DIC GROUP
**CTY CP ĐT PT XD (DIC) SỐ 2**
---
Số : 01/NQ-HĐQT DIC No2

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

*Vũng Tàu, ngày 10 tháng 01 năm 2022*

# NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN – XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2

*Căn cứ:*

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;*
- *Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2;*
- *Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 01/NQ-DIC No2-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2021 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên;*
- *Biên bản họp số 01/BB-HĐQT-DIC No2 ngày 10/01/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2.*

## QUYẾT NGHỊ

**Điều 1: Điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (được đính kèm theo Tờ trình số 02/TTr-DIC2-HĐQT ngày 09/04/2021) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 09/04/2021**

Nội dung nêu tại phần II của Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động được sửa đổi để thống nhất với nội dung của Tờ trình số 02/TTr-DIC2-HĐQT ngày 09/04/2021.

Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động điều chỉnh, bổ sung được đính kèm theo Nghị quyết này.

**Điều 2: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành Công ty và các bộ phận liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này**

Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày ký./.

***Nơi nhận:***
*- Như Điều 2;*
*- Lưu.*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH HĐQT**

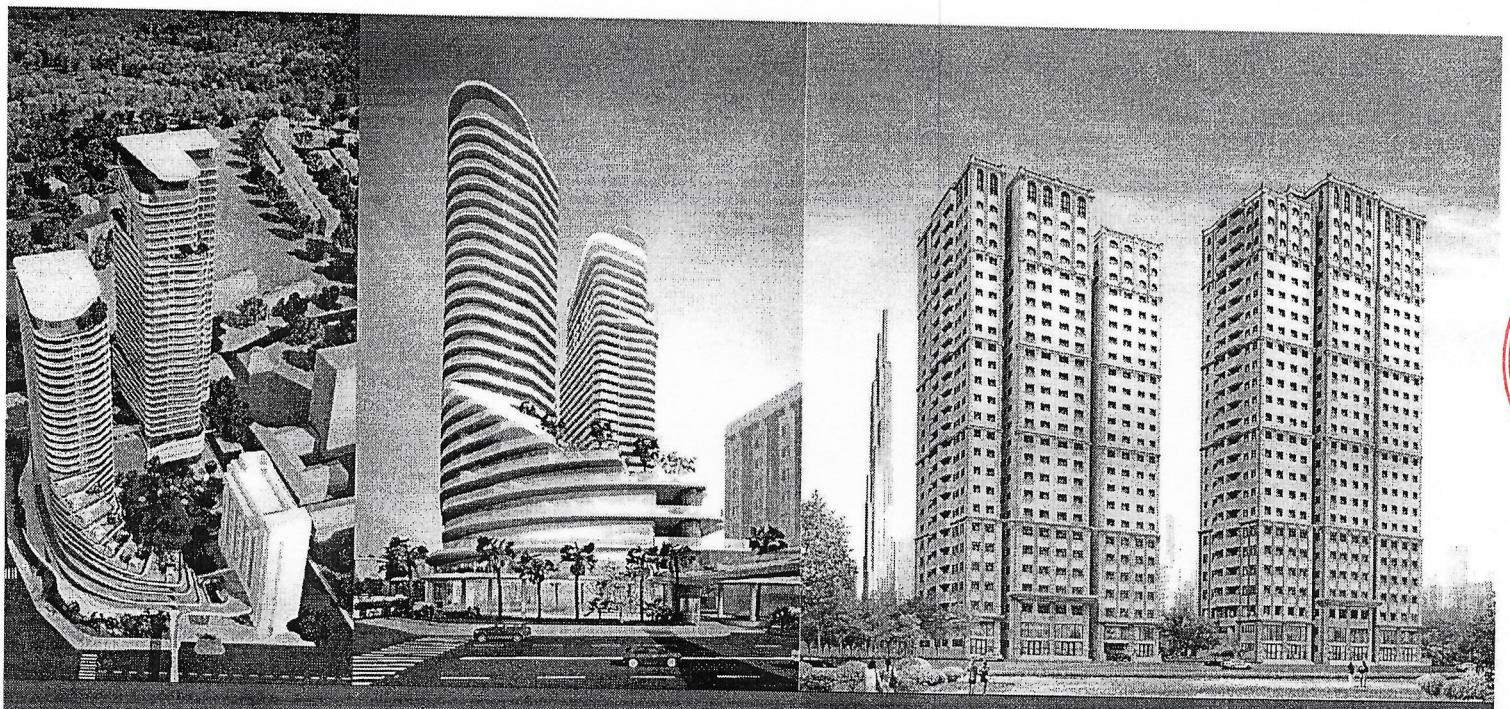
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2

Phạm Đức Dũng

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN - XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2
Email: infor@dic2.vn
Ký ngày: 10/01/2022 13:56:47

