 2006 tăng vốn điều lệ từ 5.000.000.000 đồng lên 10.000.000.000 đồng.	Phát hành riêng lẻ cho 10 cá nhân, mệnh giá 100.000 đồng/ cổ phiếu	Bổ sung nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh	
2	Từ ngày 02/01/2007 đến ngày 15/01/2007, tăng vốn điều lệ từ 10.000.000.000 đồng lên 20.000.000.000 đồng.	<ul style="list-style-type: none"> - Chào bán riêng lẻ cho cổ đông chiến lược: 700.000 cổ phiếu, giá phát hành: 15.000 đồng/cổ phiếu. - Phát hành cho cổ đông chiến lược: 145.000 cổ phiếu, giá phát hành 11.300 đồng/cổ phiếu - Phát hành cho các cổ đông hiện hữu là CBCNV tại Công ty: 155.000 cổ phiếu, giá phát hành: 11.300 đồng/cổ phiếu 	<p>Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2007.</p> <p>Bổ sung vốn đầu tư các dự án khả thi sau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dự án Chung cư cao cấp 15 tầng Lakeside 2 ven Hồ Bà Trưng, Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Tp.Vũng Tàu - Dự án trang bị thiết bị thi công cấp dự ứng lực phục vụ thi công các công trình cao ốc hiện đại. - Dự án khai thác cát và vật liệu tại Tân Thành, Bà Rịa – Vũng Tàu bao gồm mua sắm thiết bị khai thác, chuẩn bị kho bãi, phương tiện vận chuyển... - Dự án khu dân cư Gò Cát, phường Long 	

Stt	Thời gian	Nguồn tăng	Mục đích sử dụng	Tình hình sử dụng vốn
			Tâm, TP. Bà Rịa.	
3	09/06/2009, tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 đồng lên 21.399.960.000 đồng.	Chi trả cổ tức đợt 2 năm 2007 bằng cổ phiếu, tỷ lệ 7%		
4	16/04/2010, tăng vốn điều lệ từ 21.399.960.000 đồng lên 50.000.000.000 đồng.	<ul style="list-style-type: none"> - Phát hành cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ: 2:1, số lượng cổ phiếu 1.069.998 cổ phiếu, giá phát hành: 12.000 đồng/cổ phiếu - Phát hành chào bán cho cổ đông chiến lược, cán bộ chủ chốt: 1.362.007 cổ phiếu, giá phát hành: 12.000 đồng/ cổ phiếu - Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 20% 	Đầu tư xây dựng Cụm công nghiệp Tam Phước 1, huyện Long Điền, quy mô của dự án là 56,05 ha.	Tổng số tiền Công ty đã giải ngân cho dự án Cụm công nghiệp Tam Phước 1 là 1,72 tỷ đồng. Số tiền còn lại Công ty đã chuyển qua bổ sung cho vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.
5	15/09/2014, tăng vốn điều lệ từ 50.000.000.000 đồng lên 52.498.460.000 đồng.	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 5%		
6	7/10/2015, tăng vốn điều lệ từ 52.498.460.000 đồng lên 55.120.610.000 đồng.	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 5%		

(Nguồn: DC4)

Bảng 14: Báo cáo về vốn kinh doanh của Công ty

ĐVT: đồng

Vốn kinh doanh (tại 31/12/2016)	Giá trị
Nợ phải trả	193.024.420.347
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	55.120.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	9.864.832.975
Vốn khác của chủ sở hữu	0
Lợi nhuận chưa phân phối	7.062.277.907
Các khoản khác: Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ dự phòng tài chính, Nguồn vốn đầu tư XDCB, Chênh lệch tỷ giá hối đoái	11.053.920.770
Tổng cộng	276.126.061.999

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2016 của DC4)

Tính đến thời điểm 31/12/2016, Công ty có số vốn kinh doanh là 276.126.061.999 đồng, trong đó vốn điều lệ là 55.120.610.000 VNĐ. Tại thời điểm 31/12/2016, vốn kinh doanh của Công ty được đầu tư vào các hạng mục cụ thể sau:

Bảng 15: Chi tiết sử dụng vốn kinh doanh của Công ty

ĐVT: đồng

Nguồn vốn (tại 31/12/2016)	Giá trị
Hàng tồn kho	154.396.001.983
Phải thu ngắn hạn	91.781.153.386
Tài sản cố định	10.042.092.703
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	205.568.706
Tiền mặt	8.429.289.190
Các tài sản khác	11.271.956.031
Tổng cộng	276.126.061.999

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2016 của DC4)

Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty có dư nợ vay ngắn hạn lớn, chiếm 97% Nợ phải trả và 67,7% Tổng tài sản, nguồn vốn này được dùng để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của Công ty bao gồm chi phí mua nguyên vật liệu. Hàng tồn kho chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Tài sản cố định chủ yếu là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, và quyền sử dụng đất. Chi phí xây dựng dở dang là chi phí sửa chữa nhà xưởng cửa chống cháy. Ngoài ra, tài sản khác chủ yếu bao gồm các khoản thuế được hoãn lại hoặc khấu trừ và chi phí trả trước.

12.1.2 Trích khấu hao TSCĐ

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

- Nhà cửa và vật kiến trúc	:	06-25 năm
- Máy móc, thiết bị	:	06-10 năm
- Phương tiện vận tải	:	06-10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	:	03-05 năm
- Các tài sản khác	:	05 năm

12.1.3 Mức lương bình quân

Tính đến thời điểm 31/12/2016, mức lương bình quân của Công ty là 10.600.000 đồng/tháng/người.

12.1.4 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn của Công ty luôn được thực hiện đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay, Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

12.1.5 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, các khoản phí/lệ phí khác,... theo quy định của pháp luật.

12.1.6 Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần, theo điều lệ. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT.

Bảng 16: Số dư các quỹ năm 2015 và 2016

ĐVT: đồng

Stt	Các quỹ	Năm 2015	Năm 2016
1	Quỹ đầu tư phát triển	10.590.922.661	11.053.920.770
2	Quỹ dự phòng tài chính	-	-
3	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	471.041.190	886.253.409
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.001.313.945	7.062.277.907
Tổng cộng		17.063.277.796	19.002.452.086

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015-2016 của DC4)

12.1.7 Tổng dư nợ vay

Tại thời điểm 31/12/2016, tổng số dư nợ vay của Công ty là 56.370.909.854 đồng.

