

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

V/v: Thông qua định hướng phát triển nguồn vốn giai đoạn 2021-2025
và kế hoạch thu xếp tài chính năm 2021

Kính trình: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động DIC Corp;
- Căn cứ Định hướng Chiến lược phát triển giai đoạn 5 năm 2021-2025.

Nhằm phát huy cao năng lực, kinh nghiệm, thương hiệu DIC, nâng cao hiệu quả, đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của DIC Corp năm 2021 và giai đoạn 2021-2025; Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương định hướng phát triển nguồn vốn giai đoạn 5 năm 2021-2025 và kế hoạch thu xếp tài chính năm 2021, nội dung tóm tắt như sau:

Các mục tiêu định hướng đạt được khi hoàn thành phát triển nguồn vốn giai đoạn 5 năm 2021-2025:

Đạt được trạng thái cân bằng tài chính lành mạnh và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững của DIC Corp. Duy trì cơ cấu nguồn vốn an toàn, tỷ lệ nợ phải trả so với vốn chủ sở hữu dưới 200%, tỷ lệ vay nợ so với vốn chủ sở hữu dưới 100%.

Cấu trúc lại các khoản đầu tư tài chính tập trung, hiệu quả. Duy trì ít đầu mỗi quản lý, phát huy được tính quy mô, hiệu quả của từng khoản đầu tư tài chính.

Tạo lập và duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các định chế tài chính, quỹ đầu tư trong nước và quốc tế để chủ động trong thu xếp nguồn vốn một cách linh hoạt và hiệu quả.

Tăng sự minh bạch, tập trung và tăng cường nguồn lực tài chính để nâng cao khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động cho DIC Corp.

Góp phần tạo ra sức mạnh, đủ năng lực cạnh tranh lớn trên thị trường trong nước và dần tiến tới tiếp cận thị trường ngoài nước với mô hình quản trị doanh nghiệp tiên tiến.



Tạo nguồn vốn đối ứng thực hiện dự án trong kế hoạch 5 năm 2021-2025, vốn điều lệ của DIC Corp đạt khoảng 10.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2021-2025 để đảm bảo tỷ lệ đối ứng vốn đầu tư theo quy định của Nhà nước.

Các phương thức tăng vốn điều lệ trong 5 năm 2021 – 2025 gồm: phát hành cổ phần cho cổ đông, nhà đầu tư; giữ lại nguồn lợi nhuận bằng cách chia cổ tức hàng bằng cổ phiếu; phát hành cổ phần cho cán bộ, nhân viên; phát hành trái phiếu chuyển đổi... Việc thực hiện các phương thức phải phù hợp với nhu cầu thị trường, phải tối ưu được lợi ích của cổ đông hiện hữu và mang lại hiệu quả cao, bền vững trong quá trình phát triển doanh nghiệp.

Dự kiến, vào cuối năm 2025, sau khi hoàn thành kế hoạch phát triển, tăng quy mô nguồn vốn, các chỉ tiêu chính sẽ đạt được là: tổng nguồn vốn huy động cho đầu tư phát triển giai đoạn 5 năm 2021-2025 đạt trên 30.000 tỷ đồng. Trong đó, thu xếp nguồn vay, huy động của các định chế tài chính trên 20.000 tỷ đồng qua các hình thức vay tín dụng trung dài hạn, phát hành trái phiếu; nâng nguồn vốn chủ sở hữu lên trên 15.000 tỷ đồng với vốn điều lệ đạt khoảng 10.000 tỷ đồng, vốn hóa thị trường của DIC Corp đạt 40.000-50.000 tỷ đồng, quy mô doanh nghiệp lọt vào Top cao của khối doanh nghiệp bất động sản trên sàn chứng khoán với tổng tài sản xấp xỉ 45.000-50.000 tỷ đồng.