DIC

No 2



# PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHO CBCNV

# CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN – XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2

**Bà Rịa – Vũng Tàu, 03/2021**

# I. GIỚI THIỆU TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

### 1.1 Giới thiệu về Công ty

a. Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN – XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

b. Tên tiếng Anh : DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION NUMBER 2 JSC

c. Tên viết tắt : **DIC-NO 2**

d. Vốn điều lệ : 25.200.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ hai trăm triệu đồng)

e. Trụ sở chính : Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

f. Số điện thoại : 0254.3613 944 - Fax: 0254. 3584864

g. Website : www.dic2.vn - Email: infor@dic2.vn

h. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500707730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/06/2005, thay đổi lần thứ 11 ngày 07/05/2019.

i. Ngành nghề kinh doanh chính:

- Xây dựng công trình nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi, kinh doanh bất động sản, lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng.
- Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn, đúc ép cọc bê tông cốt thép bằng máy ép thủy lực, xử lý nền móng công trình; khoan cọc nhồi bê tông; gia công cơ khí...
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng…

### 1.2 Quá trình hình thành và phát triển

- 04/2004 Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 741/QĐ-BXD về việc chuyển đổi bộ phận doanh nghiệp nhà nước " Xí nghiệp xây dựng số 2 trực thuộc Công ty đầu tư phát triển xây dựng" thành công ty cổ phần với mức vốn điều lệ là 05 tỷ đồng.
- 06/2005 Sở kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu.
- 06/2007 Công ty phát hành cổ phần nâng vốn điều lệ lên thành 11 tỷ đồng.
- 07/2010 Cổ phiếu Công ty chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là DC2.
- 02/2011 Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên mức 21 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu, cán bộ chủ chốt và chi trả cổ tức.
- 07/2011 Công ty thực hiện tăng vốn điều lên mức mức 25,2 tỷ đồng bằng hình thức chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

### 1.3 Các đợt tăng vốn của Công ty

Kể từ khi thành lập tới nay, Công ty đã có những đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn như sau:

| Ngày | Số lượng CP phát hành | Số vốn tăng | Vốn điều lệ mới |
|---|---|---|---|
| 28/06/2005 | | | 5.000.000.000 |

| Ngày | Số lượng CP phát hành | Số vốn tăng | Vốn điều lệ mới |
|---|---|---|---|
| 06/11/2007 | 600.000 | 6.000.000.000 | 11.000.000.000 |
| 24/02/2011 | 1.000.000 | 10.000.000.000 | 21.000.000.000 |
| 15/07/2011 | 420.000 | 4.200.000.000 | 25.200.000.000 |

*Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng Số 2*

Vào ngày 01/07/2020, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 98.000 trái phiếu chuyển đổivới nội dung tóm tắt như sau:

- Số lượng trái phiếu đã phát hành: 98.000 trái phiếu.
- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/Trái phiếu
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10. Tại ngày chuyển đổi, 01 trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu phổ thông.
- Thời gian thực hiện chuyển đổi: 01/07/2021.
- Số lượng cổ phiếu sau phát hành: 35.000.000.000 đồng.

### 1.4 Danh sách Công ty mẹ của DC2:

| TT | Tên công ty | Vốn điều lệ và quyền kiểm soát |
|---|---|---|
| 1 | **Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**<br>Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tầu, Bà Rịa - Vũng Tàu | - Vốn điều lệ: 3.149.436.010.000 đồng.<br>- Tỷ lệ sở hữu: 50,07%. |

### 1.5 Danh sách Công ty con/liên kết: Không có

## 2. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính

### 2.1 Sản phẩm và dịch vụ

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

- Xây dựng công trình nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi, kinh doanh bất động sản, lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng.
- Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn, đúc ép cọc bê tong cốt thép bằng máy ép thủy lực, xử lý nền móng công trình; khoan cọc nhồi bê tông; gia công cơ khí..trình xây dựng.

Với kinh nghiệm hơn 16 năm trong ngành, DIC-No2. đã trúng thầu thi công nhiều công trình lớn tại các tỉnh miền đông Nam bộ thuộc Khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam như Bà Rịa – Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương và một số tỉnh thành khác như Lâm đồng, Hậu Giang, Thành phố Cần Thơ.

### 2.2 Các dự án Công ty đã thực hiện

Tính đến nay, Công ty đã thực hiện nhiều dự án san lấp mặt bằng, thi công ép cọc và xử lý nềnmóng như: Công trình Khách sạn DIC Star, Công trình tổ hợp khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế Vũng tàu, Công trình bệnh viện Bà Rịa, Công trình tổ hợp Chung cực DIC Phoenix,...