Bảng 17: Số dư các khoản vay tại thời điểm 31/12/2016

ĐVT: đồng

Stt	Các khoản vay	Dư nợ vay tại 31/12/2016
I	Vay ngắn hạn	56.370.909.854
Vay VNĐ		
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN Vũng Tàu	36.919.657.407
2	Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh	13.251.252.447
3	Nguyễn Thị Chiến	1.200.000.000
4	Nguyễn Thị Thanh Phương	1.000.000.000
5	Diệp Thị Minh	2.000.000.000
6	Hoàng Thị Xuyên	1.000.000.000
7	Hoàng Trường Giang	1.000.000.000
Tổng cộng		56.370.909.854

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2016 của DC4)

12.1.8 Tình hình công nợ hiện nay▪ **Các khoản phải thu:****Bảng 18: Các khoản phải thu**

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU		Năm 2015	Năm 2016
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	113.648.550.747	91.781.153.386
1	Phải thu của khách hàng	120.432.281.167	94.215.816.832
2	Trả trước cho người bán	1.739.159.069	2.495.677.472
3	Phải thu nội bộ	-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-
5	Các khoản phải thu khác	12.545.635.680	12.814.248.044
6	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(21.068.525.169)	(17.744.588.962)
II	Các khoản phải thu dài hạn	47.009.000	29.009.000

CHỈ TIÊU		Năm 2015	Năm 2016
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
2	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	-	-
3	Phải thu nội bộ dài hạn	-	-
4	Phải thu dài hạn khác	47.009.000	29.009.000
Tổng cộng		113.695.559.747	91.810.162.386

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015-2016 của DC4)

▪ Các khoản phải trả

Bảng 19: Các khoản phải trả

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU		Năm 2015	Năm 2016
I	Nợ ngắn hạn	147.195.035.383	187.064.528.049
1	Vay và nợ ngắn hạn	60.064.325.214	56.370.909.854
2	Phải trả người bán	64.134.120.698	98.174.567.479
3	Người mua trả tiền trước	6.198.320.971	13.731.341.864
4	Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-
5	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.489.427.311	1.997.579.151
6	Phải trả người lao động	1.836.767.614	2.027.444.180
7	Chi phí phải trả	3.227.280.932	4.117.171.363
8	Phải trả nội bộ	-	-
9	Doanh thu chưa thực hiện	2.751.922.364	6.801.960.591
10	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.021.829.089	2.957.300.158
11	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	471.041.190	886.253.409
12	Giao dịch mua bán lại trái phiếu	-	-
II	Nợ dài hạn	5.959.892.298	5.959.892.298
1	Phải trả dài hạn người bán	-	-
2	Phải trả dài hạn nội bộ	-	-

CHỈ TIÊU		Năm 2015	Năm 2016
3	Phải trả dài hạn khác	5.959.892.298	5.959.892.298
4	Vay và nợ dài hạn	-	-

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015-2016 của DC4)

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2015 và 2016

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,52	1,39
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,83	0,45
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Tổng nợ/Tổng Tài sản	%	0,65	0,70
+ Tổng Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	1,85	2,32
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	lần/năm	2,16	1,28
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	1,08	0,79
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,02	0,03
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,06	0,08
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,02	0,02
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,03	0,04
5. Chỉ tiêu liên quan tới cổ phần			
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng	555	1.238
+ Giá trị sổ sách trên cổ phần	đồng	14.796	15.076

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015-2016 của DC4 và MSI tổng hợp)

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

Bảng 21: Danh sách HĐQT, BTGD, Kế toán trưởng, BKS

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
A. Hội đồng quản trị				
1	Ông Lê Đình Thăng	Chủ tịch	1976	273437040
2	Ông Bùi Văn Chỉ	Phó Chủ tịch	1954	273088635
3	Ông Nguyễn Văn Đa	Ủy viên	1972	273610307
4	Ông Nguyễn Duy Thịnh	Ủy viên	1977	273392659
5	Ông Trần Gia Phúc	Ủy viên	1977	271353427
B. Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng				
1	Ông Nguyễn Văn Đa	TGD	1972	273610307
2	Ông Nguyễn Văn Tân	PTGD	1960	273456258
3	Ông Trần Gia Phúc	PTGD	1977	271353427
4	Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Kế toán trưởng	1969	273360096
C. Ban kiểm soát				
1	Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban	1976	024214841
2	Ông Phạm Việt Hùng	Thành viên	1982	273113155
3	Bà Lê Thị Thìn (từ ngày 18/03/2017)	Thành viên	1988	273305576

(Nguồn: DC4)

A. Hội đồng quản trị**1. Chủ tịch HĐQT**

- Họ và tên : LÊ ĐÌNH THĂNG
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 05/02/1976
- Nơi sinh : Thanh Hóa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 273437040 cấp ngày: 30/10/2008 tại: Bà Rịa – Vũng Tàu
- Dân tộc : Kinh

- Quê quán : Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú : 86 F1 Lê Văn Lộc, P.9, Tp. Vũng Tàu
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế; Kỹ sư kinh tế xây dựng.
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 10/1997 đến 06/1998	Kế toán tại Phòng Giáo dục Huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
Tháng 8/1998	Kế toán tổng hợp cho công ty Nam Á tại Tp.Vũng Tàu.
Tháng 1/1999	Kế toán tổng hợp cho nhà nghỉ Học viện Chính trị Quốc gia Tp.Vũng Tàu.
Tháng 03/2000	Kế toán tổng hợp cho Trung Tâm Thương mại viễn thông và công ty kính xe hơi Tp.HCM
Tháng 09/2000	Kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng số 4 nay là Công ty cổ phần DIC số 4. Giữ chức vụ Kế toán trưởng từ tháng 05/2002.
Tháng 07/2006	Phó Giám đốc thường trực Công ty DIC số 4.
Từ Năm 2007 đến tháng 04/2013	Tổng giám đốc Công ty.
Từ 05/2013 đến 06/2014	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
Từ 07/2014 đến nay	Chủ tịch HĐQT.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Chủ tịch HĐQT**
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: 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: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: 1.414.435 cổ phiếu, chiếm 25,7% vốn điều lệ

Trong đó:

- *Sở hữu cá nhân: 852.910 cổ phiếu, chiếm 15,5% vốn điều lệ*
- *Đại diện sở hữu DIC Corp: 561.525 cổ phiếu, chiếm 10,2 % vốn điều lệ*
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: 4,8%
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

2. Thành viên HĐQT

- Họ và tên : **BÙI VĂN CHỈ**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 04/02/1954
- Nơi sinh : Hải Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 273088635
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hải Dương
- Địa chỉ thường trú : 36 Đường số 15 Hoàng Hoa Thám, Quận Tân Bình, Tp.Hồ Chí Minh
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 12/1971 đến 01/1975	Nhập ngũ vào Quân khu Trị Thiên Huế chiến đấu bị thương được đưa ra Bắc an dưỡng, điều trị và học Đại học.
Từ 01/1975 đến 12/1980	Học trường Đại học Kiến trúc Hà Nội - Khoa Xây Dựng.
Từ 01/1981 đến 09/1984	Chỉ huy trưởng công trường Kho than kín số 01 – Công ty Xây dựng số 18 – Bộ Xây Dựng.
Từ 10/1984 đến 12/1993	Làm việc tại Nhà máy Điện Phả Lại.
Từ tháng 01/1994 đến năm 2006	Giám đốc Công ty cổ phần DIC số 4, thuộc tổ hợp Tổng Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng – (Bộ Xây dựng).
Từ năm 2006 đến T5/2013	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần DIC số 4.
Từ năm 2013 đến nay	Phó chủ tịch HĐQT.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Phó Chủ tịch HĐQT**
 - Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT CTCP đầu tư và kỹ thuật xây dựng Incotech.
 - 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: Không có
 - Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: Không có
- Trong đó:
- *Sở hữu cá nhân: Không có*