Ngay trong năm 2021, DIC Corp sẽ thực hiện phát hành cổ phần chia cổ tức năm 2019, tỷ lệ 10%; trong Quý I/2021, phát hành cổ phần chia cổ tức năm 2020 tối thiểu 18% trong quý II&III/2021 (Sau khi được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021), phát hành cổ phiếu cho cán bộ, nhân viên để thu hút và nắm giữ người lao động gắn bó lâu dài với DIC Corp, phát hành cổ phần riêng lẻ (có Phương án đính kèm), phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ. Chi tiết cụ thể: Chia cổ tức bằng cổ phiếu, chia cổ phần từ nguồn thặng dư vốn: 882 tỷ đồng; phát hành cổ phần riêng lẻ: 750 tỷ đồng; phát hành cổ phiếu cho cán bộ, nhân viên: 175 tỷ đồng; phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ (nếu có sự quan tâm từ nhà đầu tư với giá không thấp hơn 40.000 đồng/cổ phần): 2.000 tỷ đồng. Đối với nguồn vốn vay, huy động khác: hoàn thành thu xếp 1.900 tỷ đồng vốn vay trung dài hạn cho dự án Bắc Vũng tàu; 490 tỷ đồng vốn vay trung dài hạn cho dự án Vị Thanh, Hậu Giang; 270 tỷ đồng vốn vay trung dài hạn cho dự án Lam Hạ, Hà Nam; hoàn thành thủ tục giải ngân 980 tỷ đồng vốn vay trung dài hạn cho dự án Long Tân, Đồng Nai...

(Đính kèm Tóm tắt báo cáo định hướng phát triển nguồn vốn giai đoạn 5 năm 2021-2025 và kế hoạch thu xếp tài chính năm 2021 của Công ty mẹ DIC Corp)



Nhằm đạt được mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn, khai thác tối ưu lợi thế các dự án, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị Tổng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương phát triển nguồn vốn, lộ trình thực hiện tăng quy mô vốn điều lệ năm 2021 và 5 năm 2021-2025; kế hoạch thu xếp tài chính năm 2021 và Phương án phát hành cổ phần riêng lẻ. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị DIC Corp và Chủ tịch Hội đồng quản trị DIC Corp triển khai chủ trương định hướng phát triển nguồn vốn 5 năm 2021-2025, kế hoạch thu xếp tài chính năm 2021 và Phương án phát hành cổ phần riêng lẻ.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./

**T/M.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thiện Tuấn



Vũng Tàu, ngày 27 tháng 01 năm 2021

TÓM TẮT BÁO CÁO

Định hướng phát triển nguồn vốn giai đoạn 5 năm (2021-2025) và kế hoạch thu xếp tài chính năm 2021 của Công ty mẹ DIC Corp

Định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 5 năm 2021-2025 của DIC Corp sẽ tập trung thực hiện triển khai đầu tư các dự án đô thị quy mô lớn: Dự án Khu Đô thị mới Nam TP. Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc, tổng diện tích 194 ha, tổng mức đầu tư 8.700 tỷ đồng, Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân – Đồng Nai, tổng diện tích 328,7 ha, tổng mức đầu tư 10.000 tỷ đồng;... Đồng thời, DIC Corp sẽ dành một phần vốn kinh doanh triển khai phương án đầu tư Bất động sản du lịch tại các dự án đô thị mới, tạo nguồn thu ổn định lâu dài (Đầu tư xây dựng kinh doanh khách sạn cao cấp, khu resort tại các địa phương nơi DIC Corp thực hiện các dự án Đầu tư như Vĩnh Yên, Hà Nam, Vũng Tàu...).

Hội đồng quản trị DIC Corp báo cáo về tình hình tài chính và kết quả hoạt động 2018-2020, định hướng phát triển nguồn vốn giai đoạn 5 năm 2021-2025 và kế hoạch thực hiện thu xếp tài chính năm 2021, trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua. Cụ thể như sau:

1. Tóm tắt về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh 3 năm 2018 – 2020

(ĐVT: Tỷ đồng)