**Công trình Khách sạn DIC Star**

- Quy mô: 11 tầng
- Giá trị thực hiện: 57 tỷ

**Công trình tổ hợp Khách sạn 5 sao Pullman và Trung tâm Hội nghị Triển lãm Quốc tế Vũng Tàu**

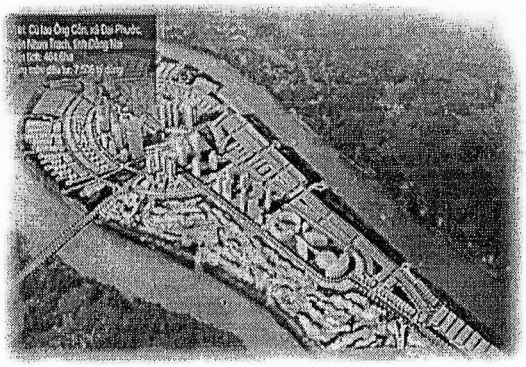
- Quy mô: 2,93 ha
- Tổng mức đầu tư: 1.712 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 40 tỷ

**Công trình bệnh viện Bà Rịa**

- Quy mô: 7 ha
- Tổng mức đầu tư: 1.500 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 110 tỷ

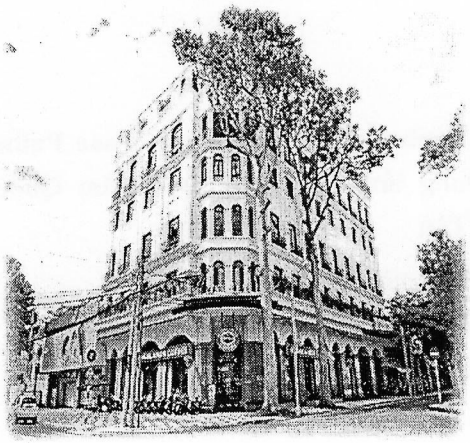
**Công trình tổ hợp Chung cực DIC Phoenix**

- Quy mô: 26.826 m2
- Tổng mức đầu tư: 1.620 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 366 tỷ



**Dự án khu đô thị Khu Du lịch Sinh thái Đại Phước**

- Quy mô: 464,6 ha
- Tổng mức đầu tư: 7.506 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 193 tỷ



**Công trình Kim Minh Hotel**

- Quy mô: 2.500 m2
- Tổng mức đầu tư: 30 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 30 tỷ

**Công trình chung cư Lakeside**

- Quy mô: 11.601 m2
- Tổng mức đầu tư: 556 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 46 tỷ

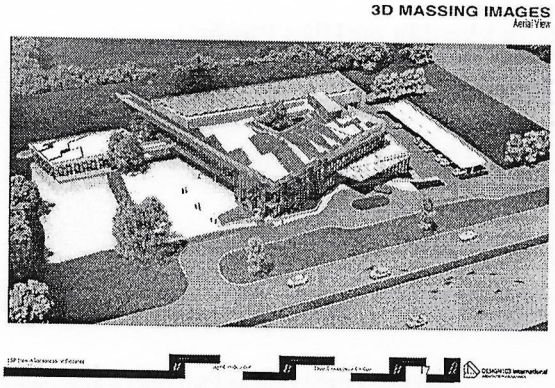
**Công trình khách sạn Thùy Vân Hotel**

- Quy mô: 935 m2
- Tổng mức đầu tư: 115 tỷ đồng
- Giá trị thực hiện: 80 tỷ

*Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng Số 2*

## 2.3 Các dự án Công ty đang thực hiện

Các công trình hiện đang được Công ty triển khai: Toà nhà Hành chính - Dự án Tổ hợp hoá dầu miền Nam Việt Nam, Khu dân cư thương mại Vị Thanh, Tổng thầu - Công trình khu phực hợp Cap Saint Jaceques, Khu dân cư Hiệp Phước.

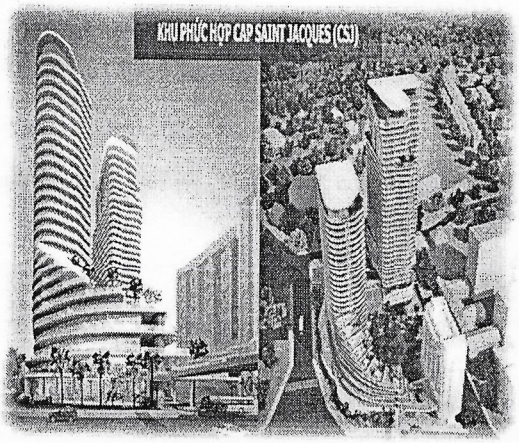



**Toà nhà Hành chính - Dự án Tổ hợp hoá dầu miền Nam Việt Nam**

- Quy mô: 15.530 m2
- Giá trị đang thực hiện: 200 tỷ

**Khu dân cư thương mại Vị Thanh**

- Quy mô: 195,63 ha
- Giá trị đang thực hiện: 25 tỷ




**Công trình khu phức hợp Cp Saint Jaceques**

- Quy mô: 11.306 m2
- Tổng mức đầu tư: 1.294 tỷ đồng
- Giá trị đang thực hiện: 400 tỷ