- Đại diện sở hữu: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

3. Thành viên HĐQT

- Họ và tên : **NGUYỄN DUY THỊNH**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 30/08/1977
- Nơi sinh : Vĩnh Sơn – Vĩnh Linh – Quảng Trị
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 273392659
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Vĩnh Sơn – Vĩnh Linh – Quảng Trị
- Địa chỉ thường trú : D1-1/2 TTĐT Chí Linh, P.Nguyễn An Ninh, Tp.Vũng Tàu
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ QTKD (MBA)
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 1999 đến 2004	Nhân viên – Kế toán trưởng XN may Tramatsuco.
Từ 2004 đến 2012	Nhân viên – Trưởng phòng VT Kỹ thuật Dầu Khí Công ty Thương mại và Đại lý dầu.
Từ 2013 đến nay	Giám đốc Công ty TNHH dịch vụ Rạng Đông.
Từ tháng 04/2016 đến nay	Giám đốc Công ty TNHH Thương Mại dịch vụ Yoho.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Thành viên HĐQT**
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH dịch vụ Rạng Đông; Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Yoho.
- 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: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: Không có
- Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: Không có
 - Đại diện sở hữu: Không có

- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

4. Thành viên HĐQT

- Họ và tên : **NGUYỄN VĂN ĐÀ**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 15/04/1972
- Nơi sinh : Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 273610307 cấp ngày: 22/04/2014 tại: Bà Rịa – Vũng Tàu
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Nam Định
- Địa chỉ thường trú : LK 46 – Khang Linh, P.10, Tp. Vũng Tàu
- Trình độ văn hóa : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng.
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 06/1996 đến 03/1997	Cán bộ kỹ thuật Công ty Vật liệu Xây dựng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.
Từ 03/1997 đến 03/1999	Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng số 14, Tổng Công ty xây dựng số 1.
Từ Tháng 03/1999 đến 06/2014	Cán bộ Kỹ thuật, Trưởng phòng Kỹ thuật, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần DIC số 4.
Tháng 07/2014 đến nay	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần DIC số 4.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc Công ty**
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: 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: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: 400.693 cổ phiếu, chiếm 7,7% vốn điều lệ
- Trong đó:
 - *Sở hữu cá nhân: 160.039 cổ phiếu, chiếm 2,9% vốn điều lệ*
 - *Đại diện sở hữu DIC Corp: 240.654 cổ phiếu, chiếm 4,8% vốn điều lệ*
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có

- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

5. Thành viên HĐQT

- Họ và tên : **TRẦN GIA PHÚC**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 19/3/1977
- Nơi sinh : Nam Định.
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 271353427 cấp ngày: 17/07/2010
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Nam Định
- Địa chỉ thường trú : 324/15B Bình Giã, P. Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân QTKD.
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 2000 đến 2001	Giám sát kỹ thuật TOA Corp (Nhật Bản).
Từ 2002 đến 04/2005	Giám sát kỹ thuật Công ty TNHH Đất Phương Nam.
Từ 05/2005 đến 10/2007	Chỉ huy trưởng công trường Công ty DIC Xây dựng
Từ 11/2007 đến 2/2009	Phó Ban quản lý dự án 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 07/2014 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần DIC số 4.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Thành viên HĐQT** (kể từ ngày 03/09/2015) **kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty**
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: 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: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: 91.065 cổ phiếu, chiếm 1,65% vốn điều lệ
- Trong đó:
 - *Sở hữu cá nhân: 91.065 cổ phiếu, chiếm 1,65% vốn điều lệ*
 - *Đại diện sở hữu: Không có*

- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

B. Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

1. Tổng Giám đốc: NGUYỄN VĂN ĐÀ

Lý lịch đã trình bày ở mục A.4

2. Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên : NGUYỄN VĂN TÂN
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 11/03/1960
- Nơi sinh : Hải Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 273456258
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hải Dương
- Địa chỉ thường trú : 67/43 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.17, Q. Bình Thạnh, HCM
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp Xây dựng
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 1983 đến 1986	Công nhân Công ty Dầu Khí.
Từ 1986 đến 1989	Được cử đi học ở trường Trung học XD Tuy Hòa, Phú Yên.
Từ 1989 đến 1990	Nhân viên Công ty Xây Dựng Dầu Khí.
Từ 1990 đến 1993	Nhân viên cung cấp vật tư của Trạm kinh doanh vật tư – Nhà nghỉ Bộ Xây Dựng.
Từ 1993 đến 1998	Trưởng cửa hàng kinh doanh vật tư Xây dựng, thuộc Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch.
Từ 1998 đến 2004	Phụ trách cung ứng vật tư của Xí nghiệp Xây dựng số 4, Công ty Đầu tư Phát Triển Xây dựng.
Từ 2004 đến 2005	Phó Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 04.
Từ 2005 đến 2009	Phó Giám đốc Công ty cổ phần DIC số 4.
Từ 2009 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần DIC số 4.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Phó Tổng giám đốc Công ty**
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: 13.467 cổ phiếu, chiếm 0,24% vốn điều lệ
Trong đó:
 - *Sở hữu cá nhân: 13.467 cổ phiếu, chiếm 0,24% vốn điều lệ*
 - *Đại diện sở hữu: Không có*
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

3. Kế toán trưởng

- Họ và tên : **NGUYỄN TUYẾT HOA**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 28/07/1969
- Nơi sinh : Hà Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 273366096
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Nam
- Địa chỉ thường trú : 102/12 Hoàng Văn Thụ, P.7, Vũng Tàu.
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính kế toán
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 1991 đến 1993	Nhân viên phòng Đầu tư Công ty điện tử Hà Nội.
Từ 1993 đến 1996	Nhân viên kế toán Công ty đèn hình Orion Hanel – Hà Nội.
Từ 1996 đến 1998	Nhân viên kế toán Sở Giao thông vận tải, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
Từ 2002 đến 2003	Nhân viên kế toán Công ty TNHH Phúc Thuận.
Từ 01/2004 đến 06/2006	Nhân viên kế toán tổng hợp Xí nghiệp Xây dựng số 04, Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng, Bộ Xây dựng, nay là công ty cổ phần DIC số 4.