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính		
		Năm 2018 (đã kiểm toán)	Năm 2019 (đã kiểm toán)	Năm 2020 (9 tháng)
A	Kết quả kinh doanh			
1	Doanh thu	2,149	1,728	1,367
	<i>Doanh thu thuần</i>	1,986	1,552	1,328
	<i>Doanh thu tài chính</i>	157	166	27
	<i>Thu nhập khác</i>	6	11	12
2	Chi phí	1,790	1,127	1,174
	<i>Giá vốn</i>	1,490	991	936
	<i>Chi phí tài chính</i>	121	(56)	99



	<i>Trong đó: Lãi vay</i>	12	24	12
	<i>Chi phí bán hàng</i>	58	52	66
	<i>Chi phí quản lý</i>	109	110	69
	<i>Chi phí khác</i>	13	29	3
3	Lợi nhuận thuần	359	601	193
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	281	476	152
B	Một số chỉ tiêu tài sản, vốn			
I	Nguồn vốn			
1	Vốn chủ sở hữu	3,197	4,096	4,170
2	Nợ vay phải trả lãi	1,491	1,100	1,015
	- <i>Vay ngắn hạn</i>	1,074	372	213
	- <i>Vay dài hạn</i>	417	727	802
3	Chi phí phải trả	68	11	5
II	Tài sản	-	-	-
1	Tài sản cố định	37	44	110
2	Đầu tư tài chính dài hạn	885	800	1,307
3	Hàng tồn kho	2,871	3,928	3,506
4	Các khoản phải thu	247	621	807

- DIC Corp duy trì và phát triển tài sản, vốn chủ sở hữu Công ty mẹ DIC Corp qua các năm (Tổng tài sản 7.658 tỷ, vốn chủ sở hữu 4.170 tỷ), các chỉ số về tình hình tài chính ở mức độ thấp và khá an toàn so với các doanh nghiệp cùng ngành: nợ phải trả/tổng tài sản (Công ty mẹ 13,2%, Hợp nhất 15,4%); hệ số nợ/vốn chủ sở hữu thấp (Công ty Mẹ 0,84; Hợp nhất 0,95); khả năng thanh toán đảm bảo; nợ phải thu/tổng tài sản (Công ty Mẹ 28,46%, Hợp nhất 28,49%).

- DIC Corp đã có nhiều cố gắng tìm kiếm, triển khai các dự án đầu tư khu đô thị, bất động sản du lịch có quy mô và có tiềm năng, tích cực huy động các nguồn vốn từ vay ngân hàng, phát hành trái phiếu, vốn tự có, vốn từ khách hàng để thực hiện các dự án theo từng giai đoạn.

- Tuy có tăng trưởng về quy mô tài sản, vốn chủ sở hữu các năm qua với nhưng ở mức độ khá thấp. Doanh thu, lợi nhuận các năm cơ bản không tăng nếu không có các khoản thu nhập bất thường khác từ thanh lý, thoái các khoản đầu tư tài chính, dự án cấp II, thậm chí có suy giảm trong năm. Nguyên nhân đã được DIC Corp phân tích, tuy nhiên cũng còn



do tiến độ các dự án của DIC Corp chưa được thực hiện như kế hoạch, công tác giải phóng mặt bằng không đạt yêu cầu...

- Năm 2020, dòng tiền thuần lưu chuyển của Công ty Mẹ - 409 tỷ trong 9 tháng đầu năm 2020, nguồn tiền chi cho hoạt động kinh doanh chủ yếu được đáp ứng từ nguồn dư tiền cuối năm 2019 chuyển sang (575 tỷ) và nguồn tiền vay. Giá trị hàng tồn kho cuối năm 2020 của DIC Corp so với tổng tài sản chiếm gần 50%, giá trị các khoản đầu tư tài chính chiếm đến 80% vốn chủ sở hữu.

2. Tình hình chung các Dự án và dự kiến chỉ tiêu kết quả kinh doanh

Hiện nay, tổng mức đầu tư các dự án lớn của DIC Corp (20 Dự án lớn) khoảng trên 114.000 tỷ, với giá trị tồn kho, chi phí đầu tư dở dang đến 30/9/2020 của các dự án khoảng 3.506 tỷ, khối lượng thực hiện các năm tiếp theo còn khá lớn, nguồn vốn còn thiếu cần tiếp tục thu xếp còn rất lớn, trong đó vốn năm 2021-2025 cần khoảng 25.000 tỷ. Đây là rất nhiệm vụ quan trọng của DIC Corp trong các năm tới.