**Dự án khu dân cư Hiệp Phước**

- Quy mô: 400 căn nhà liền kề
- Giá trị đang thực hiện: 120 tỷ

*Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng Số 2*

## 3. Hoạt động kinh doanh các năm gần nhất

*Đơn vị tính: triệu đồng*

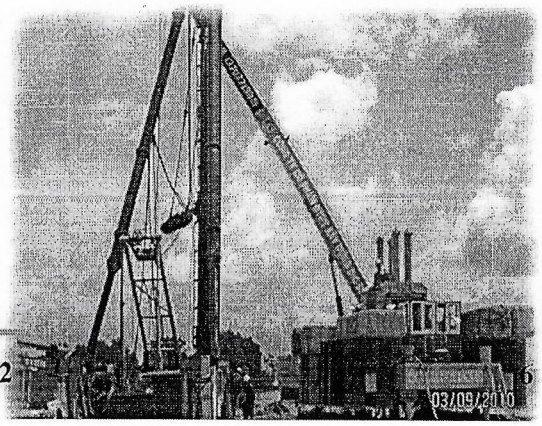
| Chỉ tiêu | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Tổng tài sản | 98.120 | 54.343 | 159.697 | 214.702 |
| Nợ ngắn hạn | 64.359 | 34.953 | 132.772 | 168.305 |
| Nợ dài hạn | 2.293 | 1.093 | 1.615 | 10.814 |
| Vốn chủ sở hữu | 31.468 | 18.297 | 25.310 | 35.583 |
| Doanh thu thuần | 98.252 | 85.009 | 190.437 | 283.270 |
| Lợi nhuận sau thuế | 3.084 | (10.692) | 7.013 | 10.273 |
| ROE | 10% | -43% | 32% | 33% |
| ROA | 3% | -14% | 7% | 5% |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và 2020 của Công ty*

### 3.1 Cơ cấu doanh thu

| Chỉ tiêu *(đvt: triệu đồng)* | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Doanh thu bán hàng | - | 35 | - | - |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 97.174 | 84.874 | 190.437 | 283.270 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 1.078 | 101 | - | - |
| **Tổng cộng** | **98.252** | **85.009** | **190.437** | **283.270** |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và năm 2020 của Công ty*



Trong năm 2019, tổng giá trị sản lượng cả năm đạt 253 tỷ đồng, hoàn thành 128% so với kế hoạch và tăng mạnh 428% so với năm 2018. Tổng doanh thu thực hiện cả năm 2019 đạt 190,4 tỷ đồng, hoàn thành 113% so với kế hoạch và tăng 124% so với năm 2019. Nguyên nhân

chính đằng sau sự tăng trưởng ấn tượng này làdongành xây dựng đã phục hồi sau giai đoạn khó khăn 2014-2016, các chủ đầu tư đã hoàn chỉnh, bổ sung thủ tục pháp lý liên quan đến công trình nên tiến độ xây dựng và bàn giao của Công ty được đảm bảo. Thêm vào đó, Công ty đã mở rộng địa bàn hoạt động lên thị trường thành phố Hồ Chí Minh và được các chủ đầu tư và các đối tác tin tưởng, đánh giá cao.

Doanh thu của Công ty tiếp tục có sự tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2020, đạt 283,3 tỷ đồng, tăng 47% so với cùng kỳ năm trước. Tuy chưa đạt kế hoạch doanh thu 2020 là 304,76 tỷ đồng nhưng mức tăng này vẫn rất đáng kể trong bối cảnh nhiều hoạt động kinh tế đình trệ, các công trình phải tạm ngừng thi cônggiữa năm 2020 do ảnh hưởng của dịch Covid-19 và các chính sách giãn cách xã hội tại Việt Nam. Với sự quyết tâm của Ban lãnh đạo Công ty và CBNV, một số công trình do Công ty triển khai đã được đẩy nhanh tiến độ thi công và đến giai đoạn thanh toán, quyết toán đặc biệt là việc công ty đã ký hợp đồng tổng thầu thi công tòa nhà điều hành của tổ hợp lọc hóa dầu Long Sơn theo tiêu chuẩn Leed với giá trị gần 200 tỷ đồngkhiến giá trị sản lượng đạt 406 tỷ đồng, đạt 107% so với kế hoạch đề ra.

### 3.2 Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

| Chỉ tiêu *(đvt: triệu đồng)* | 2017 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT |
| Bán hàng | - | 0,0% | 7 | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Hợp đồng xây dựng | 10.663 | 10,9% | (1.901) | -2,2% | 17.452 | 9,16% | 29,147 | 10,29% |
| Cung cấp dịch vụ | 508 | 0,5% | 101 | 0,1% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| **Tổng cộng** | **11.171** | **11,4%** | **(1.794)** | **-2,1%** | **17.452** | **9,16%** | **29,147** | **10,29%** |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và năm 2020 của Công ty*

Do đặc thù là công ty hoạt động trong ngành xây dựng và các dự án lớn của Công ty đều trúng thầu hoặc được giao từ Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng nên biên lợi nhuận gộp của Công ty dao động từ 9,1% - 10,9% so với doanh thu thuần.

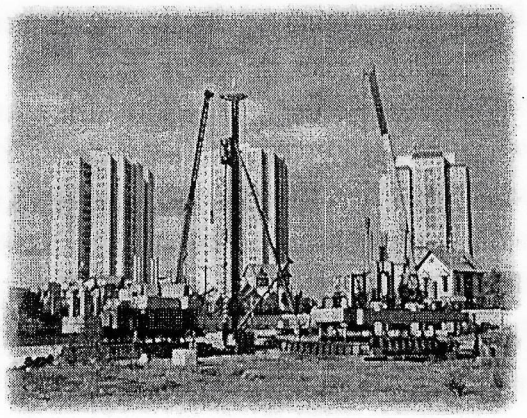
Trong năm 2018, lợi nhuận gộp của Công ty đã ghi nhận mức âm 1,7 tỷ do giá vốn tăng đáng kể. Việc lợi nhuận thực hiện trong năm 2018 ghi nhận lỗ hơn 10 tỷ đồng một phần do doanh thu giảm nhưng chủ yếu do ghi nhận quyết toán công trình khối nhà A bệnh viện đa khoa Bà Rịa. Điều này đã khiến cho lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm ghi nhận ở mức âm hơn 10 tỷ đồng. Bước sang năm 2019 và 2020, tình hình kinh doanh của Công ty đã khởi sắc hơn. Khả năng quản lý chi phí của Công ty đã có sự cải thiện đáng kể qua từng năm, khiến cho biên lợi nhuận gộp của Công ty đã được cải thiện và ghi nhận lần lượt ở mức 17,5 và 29,1 tỷ đồng, tương đương chiếm khoảng 9,2% và 10,2% doanh thu thuần.

### 3.3 Cơ cấu chi phí của Công ty

| Chỉ tiêu *(đvt: triệu đồng)* | 2017 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT |
| Giá vốn hàng bán | 87.081 | 88,6% | 86.803 | 102,1% | 172.985 | 90,8% | 254.124 | 89,71% |
| Chi phí tài chính | 2.391 | 2,4% | 1.954 | 2,3% | 3.265 | 1,7% | 6.308 | 2,23% |
| Chi phí bán hàng | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% | - | 0,0% |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 5.620 | 5,7% | 7.070 | 8,3% | 8.861 | 4,7% | 11.923 | 4,21% |

| Chỉ tiêu | 2017 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tổng cộng | 95.091 | 96,8% | 95.827 | 112,7% | 185.111 | 97,2% | 272.174 | 96,1% |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 và năm 2020 của Công ty*



Với đặc thù ngành, chi phí giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty. Theo đó, tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán chiếm khoảng 88% - 93% doanh thu thuần của Công ty. Tỷ trọng chi phí giá vốn so với doanh thu thuần giảm dần từ 102,1% trong năm 2018 xuống chỉ còn 89,7% trong năm 2020, tương ứng với giá trị trong kỳ là 254,1 tỷ đồng.

Nguyên vật liệu chính của hoạt động sản xuất xây dựng bao gồm: gạch, cát, đá, sỏi, xi măng, sắt thép…chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản phẩm (40% - 60%) nên biến động giá cả nguyên vật liệu cùng với thời gian xây dựng kéo dài sẽ tác động đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Vì vậy sự biến động của thị trường vật liệu xây dựng cũng luôn được Công ty quan tâm. Để đảm bảo cho nguyên vật liệu đầu vào ổn định về giá, đảm bảo đúng quy cách chất lượng, chủng loại và cung cấp kịp thời, đáp ứng cho các công trình xây dựng của Công ty hoàn thành đúng tiến độ đề ra.

Chi phí quản lý của DC2 trong những năm qua cũng có xu hướng tăng cùng với sự đi lên của doanh thu. Tuy nhiên, tỷ trọng chi phí quản lý trong cơ cấu chi phí lại có xu hướng giảm dần từ mức đỉnh 8,3%% xuống còn 4,21% trong năm 2020, cho thấy khả năng quản lý chi phí của Công ty đã dần được cải thiện. Công ty không có chi phí bán hàng do phần lớn các dự án, công trình Công ty đã và đang thực hiện là do Tổng Công ty giao hoặc trúng thầu.

Chi phí lãi vay của Công ty đang có xu hướng tăng dần qua từng năm, thường chiếm khoảng 2% doanh thu thuần, do nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty hiện nay tương đối thấp, chưa thể đáp ứng đủ nhu cầu về vốn lưu động nên Công ty phải đối ứng bằng nguồn vốn tín dụng của ngân hàng thương mại. Tùy vào tình hình kinh doanh thực tế và hạn mức do các ngân hàng thương mại cấp, Ban lãnh đạo Công ty sẽ cân đối sử dụng nguồn vốn này sao cho phù hợp với hoạt động của Công ty.

**4. Tình hình tài chính :**

| Chỉ tiêu | ĐVT | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|---|---|---|---|---|
| **1. Vốn chủ sở hữu** | Triệu đồng | 18.297 | 25.310 | 35.583 |
| **2. Lợi nhuận sau thuế** | Triệu đồng | (10.692) | 7.013 | 10.273 |
| **3. Khả năng thanh toán** | | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn | Lần | 1,23 | 1,06 | 1,10 |
| + Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Tổng nợ ngắn hạn | Lần | 0,84 | 0,73 | 0,61 |
| **4. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn** | | | | |

| Chỉ tiêu | ĐVT | 31/12/2018 | 31/12/2019 | 31/12/2020 |
|---|---|---|---|---|
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 67,93 | 66,33 | 83,93 |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 197,00 | 530,96 | 503,38 |
| **5. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động** | | | | |
| + Vòng quay tài sản:<br>Doanh thu thuần/Tổng TS bình quân | vòng | 1,12 | 1,78 | 1,52 |
| + Vòng quay vốn lưu động:<br>Doanh thu thuần/TSLĐ bình quân | vòng | 1,32 | 2,08 | 1,75 |
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | Lần | 2,95 | 6,12 | 4,08 |
| **6. Tỷ suất sinh lời** | | | | |
| + Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần | % | (12,58) | 3,68 | 3,63 |
| + Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu | % | (58,44) | 32,16 | 33,74 |
| + Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản | % | (14) | 7 | 5 |
| + Hệ số lợi nhuận từ HĐKD / DTT | % | (12,72) | 2,73 | 4,00 |

*Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2018, 2019 và năm 2020 của Công ty*

Sau năm 2018 với kết quả kinh doanh không thuận lợi, tình hình tài chính của Công ty đã dần ổn định hơn trong giai đoạn 2019-2020 khi kinh doanh có lãi trở lại và giải quyết được tình trạng âm vốn chủ sở hữu.

Về các chỉ số thanh toán, Công ty duy trì hệ số thanh toán ngắn hạn trên 1 qua các năm, cho thấy Công ty có đủ nguồn lực để trang trải các khoản nợ trong ngắn hạn. Hệ số thanh toán nhanh của Công ty ở mức dưới 1 do đặc thù của ngành xây dựng với chi phí sản xuất kinh doanh dở dangcho các công trình (các chi phí xây dựng chờ quyết toán với chủ đầu tư) khá lớn. Các chỉ số về năng lực hoạt động cũng có sự cải thiện qua các năm, tuy có sự suy giảm nhẹ trong năm 2020 do Công ty đang đẩy mạnh triển khai và đang chờ thanh toán nhiều công trình trong năm. Các yếu tố trên nhìn chung đã góp phần khiến tỷ suất sinh lời của Công tyđược cải thiện rõ rệt trong giai đoạn 2019-2020.

Về cơ cấu vốn, đặc thù của ngành xây dựng khiến Công ty phải duy trì mức nợ hằng năm khá cao, thường trên 65% tổng tài sản. Dư nợ của Công ty tại cuối năm 2020 tăng đột biến do việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và tăng dư nợ vay ngân hàng để bổ sung nguồn vốn nhằm đẩy nhanh tiến độ các công trình bàn giao. Các khoản nợ này cũng khiến tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu tăng lên hơn 500% trong giai đoạn 2019-2020.

# II. PHƯƠNG ÁN CỔ PHIẾUCHO CBCNV

## 1. Cơ sở pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán.
- Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn Công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2.

## 2. Phương án phát hành

| | |
|---|---|
| Tổ chức phát hành | : **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2** |
| Loại cổ phiếu phát hành: | : Cổ phiếu phổ thông |
| Tên cổ phiếu | : Cổ phiếu CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2 |
| Mã cổ phiếu | : DC2 |
| Mệnh giá cổ phiếu: | : 10.000 đồng/cổ phiếu. |
| Vốn điều lệ hiện nay | : 25.200.000.000 đồng |
| Vốn điều lệ dự kiến tại thời điểm phát hành | : 62.520.000.000 đồng *(bao gồm đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức 10%, phát hành cổ phiếu riêng lẻ 25 tỷ đồng và thực hiện chuyển đổi 9,8 tỷ đồng trái phiếu thành cổ phiếu của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi năm 2020)* |
| Số lượng cổ phiếu lưu hành (dự kiến) | : 6.252.000 cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu phát hành | : 312.600 cổ phiếu, tương ứng 5% số lượng cổ phiếu lưu hành.<br>Số lượng cổ phiếu ESOP thực tế phát hành sẽ được điều chỉnh theo mức vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm triển khai phát hành, đảm bảo tỷ lệ 5% SLCP đang lưu hành theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua |
| Tổng giá trị cổ phiếu phát hành | : 3.126.000.000 đồng |
| Giá chào bán | : 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười ngàn đồng một cổ phiếu). |
| Loại tiền tệ phát hành | : Đồng Việt Nam. |
| Vốn điều lệ sau phát hành (dự kiến) | : 65.646.000.000 đồng |
| Đối tượng phát hành | : Các cán bộ nhân viên của CTCP Đầu tư Phát triển – Xây dựng (DIC) số 2 đáp ứng các điều kiện theo phê duyệt của HĐQT.<br>Tiêu chí cụ thể, danh sách và số lượng cổ phiếu được mua chi tiết do HĐQT phê duyệt. |
| Mục đích | : Thu hút và tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên có năng lực tiếp tục cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty. |