Từ 07/2006 đến nay

Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DIC số 4.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Kế toán trưởng**
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: 16.994 cổ phiếu, chiếm 0,31% vốn điều lệ
Trong đó:
 - *Sở hữu cá nhân: 16.994 cổ phiếu, chiếm 0,31% vốn điều lệ*
 - *Đại diện sở hữu: Không có*
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

C. Ban kiểm soát**1. Trưởng Ban kiểm soát**

- Họ và tên : **HOÀNG THỊ HÀ**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 02/02/1976
- Nơi sinh : Hải dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 024214841
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hưng yên
- Địa chỉ thường trú : 224/4A Bạch Đằng, P24, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân khoa học
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 01/04/1999 đến 06/2016	Chuyên viên phòng Tài chính – Kế Toán DIC Corp.
Từ 2012 đến nay	Trưởng Ban Kiểm soát DIC Corp.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Trưởng Ban kiểm soát Công ty**
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: 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: Không có
 - Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Trong đó:
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
- ± Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
 - Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

2. Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên : **PHẠM VIỆT HÙNG**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 27/08/1982
- Nơi sinh : Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 273113155
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Xã Lai Hạ - Huyện Lương Tài – Tỉnh Bắc Ninh
- Địa chỉ thường trú : 110 Trần Bình Trọng, Phường 8, Tp.Vũng Tàu
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 01/2006 đến 06/2007	Nhân viên kinh doanh Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ & Kỹ Thuật Đỉnh Thiên.
Từ 07/2007 đến 10/2009	Chuyên viên môi giới chứng khoán Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.
Từ 11/2009 đến 06/2010	Chuyên viên môi giới chứng khoán cao cấp Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công.
Từ 07/2010 đến 12/2010	Chuyên viên môi giới chứng khoán cao cấp Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình.
Từ 01/2011 đến nay	Chuyên viên phòng Kế hoạch – Vật tư Công ty cổ phần DIC số 4.

- Chức vụ công tác hiện nay: **Thành viên Ban kiểm soát Công ty**

- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: 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: Không có
 - Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Trong đó:
- *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
 - *Đại diện sở hữu: Không có*
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
 - Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

3. Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên : **LÊ THỊ THÌN**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 05/02/1988
- Nơi sinh : Đồng nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Số CMND : 273305576
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Hà nội
- Địa chỉ thường trú : 2793B, KP3, Phường Phước nguyên, thị xã Bà rịa, Tỉnh Bà rịa – Vũng tàu
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, cử nhân toán kinh tế
- Quá trình công tác :

Thời gian	Chức vụ
Từ 2011 đến nay	Chuyên viên Ban quản lý vốn đầu tư ngoài doanh nghiệp - Tổng công ty cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng.

- Chức vụ công tác hiện nay : **Thành viên Ban kiểm soát Công ty** (từ ngày 18/03/2017)
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: 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: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của bản thân, đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của những người có liên quan: Không có
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác: Không có

14. Tài sản

Giá trị TSCĐ theo báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 như sau:

Bảng 22: Giá trị TSCĐ chủ yếu của Công ty tại thời điểm 31/12/2016

ĐVT: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
I	TSCĐ hữu hình	40.403.710.187	31.549.131.620	8.854.578.567
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	3.708.855.714	2.843.483.088	865.372.626
2	Máy móc thiết bị	13.384.068.936	11.324.590.907	2.059.478.029
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.005.556.524	2.995.934.691	1.009.621.833
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý + khác	19.305.229.013	14.385.122.934	4.920.106.079
II	TSCĐ vô hình	1.187.514.136		1.187.514.136
1	Quyền sử dụng đất	1.187.514.136		1.187.514.136
Tổng cộng		41.591.224.323	31.549.131.620	10.042.092.703

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2016 của DC4)

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2017

Bảng 23: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2017

ĐVT: đồng

Stt	Chi tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016	Kế hoạch năm 2017	% tăng giảm so với năm 2016
1	Vốn điều lệ	đồng	55.120.610.000	143.313.586.000	160%
2	Doanh thu thuần	đồng	219.092.785.497	310.000.000.000	41,2%
3	Lợi nhuận trước thuế	đồng	8.763.921.332	11.000.000.000	25,6%
4	Lợi nhuận sau thuế	đồng	6.825.544.287	8.500.000.000	24,5%
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,1%	2,7%	(11%)
6	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8,2%	5%	(64%)
7	Cổ tức	%	5%	5-10%	-

(Nguồn: DCA)

Dựa vào những hợp đồng đã và đang ký kết Công ty đặt ra kế hoạch kinh doanh năm 2017 với doanh thu 310 tỷ đồng và 11 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế, tăng lần lượt 41,2% và 25,6% so với năm 2016.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch 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 DIC số 4 cùng với việc phân tích ngành, Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime (MSI) cho rằng, kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty cổ phần DIC số 4 dự kiến trong năm 2017 có thể đạt được.

Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime (MSI) lưu ý rằng những nhận xét của MSI chỉ có giá trị tham khảo cho các nhà đầu tư. MSI 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 MSI bảo đảm giá trị của cổ phiếu và kết quả đầu tư vào cổ phiếu này.

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

Vào ngày 24/01/2017 Công ty có đợt phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi với thông tin cụ thể như sau:

- Tên trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi Công ty cổ phần DIC số 4
- Loại trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo
- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/Trái phiếu
- Khối lượng phát hành: 200.000 Trái phiếu
- Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành: 20.000.000.000 đồng
- Mục đích phát hành: Đầu tư dự án xây dựng "Văn phòng kết hợp chung cư – TDC"
- Lãi suất: Lãi suất cố định 10%/năm
- Kỳ hạn trái phiếu: 36 tháng
- Giá phát hành: 100% mệnh giá Trái phiếu

- Đối tượng phát hành: Nhà đầu tư cá nhân và tổ chức
- Giá chuyển đổi: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tỷ lệ chuyển đổi: Với giá chuyển đổi là 10.000 đồng/cổ phiếu, mỗi trái chủ sở hữu 01 Trái phiếu có quyền hoán đổi thành 10 cổ phiếu DC4, tương đương tỷ lệ 01 Trái phiếu : 10 Cổ phiếu.
- Thời hạn chuyển đổi: Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đến hạn chuyển đổi
 - Đợt 1: Sau 18 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu.
 - Đợt 2: Vào ngày đáo hạn của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu.

Cho đến thời điểm 30/06/2017 Công ty chưa thực hiện đợt chuyển đổi trái phiếu nào.

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu phát hành

Không có

V. CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH**1. Tên cổ phiếu phát hành**

Cổ phiếu Công ty cổ phần DIC số 4.

2. Mã cổ phiếu

DC4

3. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông.

4. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu (mười nghìn đồng/cổ phiếu).

5. Đối tượng phát hành

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

6. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là **8.819.297** cổ phiếu (*Tám triệu tám trăm mười chín ngàn hai trăm chín mươi bảy cổ phiếu*), trong đó bao gồm:

- Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2016: **275.603** cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: **275.603** cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: **8.268.091** cổ phiếu

7. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phiếu.

8. Phương pháp tính giá

Giá phát hành thêm cổ phiếu DC4 được xây dựng trên cơ sở xem xét giá trị sổ sách 01 cổ phiếu DC4 tại thời điểm 31/12/2016 là: 15.076 đồng/ cổ phiếu (theo số liệu Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016) và giá giao dịch 01 cổ phiếu DC4 trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 20/10/2017 là: 10.700 đồng/ cổ phiếu

$$\text{Giá trị sổ sách trên 01 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{83.101.641.652}{5.512.061} = 15.076 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

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 (khoảng 66% giá trị sổ sách Công ty).

Tổng giá trị phát hành theo giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu: $(8.268.091 * 10.000) = 82.680.910.000$ đồng.

9. Phương thức phân phối**9.1 Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2016**

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 275.603 cổ phiếu

- Nguồn vốn phát hành: Từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty theo Báo cáo tài chính năm 2016 đã kiểm toán
- Tỷ lệ thực hiện: 20:1 (tương ứng 5%)
- Phương thức thực hiện:
 - ✓ 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 20:1, nghĩa là 20 quyền sẽ được chia thêm 01 cổ phiếu mới phát hành. Số cổ phiếu mới nhận được sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ hủy bỏ.
 - ✓ Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 108 cổ phiếu, theo tỷ lệ thực hiện quyền 20:1 (tương đương 5%), cổ đông A được nhận là $(108/20) \times 1 = 5,4$ cổ phiếu. Theo quy định về việc xử lý cổ phiếu lẻ thì ông A sẽ được nhận 5 cổ phiếu, 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ bị hủy bỏ.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Năm 2017, cùng thời điểm phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày được UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu.

9.2. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 275.603 cổ phiếu
- Nguồn vốn phát hành: Từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần của Công ty theo Báo cáo tài chính năm 2016 đã kiểm toán
- Tỷ lệ thực hiện: 20:1 (tương ứng 5%)
- Phương thức thực hiện:
 - ✓ 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 20:1, nghĩa là 20 quyền sẽ được chia thêm 01 cổ phiếu mới phát hành. Số cổ phiếu mới nhận được sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ hủy bỏ.
 - ✓ Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 108 cổ phiếu, theo tỷ lệ thực hiện quyền 20:1 (tương đương 5%), cổ đông A được nhận là $(108/20) \times 1 = 5,4$ cổ phiếu. Theo quy định về việc xử lý cổ phiếu lẻ thì ông A sẽ được nhận 5 cổ phiếu, 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ bị hủy bỏ.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Năm 2017, cùng thời điểm phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày được UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu.

9.3 Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 8.268.091 cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện: 1:1,5
- Phương thức thực hiện:
 - ✓ 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 1:1,5, nghĩa là 01 quyền sẽ được mua thêm 1,5 cổ phiếu mới phát hành. Số cổ phiếu mới mua được sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị.
 - ✓ Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 105 cổ phiếu, theo tỷ lệ thực hiện quyền 1:1,5, cổ đông A được nhận là $105 \times 1,5 = 157,5$ cổ phiếu. Theo quy định về việc xử lý cổ phiếu lẻ thì ông A sẽ được mua 157 cổ phiếu.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu không chào bán hết:
 - ✓ 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) ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định chào bán cho đối tượng khác (kể cả các cổ đông trong Công ty có nhu cầu tăng sở hữu cổ phần) theo những điều kiện phù hợp với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

- ✓ 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. Số vốn còn thiếu sẽ được huy động từ các nguồn vốn khác (từ các tổ chức tín dụng...) để tiếp tục thực hiện kế hoạch đầu tư dự án của Công ty.
- Quy định về cổ phiếu phát hành và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành:
Cổ phiếu phát hành là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng. Đối với toàn bộ số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu các cổ đông từ chối mua (nếu có) được Hội đồng quản trị chào bán cho cho đối tượng khác thì số cổ phần này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ thời điểm hoàn thành đợt chào bán.
Cổ đông được phép chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng cho người thứ 3).

10. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến trong năm 2017, được thực hiện sau khi UBCKNN cấp giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng nhưng không được vượt quá 90 ngày kể từ ngày Công ty nhận được giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu của UBCKNN cấp.

11. Đăng ký mua cổ phiếu

- **Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu:** theo quy định tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- **Đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu:** Cổ đông đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
- **Phương thức thanh toán:** Tiền mua cổ phiếu sẽ được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo hướng dẫn tại nơi đăng ký mua cổ phiếu. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành chào bán phải được chuyển vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.
- **Chuyển giao cổ phiếu:** toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành để chi trả cổ tức năm 2016, phát hành thêm để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành chào bán thành công cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.
- **Quyền lợi người mua cổ phiếu:** cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ số cổ phiếu các cổ đông hiện hữu từ chối mua được chào bán cho các đối tượng khác theo như qui định thể hiện tại mục 9.3 phần V của Bản cáo bạch này)

12. Phương thức thực hiện quyền

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phiếu phổ thông và chào bán số cổ phiếu đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của cổ đông tại Công ty. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc chia cổ tức bằng cổ phiếu, phân bổ cổ phiếu thưởng và quyền mua cổ phiếu, thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại mục V.7, V.8 và V.9 của Bản cáo bạch này.

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

Điều lệ của Công ty theo điều lệ mẫu công ty niêm yết được chỉnh sửa lần thứ chín và được ĐHCĐ thông qua ngày 23/04/2016 không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phiếu của Công ty.

Do là doanh nghiệp niêm yết trên Sở giao dịch Hà Nội nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu DC4 của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ

về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Khoản 1, Điều 2a. Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam quy định như sau:

"1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.

Đối với công ty đại chúng ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

c) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c Khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác."

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 08 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp), thay đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2014, giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài như sau:

Bảng 24: Tỷ lệ sở hữu quy định của nhà đầu tư nước ngoài

STT	Mã ngành	Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của Công ty	Ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư 2014	Quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài
1	2592	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	Không	Chưa có quy định
2	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng cho các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường	Có	Chưa có quy định
3	1629	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện	Không	Chưa có quy định

STT	Mã ngành	Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của Công ty	Ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư 2014	Quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài
		Chi tiết: Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp		
4	5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa Chi tiết: Cho thuê kho, bãi	Không	Chưa có quy định
5	4663	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;	Không	Chưa có quy định
6	4290 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông thủy lợi, hệ thống cấp thoát nước, cầu cống, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp; Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch;	Có	Chưa có quy định
7	4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	Có	Chưa có quy định
8	6810	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;	Có	Chưa có quy định
9	7110	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;	Có	Chưa có quy định
10	7120	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	Có	Chưa có quy định

STT	Mã ngành	Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của Công ty	Ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư 2014	Quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài
		Chi tiết: Lập và thẩm định dự án;		
11	7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công	Không	Chưa có quy định

Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh nêu trên theo đúng quy định của pháp luật đầu tư, luật pháp liên quan và Điều ước quốc tế. Trong đó, một số lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh của Công ty nằm trong danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014. Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Công ty vẫn giữ Room giành cho nhà đầu tư nước ngoài là 49% vốn điều lệ, và hiện nay, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty chiếm một tỷ lệ rất nhỏ, tính đến ngày 20/10/2017 chưa tới 1% vốn điều lệ.

14. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

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

Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

15. Các loại thuế có liên quan

14.1 Đối với Công ty

▪ Thuế giá trị gia tăng:

Công ty đang áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng chung là 10%.

▪ Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Hiện nay, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

▪ Các loại thuế khác:

Công ty tuân theo quy định của pháp luật hiện hành.

14.2 Đối với nhà đầu tư

▪ Đối với nhà đầu tư cá nhân:

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- ✓ Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại tiết a điểm 2.2.2 mục II Phần B Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 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.
- Thu nhập từ cổ tức: Theo Thông tư số 84/2008/TT-BTCBTC ngày 30/09/2008 của Bộ Tài chính, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%, Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.
- **Đối với nhà đầu tư tổ chức:**
 - Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - ✓ Tổ chức trong nước: Theo quy định Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính 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 25%.
 - ✓ 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 134/2008/TT-BTC ngày 31/12/2008 của Bộ Tài chính.
 - Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại khoản 6, Điều 4 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2008.

16. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu lần này sẽ được nộp vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của Công ty, cụ thể như sau:

- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần DIC số 4
- Số tài khoản: 76010000829667
- Mở tại: Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bà Rịa Vũng Tàu

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Sau khi hoàn tất đợt phát hành chào bán, toàn bộ số vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu chào bán (dự kiến là: 82.680.910.000 đồng) sẽ được sử dụng cho mục đích bổ sung vốn cho Dự án "Văn phòng kết hợp chung cư -TDC" và Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh".

2. Thông tin về các dự án đầu tư

2.1. Dự án "Văn phòng kết hợp chung cư -TDC":

- Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: Văn phòng kết hợp chung cư - TDC
- Chủ đầu tư: CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới
- Mục tiêu đầu tư xây dựng: Đáp ứng nhu cầu văn phòng làm việc tiện nghi, văn minh, hiện đại; giải quyết nhu cầu về nhà ở cho CBCNV; tạo mỹ quan đô thị; theo tiến độ Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh.
- Địa điểm: Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 43, Đường 3/2, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hồ sơ pháp lý của Dự án:
 - ✓ Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất số A0 465431 ngày 10/07/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
 - ✓ Giấy chứng nhận đầu tư số 49121000295 chứng nhận lần đầu ngày 18/10/2010 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho chủ đầu tư của Dự án "Văn phòng kết hợp chung cư – TDC" là CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
 - ✓ Văn bản số 4580/UBND-QLĐT ngày 18/12/2015 của UBND TP.Vũng Tàu về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở Văn phòng kết hợp chung cư TDC, đường 3/2, phường 8 TP.Vũng Tàu
 - ✓ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10/HTĐT/2015 về việc đầu tư xây dựng dự án "Văn phòng kết hợp chung cư – TDC" đường 3/2, phường 8, thành phố Vũng Tàu với tỷ lệ góp vốn Công ty DIC 4 : CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 95% : 5%, DC4 ứng vốn thực hiện dự án và CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu góp, vốn bằng giá trị đã thực hiện các thủ tục đầu tư và lợi thế từ dự án được hai bên thống nhất.
 - ✓ Văn bản số 821/SXD-GD ngày 20/04/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình văn phòng kết hợp chung cư – TDC tại đường 3/2, phường 8, TP Vũng Tàu.
 - ✓ Giấy phép xây dựng số 29/GPXD-SXD ngày 17/05/2016 của Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
 - ✓ Văn bản số 7503/UBND-VP ngày 11/08/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc gia hạn thực hiện dự án Văn phòng kết hợp chung cư TDC tại phường 8, thành phố Vũng Tàu.
- Quy mô dự án: Chung cư cao 15 tầng, 01 tầng hầm và 01 tầng sân thượng
- Diện tích sử dụng đất: 800 m2, trong đó diện tích xây dựng là 512 m2
- Mật độ xây dựng tối đa: 65%
- Hệ số sử dụng đất: 9,6 lần
- Tổng mức đầu tư dự án: 101,578 tỷ đồng, trong đó:
 - ✓ Vốn vay ngân hàng: 30 tỷ
 - ✓ Vốn phát hành trái phiếu: 20 tỷ
 - ✓ Vốn phát hành cổ phiếu: 30 tỷ
 - ✓ Vốn huy động từ khách hàng: 21,6 tỷ
- Ngân hàng cam kết tài trợ vốn: Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – PG Bank Vũng Tàu, với hạn mức tài trợ: 50 tỷ đồng.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 10/HTĐT/2015, sau khi công trình đưa vào sử dụng thì các chi phí hoạt động được phân bổ cho mỗi bên theo tỷ lệ diện tích sử dụng và sẽ có thỏa thuận chi tiết trong hợp đồng chuyển nhượng, phân chia khai thác sử dụng như sau:

- Diện tích sử dụng chung: Sân, khu vực lễ tân, hội trường, tầng hầm, cầu thang và không gian đi lại chung.
- Diện tích sử dụng riêng:
 - ✓ CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sử dụng một phần tầng trệt, diện tích tầng 3,4 làm văn phòng làm việc.
 - ✓ Công ty DIC 4 sử dụng diện tích tầng 1,2 làm văn phòng làm việc và khai thác kinh doanh toàn bộ khu căn hộ của Dự án. Khi Dự án hoàn thành, Công ty DIC 4 được quyền nhận chuyển giao dự án và toàn quyền quyết định về (lãi lỗ) kinh doanh các căn hộ.
- **Tiến độ dự án:**
 - Thời gian thực hiện: 1,5 năm.
 - Tiến độ thực hiện:
 - ✓ Quý 4/2016: Hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng.
 - ✓ Quý 1/2017: Khởi công xây dựng công trình.
 - ✓ Quý 1/2018: Hoàn thành đưa công trình vào sử dụng.
- **Thời gian sử dụng vốn phát hành cho Dự án:** Quý 4/2017.