Cụ thể đến ngày 31/12/2020, các dự án lớn như sau:

TT	Tên Dự án	Quy mô	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Nguồn vốn đã được cam kết sẽ tài trợ
1	Khu Đô thị Nam Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc GD 1	194 ha	3,789	1,777
2	Khu Đô thị Nam Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc GD 2	220ha	2,593	
3	Khu nhà ở Lam Hạ Center Point	13,56 ha	1,668	265
4	Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang	94,22 ha	2,671	
5	Điểm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí hồ Ba Hang	316,4ha	2,489	
6	Các dự án tại quảng Bình	280	6,780	
7	Khu Đô thị du lịch Long Tân, Đồng Nai	328,7 ha	4,752	980
8	Khu dân cư Hiệp Phước	21,55 ha	1,307	
9	Trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch	565,76 ha	52,032	
10	HTKT Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	90,5 ha	11,330	1,900



11	Các công trình trên đất Khu C dự án Bắc Vũng Tàu	20,5ha	7,686	
12	Khu phức hợp Cap Saint Jacques giai đoạn 1 (Condotel)	4710,6m2	799	270
13	Khu phức hợp Cap Saint Jacques giai đoạn 2 (khách sạn)	6596,4m2	922	
14	Khu Trung tâm Chí Linh + tiền sử dụng đất phải nộp khu da beo (A,B,D)	99,7 ha	2,879	
15	Chung cư A4	4951 m2	675	
16	Chung cư A5	7115 m2	934	
17	Tổ hợp du lịch DIC Star Vũng Tàu, Nghinh Phong	21,7ha	7,816	
18	Tòa nhà HH1	1,88 ha	3,073	
19	Khu dân cư thương mại Vị Thanh (HTKT)	83,46 ha	1,211	495
20	Khách sạn - hội nghị DIC Star Vị Thanh (tạm tính)	1,3 ha	175	
Tổng cộng			114,194	5,192

Trong điều kiện kinh doanh bình thường, chỉ tiêu doanh thu lũy kế của 5 năm 2021-2025 là 27.250 tỷ đồng, tạo ra 7.200 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế; đảm bảo tỷ lệ chia cổ tức hàng năm từ 12,5%-15%.

3. Định hướng mục tiêu đạt được cuối 5 năm 2021-2025

Đạt được trạng thái cân bằng tài chính lành mạnh và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững của DIC Corp. Duy trì cơ cấu nguồn vốn an toàn, tỷ lệ nợ phải trả so với vốn chủ sở hữu dưới 200%, tỷ lệ vay nợ so với vốn chủ sở hữu dưới 100%.

Cấu trúc lại các khoản đầu tư tài chính tập trung, hiệu quả. Duy trì ít đầu mỗi quản lý, phát huy được tính quy mô, hiệu quả của từng khoản đầu tư tài chính.

Tạo lập và duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các định chế tài chính, quỹ đầu tư trong nước và quốc tế để chủ động trong thu xếp nguồn vốn một cách linh hoạt và hiệu quả.

Tăng sự minh bạch, tập trung và tăng cường nguồn lực tài chính để nâng cao khả năng sinh lời và hiệu quả hoạt động cho DIC Corp.

Góp phần tạo ra sức mạnh, đủ năng lực cạnh tranh lớn trên thị trường trong nước và dần tiến tới tiếp cận thị trường ngoài nước với mô hình quản trị doanh nghiệp tiên tiến.



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

265 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254. 3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

Theo Luật Kinh doanh bất động sản, vốn tự có của chủ đầu tư dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và không thấp hơn 15% đối với các dự án có quy mô sử dụng đất trên 20 ha, vốn đối ứng của Chủ đầu tư khi triển khai phương án đầu tư Bất động sản du lịch tối thiểu 30% - 40% tổng mức đầu tư.