| | |
|---|---|
| Phương thức phát hành | : Chào bán trực tiếp cho cán bộ nhân viên |
| Hạn chế chuyển nhượng | : Cổ phiếu phát hành cho cán bộ nhân viên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn tất đợt chào bán.<br>Trường hợp cán bộ nhân viên nghỉ việc trong thời gian hạn chế chuyển nhượng, cổ phiếu phát hành ESOP sẽ bị thu hồi theo phương án của Hội đồng quản trị (bao gồm Công ty mua lại làm cổ phiếu quỹ và/hoặc Công đoàn mua lại cổ phiếu ESOP) với giá thu hồi là 10.000 đồng/cổ phiếu.<br>Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án thu hồi cổ phiếu ESOP do cán bộ nhân viên nghỉ việc |
| Xử lý cổ phiếu không thực hiện quyền mua | : Trong trường hợp nhân viên từ bỏ quyền mua số cổ phần được phân bổ, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chào bán tiếp cho các cán bộ nhân viên khác |
| Thời gian phát hành | : Dự kiến từ Quý III/2021 đến Quý IV/2021, sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức, phát hành cổ phiếu riêng lẻ và thực hiện chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi năm 2020.<br>Thời điểm cụ thể sẽ do HĐQT quyết định sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.<br>Trường hợp HĐQT quyết định thời gian phát hành cổ phiếu ESOP trước khi hoàn tất các đợt phát hành nêu trên, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xác định lại số lượng cổ phiếu phát hành ESOP, đảm bảo tỷ lệ 5% SLCP đang lưu hành theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua. |
| Đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung | : Toàn bộ số lượng cổ phần phổ thông được phát hành cho nhà đầu tư sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán, sau khi kết thúc việc phát hành. |

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị thực hiện:
- Xác định lại số lượng cổ phiếu phát hành theo vốn điều lệ thực tế của Công ty tại thời điểm triển khai thực hiện;
- Ban hành Quy chế phát hành để thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP);
- Thông qua tiêu chí lựa chọn Cán bộ nhân viên được tham gia mua cổ phần, danh sách và số lượng cổ phiếu được mua;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký phát hành cổ phiếu với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) và giải trình với UBCKNN (nếu có);
- Bổ sung hoặc sửa đổi phương án phát hành theo yêu cầu của UBCKNN hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan (nếu có);
- Thực hiện các thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ mới với Sở Kế hoạch và Đầu tư sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu;
- Sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu cho phù hợp với kết quả phát hành;

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Thực hiện xử lý số cổ phiếu cán bộ nhân viên từ bỏ quyền được nhận và/hoặc tại thời điểm phát hành, sau thời điểm phát hành.
- Thực hiện việc giải tỏa số lượng cổ phiếu ESOP theo quy chế ESOP.
- Các công việc khác có liên quan để hoàn thành các nội dung công việc được giao.
- Đối với việc mua lại, thu hồi cổ phiếu của Cán bộ nhân viên nghỉ việc: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến việc mua lại và thu hồi cổ phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn việc thông qua hình thức (bao gồm mua lại làm cổ phiếu quỹ và/hoặc Công đoàn mua lại cổ phiếu), số lượng cổ phiếu mua lại và thu hồi từng đợt, triển khai thủ tục đăng ký với UBCKNN theo đúng quy định (nếu có);

# III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

## 1. Kế hoạch sử dụng vốn

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành khoảng trên 03 tỷ đồng, được sử dụng bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh.

## 2. Sự cần thiết của việc phát hành cổ phiếu cho CBCNV:

Từ khi thành lập đến nay, định hướng phát triển của Công ty luôn tập trung vào lĩnh vực thi công, xây lắp. Với việc mạnh dạn đầu tư và đi đầu trong việc tiếp cận công nghệ mới, DC2 đã dần chiếm lĩnh thị trường và vươn lên dẫn đầu bằng công nghệ gia cố nền móng công trình, đặc biệt là các dự án nhà cao tầng và khách sạn. Chiến lược đầu tư này đã mang lại hiệu quả cao và thể hiện hướng đi đúng đắn của Ban lãnh đạo Công ty khi uy tín và thị phần của Công ty trong khu vực ngày càng được nâng cao và mở rộng, đặc biệt là trong việc thi công ép cọc, xử lý nền móng công trình.

Cùng với tốc độ đô thị hoá của cả nước, về trung và dài hạn, nhu cầu về bất động sản nhưnhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, và các khu công nghiệp sẽ vẫn còn cao nhằm đáp ứng việc mở rộng các đô thị cũng như tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng. Các dự báo về sự phục hồi và tăng trưởng mạnh mẽ trở lại của ngành xây dựng và bất động sản trong năm 2021 là dẫn chứng cho thấy triển vọng phát triển của ngành xây dựng trong tương lai.

Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo Công ty xác định chiến lược phát triển giai đoạn 2021 – 2025 của Công ty sẽ tiếp tục phát triển và khẳng định vị thế thương hiệu DC2 trong lĩnh vực xây lắp thi công trên địa bàn tỉnh Vũng Tàu và mở rộng sang các tỉnh lân cận. Ngoài vốn vay ngân hàng, việc bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ dự án CSJ giai đoạn II và đón đầu các cơ hội phát triển mới trong tương lai là hoàn toàn cần thiết và phù hợp với định hướng phát triển trong dài hạn của Công ty theo chỉ đạo của DIC Corp.

Bên cạnh đó, vốn điều lệ hiện nay của Công ty là 25,2 tỷ đồng, khá nhỏ so với quy mô của các doanh nghiệp trong ngành. Quy mô vốn nhỏ làm giảm khả năng cạnh tranh của Công ty so với các đối thủ trên thị trường cũng như gặp nhiều khó khăn trong quá trình tham gia đấu thầu thi công các dự án lớn và đảm bảo nguồn vốn lưu động của Công ty. Để đáp ứng được sản lượng mỗi năm trên 400 tỷ đồng từ nguồn việc Tổng Công ty giao từ dự án DIC SOLAR CITY VŨNG TÀUvà tham gia đấu thầu các dự án trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu như dự án nhà máy lọc hóa dầu Long Sơn, các dự án du lịch lớn sắp triển khai thì ngoài nguồn tài trợ Ngân hàng, vốn tự có của doanh nghiệp, vốn thanh toán của chủ đầu tư thì vốn điều lệ của Công ty trong năm 2021 phải đạt ít nhất là 65 tỷ đồng.

Như vậy, với mục tiêu tăng trưởng không ngừng của DC2 trong thời gian tới, với việc phát hành riêng lẻ

cổ phiếu 25 tỷ đồng cùng với việc phát hành 03 tỷ đồng cho CBCNV để huy động mọi nguồn lực bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và gắn kết người lao động là hoàn toàn cần thiết.

# IV. KẾ HOẠCH KINH DOANH:

## 1. Kế hoạch kinh doanh năm 2021 - 2023 của Công ty

| STT | Chỉ tiêu | ĐVT | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vốn điều lệ | Tỷ đồng | 65.646 | 80 | 80 |
| 2 | Sản lượng | Tỷ đồng | 400 | 450 | 500 |
| 3 | Doanh thu | Tỷ đồng | 361 | 350 | 400 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | Tỷ đồng | 11,0 | 11,0 | 12,67 |
| 5 | Tỷ lệ chia cổ tức | % | 10% -15% | 10% | 10% |

## 2. Chiến lược phát triển của Công ty

- Đảm bảo quyền lợi, gia tăng giá trị tài sản của cổ đông và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV và người lao động.
- Giữ vững và phát huy lĩnh vực xây lắp nhà cao tầng truyền thống, đầu tư chiều sâu vào lĩnh vực xử lý nền móng công trình, từng bước mở rộng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh theo định hướng chung của tổ hợp DIC.
- Từng bước xây dựng tác phong, văn hóa doanh nghiệp riêng nhằm xây dựng Công ty trở thành ngôi nhà chung của tập thể CBCNV-LĐ, là nơi gửi trọn niềm tin của nhà đầu tư, trở thành công ty xây lắp mạnh trong tổ hợp DIC, có đủ năng lực cạnh tranh với các công ty trong và ngoài nước.
- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.
- Từng bước tăng quy mô vốn để mở rộng thị trường và phát triển sản xuất, mở rộng ngành nghề kinh doanh. Liên tục đổi mới, áp dụng công nghệ và các phương pháp thi công tiên tiến trên thế giới và không ngừng hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp nhằm đưa Công ty trở thành một trong các Công ty có đầy đủ tiềm lực, uy tín để cùng cạnh tranh lành mạnh với các Công ty trong và ngoài nước khác trong ngành về lĩnh vực xây dựng, xử lý nền móng công trình.

# V. LỘ TRÌNH CÔNG VIỆC DỰ KIẾN THỰC HIỆN

| Stt | Nội dung Công việc | Thời gian thực hiện | |
|---|---|---|---|
| | | Bắt đầu | Kết thúc |
| 1 | Xây dựng Phương án phát hành. | Tuần 1 | Tuần 2 |
| 2 | ĐHĐCĐ thông qua Phương án phát hành cổ phiếu. | Tuần 2 | Tuần 4 |
| 3 | Đăng ký phát hành cổ phiếuriêng lẻ với UBCKNN | Tuần 4 | Tuần 8 |
| 4 | Công bố thông tin trước khi thực hiện phát hành theo quy định Luật chứng khoán và quy định về phát hành cổ phiếu. | Tuần 8 | Tuần 8 |
| 5 | Thông báo phát hành Cổ phiếu cho SGDCK | Tuần 8 | Tuần 8 |
| 6 | Nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu. | Tuần 10 | Tuần 12 |

| Stt | Nội dung Công việc | Thời gian thực hiện | |
|---|---|---|---|
| | | Bắt đầu | Kết thúc |
| 7 | Tổng hợp và báo cáo về kết quả phát hành cho UBCKNN, SGDCK | Tuần 12 | |
| 8 | Thực hiện lưu ký cổ phiếu tại Rồng Việt hoặc các thành viên lưu ký | Tuần 12 | |

*Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 8 tháng 4 năm 2021*

**CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN – XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2 – S.Đ.K.K.D: 3500707733 – TP. VŨNG TÀU – T. BÀ RỊA – VŨNG TÀU

**PHẠM ĐỨC DŨNG**