▪ Kế hoạch vốn và thu hồi vốn dự án

Bảng 25: Kế hoạch vốn và thu hồi vốn dự án

ĐVT: Tỷ đồng

Hạng mục	2016	2017	2018	2019	Tổng
Kế hoạch vốn đầu tư (gồm VAT)	3	88	10		101
Thu hồi Vốn (gồm VAT + Chi phí bảo trì)		17	86	19	122
- Thu vốn đầu tư Văn phòng			37		37
- Thu vốn bán căn hộ chung cư		17	49	19	85

(Nguồn: DC4)

▪ Hiệu quả kinh tế của dự án:

Bảng 26: Hiệu quả kinh tế dự án

ĐVT: Tỷ đồng

Hạng mục	Giá trị
Doanh thu	109
Giá vốn hàng bán	86,7
Lợi nhuận gộp	22,3
Chi phí bán hàng	1
Chi phí tài chính	5
Lợi nhuận trước thuế	16,3
Thuế TNDN (20%)	3,3
Lợi nhuận sau thuế	13

(Nguồn: DC4)

▪ Phân tích tài chính của dự án:

Bảng 27: Phân tích tài chính dự án

ĐVT: Tỷ đồng

Hạng mục	2016	2017	2018	2019	Tổng
1 – Dòng thu (không VAT và không Chi phí bảo trì)		55	87	17	159
Doanh thu thuần		15	77	17	109
- Doanh thu Văn phòng			33		33
- Doanh thu bán căn hộ chung cư		15	44	17	76
Thu tài chính		40			
- Vay ngân hàng		20	10		30
- Vay trái phiếu		20			
2 – Dòng chi (không VAT)	2,7	80	32,4	10,9	126
Chi phí đầu tư	2,7	77,5	6,5		86,7
Trả nợ vay			20	10	30
Trả lãi trái phiếu + lãi vay NH		2,5	2	0,5	5
Chi phí bán hàng			0,6	0,4	1
Thuế thu nhập doanh nghiệp			3,3		3,3
3 – Hiệu số dòng thu - chi	-2,7	-25	54,6	6,1	33
NPV (r = 10 %)					22
IRR					92%
Tỷ suất lợi nhuận/doanh thu (căn hộ)					17%

(Nguồn: DC4)

▪ Một số rủi ro ảnh hưởng đến hiệu quả dự án:

- Lãi suất của ngân hàng tăng.
- Thu tiền bán hàng không đạt được như kế hoạch.

2.2. Dự án "Chung cư Trung tâm Chí Linh":

▪ Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: Dự án "Chung cư Trung tâm Chí Linh" (Dự án cấp 2) là một dự án thành phần thuộc dự án Khu trung tâm Chí Linh (Dự án cấp 1) do Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp.) làm chủ đầu tư.

- Chủ đầu tư: Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp.)
- Địa điểm: Dự án Chung cư Trung tâm Chí linh nằm ở lô đất A2-1 và A5-1 của khu A2 và A5 thuộc Khu trung tâm Chí Linh; nằm trên nút giao thông (vòng xoay) mặt tiền đường Thống Nhất với đường Nguyễn Hữu Cảnh, phường Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu.
- Hồ sơ pháp lý của Dự án:
 - ✓ Quyết định số 344/TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 27/05/1996 phê duyệt Dự án đầu tư Khu trung tâm Chí Linh, thành phố Vũng Tàu cho Chủ đầu tư dự án là Công ty Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Du lịch thuộc Bộ xây dựng.
 - ✓ Quyết định của Thủ tướng Chính phủ ngày 30/11/1996 về việc cho Công ty Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Du lịch thuộc Bộ xây dựng sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu Trung tâm Chí Linh - thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
 - ✓ Quyết định số 223/QĐ-BXD ngày 15/02/2001 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc đổi tên Công ty Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Du lịch thành Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC).
 - ✓ Quyết định số 2106/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ngày 08/06/2016 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 7) khu Trung tâm Chí Linh, thành phố Vũng Tàu.
 - ✓ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BN981925 ngày 20/05/2014 của Khu đất A2.
 - ✓ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BN981924 ngày 20/05/2014 của Khu đất A5.
 - ✓ Hợp đồng chuyển nhượng số 56/2016/HĐA2-1.TTCL giữa Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng và Công ty DC4 chuyển nhượng 3.800m² đất khu đất A2-1.
 - ✓ Hợp đồng chuyển nhượng số 55/2016/HĐA5-1.TTCL giữa Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng và Công ty DC4 chuyển nhượng 2.400m² đất khu đất A5-1.

Khu trung tâm Chí Linh có diện tích đất quy hoạch khoảng 99,7 ha bao gồm khu A2 có diện tích 1,83 ha và Khu A5 có diện tích 1,77 ha. Diện tích đất dành cho xây dựng 2 lốc chung cư 25 tầng tại khu A2 là: 7.472 m² (ký hiệu mã số khu đất là A2-1), 2 lốc chung cư 25 tầng tại khu A5 là: 7.115m² (ký hiệu mã số khu đất là A5-1). Ngày 16/12/2016 Công ty DC4 ký hợp đồng chuyển nhượng số 55/2016/HĐA5-1.TTCL và 56/2016/HĐA2-1.TTCL nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần diện tích Khu đất A2-1 là: 3.800 m² và Khu đất A5-1 là: 2.400 m² từ Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC Corp) để triển khai Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh" (từ ngày 13/03/2008 Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng trở thành Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng). Sau khi nhận tiền do Công ty DC4 thanh toán theo qui định của Hợp đồng chuyển nhượng Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty DC4. Công ty DC4 có kế hoạch nhận chuyển nhượng từ Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC Corp) số diện tích đất còn lại tại khu A2-1: 3.672 m² và tại A5-1: 4.715 m² trong năm 2019.

Bảng 28: Quy hoạch của Dự án "Chung cư Trung tâm Chí Linh"

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giá trị
1	Tổng diện tích đất	m2	14.587
	- Lô A2-1		7.472
	- Lô A5-1		7.115
2	Mật độ xây dựng	%	60
3	Quy mô xây dựng	Lốc Tầng/ Lốc	4 lốc chung cư 25 tầng và 1 tầng hầm
4	Diện tích sàn xây dựng	m2	185.000
5	Căn hộ	Căn	1.400
	- Thương mại	Tầng	Tầng 1&2
	- Chung cư	Tầng	Từ tầng 3

(Nguồn: DC4)

▪ **Tiến độ dự án:**

Dự án dự kiến được chia thành 05 giai đoạn thực hiện trong vòng 05 năm.

Bảng 29: Tiến độ Dự án

Giai đoạn	Hạng mục công việc	Thời gian thực hiện dự kiến
Giai đoạn 1	- Nhận chuyển nhượng 6.200 m2 đất (lô A2-1: 3.800 m2; lô A5-1: 2.400 m2) - Khảo sát và thiết kế lốc chung cư thứ nhất trên lô đất A2-1	Năm 2017
Giai đoạn 2	Xây dựng lốc chung cư thứ nhất trên lô đất A2-1	Quý 1/2018 đến Quý 2/2020
Giai đoạn 3	- Nhận chuyển nhượng 8.387 m2 đất (lô A2-1: 3.672 m2 ; lô A5-1 :4.715 m2) - Thiết kế và xây dựng lốc chung cư thứ hai trên lô đất A2-1	Quý 1/2019 đến Quý 2/2021
Giai đoạn 4	Thiết kế và xây dựng lốc chung cư thứ nhất trên lô đất A5-1	Quý 1/2020 đến Quý 2/2023
Giai đoạn 5	Thiết kế và xây dựng lốc chung cư thứ 2 trên lô đất A5-1	Quý 1/2022 đến Quý 2/2025

(Nguồn: DC4)

▪ Kế hoạch vốn dự án:

Tổng mức đầu tư dự kiến cho toàn bộ Dự án là 1.400 tỷ đồng trong đó Giai đoạn 1 là 80 tỷ bao gồm giá trị chuyển nhượng đất 62 tỷ đồng và chi phí khảo sát thiết kế khoảng 18 tỷ, thời gian thực hiện trong năm 2017.

Cơ cấu nguồn vốn đầu tư giai đoạn 1:

- Phát hành thêm cổ phiếu: 52 tỷ
- Vay vốn ngân hàng: 28 tỷ

Ngân hàng cam kết tài trợ vốn: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, với hạn mức tài trợ: 28 tỷ đồng

▪ Thời gian sử dụng vốn phát hành cho giai đoạn 1 của Dự án: Quý 4/2017.**VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Tổng số tiền huy động từ đợt chào bán dự kiến là 82.680.910.000 đồng, Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền huy động được cho mục đích bổ sung vốn cho Dự án "Văn phòng kết hợp chung cư –TDC" và Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh" cụ thể như sau:

- a. Dự án "Văn phòng kết hợp chung cư –TDC": 30 tỷ đồng
- b. Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh": 52 tỷ đồng, hoàn thành giai đoạn 1 của Dự án là "thanh toán tổng giá trị chuyển nhượng đất 62 tỷ đồng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu đất A2-1, A5-1 từ Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC Corp) theo Hợp đồng chuyển nhượng số 55/2016/HĐA5-1.TTCL và 56/2016/HĐA2-1.TTCL ký ngày 16/12/2016. Đã đặt cọc: 10 tỷ đồng.

theo phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty thông qua ngày 18/3/2017.

- c. Còn lại 680.910.000 đồng sẽ được bổ sung tiếp tục cho Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh" giai đoạn tiếp theo và sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**1. Tổ chức tư vấn****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME**

Địa chỉ: Tầng 1&3, Tòa nhà Sky City, 88 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội
 Điện thoại: (84-4) 37765929
 Fax: (84-4) 37765928
 Website: www.msi.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT (AASCN)**

Địa chỉ: 29 Hoàng Sa, Phường Đakao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
 Điện thoại: (84-8) 39103908
 Fax: (84-8) 39104880
 Website: aascn.com.vn

3. Ý kiến của tổ chức tư vấn

▪ Về đợt chào bán:

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

Như đã phân tích về vị thế của Công ty cổ phần DIC số 4 trong mục IV 9.1 với ưu thế của một doanh nghiệp có thương hiệu mạnh trong lĩnh vực xây lắp nằm trong một địa bàn kinh tế trọng điểm phía Nam là tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, có tổng tài sản, doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ổn định, cũng như nhận được sự nhiều sự hỗ trợ từ Tổng Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC Corp), Công ty có đủ nguồn lực để đảm bảo triển khai các dự án đầu tư lớn làm tiền đề phát triển mạnh trong thời gian tới, việc tăng vốn điều lệ để đáp ứng nguồn vốn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là tất yếu.

Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu lần này chủ yếu dùng để bổ sung vốn cho hai dự án "Văn phòng kết hợp chung cư –TDC" và Dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh" là những dự án đầu tư chính yếu bắt đầu triển khai trong giai đoạn cuối năm 2016 và năm 2017, đây là những dự án có nhiều lợi thế về vị trí khu đất đắc địa, có sự hỗ trợ về thủ tục pháp lý từ Nhà đầu tư cấp 1 là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC Corp), đối tượng được mua cổ phiếu của đợt chào bán lần này là tất cả cổ đông hiện hữu cho thấy Công ty luôn đảm bảo và tôn trọng lợi ích của cổ đông Công ty.

Công ty cổ phần Chứng khoán Maritime (MSI) cho rằng đợt chào bán 8.268.091 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là phù hợp với nhu cầu vốn cũng như phù hợp với định hướng phát triển của Công ty cổ phần DIC số 4 trong thời gian tới.

Khả năng thành công của đợt phát hành sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức chào bán. Đợt chào bán lần này không được bảo lãnh phát hành tuy nhiên với sự phục hồi của thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản trong thời gian gần đây thì MSI cho rằng đây là cơ hội tốt cho cổ đông/nhà đầu tư sở hữu thêm cổ phiếu DC4 và khả năng Công ty chào bán thành công là cao.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị

của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

▪ Đại lý phát hành:

Công ty cổ phần DIC số 4 sẽ phối hợp với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) phân phối và thông báo quyền mua cho các cổ đông thông qua các công ty chứng khoán thành viên. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.

▪ Các khoản phí và điều kiện kèm theo:

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, nộp tiền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty cổ phần DIC số 4 (đối với cổ đông chưa lưu ký). Giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng. Công ty cổ phần DIC số 4 sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn tiến hành đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung để sớm đưa số lượng cổ phiếu phát hành thêm vào giao dịch.

IX. PHỤ LỤC

- Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Phụ lục 2: Bản sao hợp lệ Điều lệ tổ chức và hoạt động
- Phụ lục 3: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015, 2016, BCTC quý 1/2017
- Phụ lục 4: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐH.2017 ngày 18/03/2017 thông qua phương án phát hành cổ phiếu.
- Phụ lục 5: Nghị quyết HĐQT số 191/NQ-HĐQT.DIC4 ngày 30/06/2017 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu.
- Phụ lục 6: Các giấy tờ pháp lý của dự án "Chung cư Trung tâm Chí linh"
- Phụ lục 7: Các giấy tờ pháp lý của dự án "Văn phòng kết hợp chung cư –TDC"

Vũng Tàu, ngày 25 tháng 10 năm 2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LÊ ĐÌNH THĂNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN ĐA

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

HOÀNG THỊ HÀ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN TUYẾT HOA

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME(MSI)

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ĐỨC HOÀN