Để có nguồn vốn đối ứng thực hiện dự án như nêu trên, vốn điều lệ của DIC Corp cần phải đạt khoảng 10.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2021-2025 mới đảm bảo tỷ lệ đối ứng vốn đầu tư.

Để thực hiện kế hoạch tăng vốn điều lệ trong 5 năm 2021 – 2025, DIC Corp sẽ thực hiện theo các phương thức tăng vốn điều lệ như: phát hành cổ phần cho cổ đông, nhà đầu tư; giữ lại nguồn lợi nhuận bằng cách chia cổ tức hàng bằng cổ phiếu; phát hành cổ phần cho cán bộ, nhân viên; phát hành trái phiếu chuyển đổi... Việc thực hiện các phương thức phải phù hợp với nhu cầu thị trường, phải tối ưu được lợi ích của cổ đông hiện hữu và mang lại hiệu quả cao, bền vững trong quá trình phát triển doanh nghiệp.

Dự kiến, vào cuối năm 2025, sau khi hoàn thành kế hoạch phát triển, tăng quy mô nguồn vốn, các chỉ tiêu chính sẽ đạt được là: tổng nguồn vốn huy động cho đầu tư phát triển giai đoạn 5 năm 2021-2025 đạt trên 30.000 tỷ đồng. Trong đó, thu xếp nguồn vay, huy động của các định chế tài chính trên 20.000 tỷ đồng qua các hình thức vay tín dụng trung dài hạn, phát hành trái phiếu; nâng nguồn vốn chủ sở hữu lên trên 15.000 tỷ đồng với vốn điều lệ đạt khoảng 10.000 tỷ đồng, vốn hóa thị trường của DIC Corp đạt 30.000 tỷ đồng, quy mô doanh nghiệp lọt vào Top cao của khối doanh nghiệp bất động sản trên sàn chứng khoán với tổng tài sản xấp xỉ 35.000 tỷ đồng.

Ngay trong năm 2021, DIC Corp sẽ thực hiện phát hành cổ phần chia cổ tức năm 2019, tỷ lệ 10%; trong Quý I/2021, phát hành cổ phần chia cổ tức năm 2020 tối thiểu 18% trong quý II&III/2021 (sau khi được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021), phát hành cổ phiếu cho cán bộ, nhân viên để thu hút và nắm giữ người lao động gắn bó lâu dài với DIC Corp, phát hành cổ phần riêng lẻ (có Phương án đính kèm), phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ. Chi tiết cụ thể: Chia cổ tức bằng cổ phiếu, chia cổ phần từ nguồn thặng dư vốn: 882 tỷ đồng; phát hành cổ phần riêng lẻ: 750 tỷ đồng; phát hành cổ phiếu cho cán bộ, nhân viên: 175 tỷ đồng; phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ (nếu có sự quan tâm từ nhà đầu tư với giá không thấp hơn 40.000 đồng/cổ phần): 2.000 tỷ đồng. Đối với nguồn vốn vay, huy động khác: hoàn thành thu xếp 1.900 tỷ đồng vốn vay trung dài hạn cho dự án Bắc Vũng tàu; 490 tỷ đồng vốn vay trung dài hạn cho dự án Vị Thanh, Hậu Giang; 270 tỷ đồng vốn vay trung dài hạn cho dự án Lam Hạ, Hà Nam; hoàn thành thủ tục giải ngân 980 tỷ đồng vốn vay trung dài hạn cho dự án Long Tân, Đồng Nai...



Nhằm đạt được mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn, khai thác tối ưu lợi thế các dự án, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị Tổng Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương phát triển nguồn vốn, lộ trình thực hiện tăng quy mô vốn điều lệ năm 2021 và 5 năm 2021-2025. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị DIC Corp và Chủ tịch Hội đồng quản trị DIC Corp triển khai chủ trương Định hướng phát triển nguồn vốn 5 năm 2021-2025 và kế hoạch thu xếp tài chính năm 2021.

Kính trình!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS, TGD;



Nguyễn Thiện Tuấn



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

265 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254. 3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI