TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 04/BC-DIC Group–HĐQT	*Vũng Tàu, ngày tháng 03 năm 2024*

BÁO CÁO

"V/v: Kết quả phát hành trái phiếu năm 2023; báo cáo sử dụng vốn trái phiếu riêng lẻ; báo cáo sử dụng nguồn vốn phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021".

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)**

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn;
- Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC);

Hội đồng quản trị (HĐQT) báo cáo ĐHĐCĐ về kết quả phát hành trái phiếu năm 2023; báo cáo sử dụng vốn trái phiếu riêng lẻ phát hành năm 2021, 2023 và báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 như sau:

A. KẾT QUẢ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU NĂM 2023

I. Phương án phát hành:

1. Tên trái phiếu: Trái phiếu Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
2. Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm là Bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng.
3. Hình thức trái phiếu: bút toán ghi sổ.
4. Phương thức phát hành: phát hành trái phiếu riêng lẻ.
5. Loại tiền phát hành: Việt Nam đồng.
6. Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng.
7. Tổng khối lượng phát hành tối đa: 21.000 trái phiếu.
8. Tổng giá trị phát hành tối đa: 2.100 tỷ đồng.
9. Kỳ hạn trái phiếu: 36 tháng (03 năm).
10. Ngày phát hành: dự kiến năm 2023.
11. Ngày đáo hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành.
12. Đối tượng chào bán trái phiếu: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định pháp luật.
13. Lãi suất của trái phiếu:
    - Lãi suất của 02 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên: 11,25%/năm.
    - Lãi suất của các kỳ trả lãi tiếp theo: Mức lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo của Trái Phiếu sẽ bằng: tổng của (i) 4,0%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm Khách hàng cá nhân 12 tháng trả sau cuối kỳ (bậc cao nhất) của HDBank (gọi chung là ngân hàng tham chiếu) tại Ngày xác định Lãi suất.
14. Mục đích phát hành:
    - Mục đích 1: tối đa 1.600 tỷ đồng để bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Mục đích 2: tối đa 500 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn cho các dự án chung cư A4 và chung cư A5 thuộc Khu trung tâm Chí Linh, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

15. Thời gian phát hành trái phiếu dự kiến: Tháng 12/2023 – Quý I/2024.
Thời gian phát hành thực tế sẽ do Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền hợp lệ quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.
16. Trái phiếu phát hành được đăng ký, lưu ký tập trung và đăng ký giao dịch tập trung tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch trái phiếu tập trung trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam sau khi hoàn tất việc phát hành theo quy định của pháp luật có liên quan.

II. Tiến độ phát hành và phân phối trái phiếu

1. Đợt 1: Ngày 26/12/2023 thực hiện công bố thông tin chào bán trái phiếu riêng lẻ đợt 1- tổng mệnh giá 600 tỷ đồng. Đã phân phối thành công đợt chào bán vào ngày 29/12/2023 và 30/01/2024 (mã trái phiếu DIGH2326001).
2. Đợt 2: Ngày 28/12/2023 đã thực hiện công bố thông tin chào bán trái phiếu riêng lẻ đợt 2- tổng mệnh giá 1000 tỷ đồng. Đã phân phối thành công đợt chào bán vào ngày 25/03/2024 (mã trái phiếu DIGH2326002).

Đính kèm:

- *Nghị quyết số 29/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 26/12/2023 của HĐQT Tập đoàn DIC v/v phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2023 của Tập đoàn DIC.*
- *Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ 2023.*

B. BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đến ngày 31/12/2023, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ cụ thể như sau:

TT	Mục đích sử dụng vốn	Phương án phát hành		Thực tế đã sử dụng	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (đồng)	Thời gian giải ngân	Tổng số tiền đã giải ngân (đồng)
I	**Trái phiếu phát hành năm 2021**		**3.500.000.000.000**		**3.399.252.173.000**
1	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC	Từ quý 3/2021	1.000.000.000.000	Quý 4/2021	1.000.000.000.000
2	Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Từ quý 3/2021	2.500.000.000.000	Quý 4/2021 Quý 1/2022 Quý 2/2022 Quý 3/2022 Quý 4/2022 Quý 3/2023	280.173.652.000 178.421.745.000 223.359.000.000 96.216.000.000 1.600.000.000.000 21.081.776.000
II	**Trái phiếu phát hành năm 2023**		**600.000.000.000**		**-**

TT	Mục đích sử dụng vốn	Phương án phát hành		Thực tế đã sử dụng	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (đồng)	Thời gian giải ngân	Tổng số tiền đã giải ngân (đồng)
1	Bổ sung vốn thực hiện Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Từ quý 4/2023	600.000.000.000		-
	Cộng		**4.100.000.000.000**		**3.399.252.173.000**

Đính kèm: Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đã kiểm toán.

C. BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU (CP) RIÊNG LẺ NĂM 2021

1. Loại cổ phiếu: CP phổ thông.
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng.
3. Hình thức phát hành: Chào bán CP riêng lẻ.
4. Số lượng CP đã phát hành: 75.000.000 cổ phiếu.
5. Tổng số tiền thu từ đợt phát hành: 1.500.000.000.000 đồng.
6. Chi phí phát hành: 143.000.000 đồng.
7. Tổng thu ròng từ đợt phát hành: 1.499.857.000.000 đồng.
8. Ngày kết thúc chào bán: 07/10/2021.
9. Mục đích sử dụng vốn:

- Mục đích sử dụng vốn theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2021/NQ-ĐHCĐ ngày 28/01/2021: Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Mục đích sử dụng vốn điều chỉnh theo Nghị quyết HĐQT số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 14/01/2022, đã được ĐHĐCĐ thông qua theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 04/NQ- DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 12/10/2021. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được điều chỉnh như sau:

Mục đích sử dụng vốn			
Theo phương án phát hành	**Số tiền** (đồng)	**Theo phương án điều chỉnh**	**Số tiền** (đồng)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.499.857.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, TP. Vũng Tàu	749.957.000.000
		Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000
Cộng	**1.499.857.000.000**		**1.499.857.000.000**

- Đến ngày 31/12/2023, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (đồng)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2023 (đồng)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2023 (đồng)

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (đồng)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2023 (đồng)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2023 (đồng)
Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu			
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000	749.900.000.000	-
Cộng	**1.499.857.000.000**	**1.338.809.215.899**	**161.047.784.101**

(Chi tiết nêu tại Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán).

Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- HĐQT;
- Tổng Giám đốc;
- Ban Tài chính; Kế toán.
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Nguyễn Thiện Tuấn

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023	6 - 13
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023	14 - 18

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn") của Tập đoàn DIC.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch thường trực
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 22D/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 01 tháng 06 năm 2023.

Kiểm toán Viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tập đoàn DIC.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tập đoàn DIC đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 phù hợp với cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Số: 05a-2/KTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành
trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (gọi tắt là "Tập đoàn DIC"), được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023 và được trình bày từ trang 06 đến trang 18 kèm theo, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn"). Báo cáo này được lập trên cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tình hình sử dụng vốn của Tập đoàn DIC phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý có liên quan và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tình hình sử dụng vốn của Tập đoàn DIC có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn DIC liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn DIC. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn như trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Địa chỉ giao dịch: 26 Nguyễn Huy Tự, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh,
Tel: 028. 3910 4881/ 3820 6881 - Fax: 028. 3820 6881

Địa chỉ ĐKKD: 54/3 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Tel: 028. 3910 4881

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh số 02 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở lập báo cáo mà Tập đoàn DIC áp dụng trong việc lập báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để Tập đoàn DIC sử dụng cho mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức tín dụng và phục vụ công bố thông tin theo quy định. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Anh Tuấn
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 1559-2023-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Văn Tình
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3919-2022-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. Tên tổ chức phát hành: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Địa Chỉ: 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu

Điện Thoại: 0254 38 39 671 Email: vanphongdic@vnn.vn

II. Trái phiếu phát hành

A. Trái phiếu phát hành năm 2021

1. Mã trái phiếu:	DIGH2124001 DIGH2124002 DIGH2124003
2. Loại hình trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có kèm tài sản đảm bảo
3. Hình thức trái phiếu:	Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ
4. Mệnh giá trái phiếu:	100.000.000 đồng/trái phiếu
5. Khối lượng đã phát hành:	35.000 trái phiếu.
6. Giá phát hành:	Bằng 100% mệnh giá trái phiếu.
7. Tổng số lượng vốn huy động đã thu được theo mệnh giá:	3.500.000.000.000 đồng.
8. Ngày phát hành:	Mã trái phiếu: DIGH2124001 – Ngày phát hành: 16/09/2021 Mã trái phiếu: DIGH2124002 – Ngày phát hành: 30/09/2021 Mã trái phiếu: DIGH2124003 – Ngày phát hành: 26/11/2021
9. Kỳ hạn trái phiếu:	Mã trái phiếu: DIGH2124001 – Kỳ hạn: 36 tháng Mã trái phiếu: DIGH2124002 – Kỳ hạn: 36 tháng Mã trái phiếu: DIGH2124003 – Kỳ hạn: 36 tháng
10. Ngày đáo hạn:	Mã trái phiếu: DIGH2124001 – Ngày đáo hạn: 16/09/2024 Mã trái phiếu: DIGH2124002 – Ngày đáo hạn: 30/09/2024 Mã trái phiếu: DIGH2124003 – Ngày đáo hạn: 26/11/2024
11. Lãi suất trái phiếu:	Lãi suất của 02 kỳ (06 tháng) trả lãi đầu tiên: 11%/năm. Lãi suất của các kỳ trả lãi tiếp theo: Mức lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo của trái phiếu sẽ bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Lãi suất của các kỳ trả lãi tiếp theo không thấp hơn 10%/năm.
12. Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn:	Để tăng quy mô vốn hoạt động, cơ cấu lại nguồn vốn của Tổ chức phát hành; để thực hiện tài sản trợ vốn cho các chương trình dự án đầu tư của tổ chức phát hành. Cụ thể: + Mục đích 1: 1.000 tỷ đồng để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC. + Mục đích 2: 2.500 tỷ đồng để bổ sung vốn thực hiện Dự án "Khu đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9ha, thuộc địa phận Xã Long Tân và Xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.
13. Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
14. Đại lý phát hành:	Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

15. Phương thức thanh toán gốc và lãi trái phiếu:

Kỳ Tính Lãi: Tiền lãi của các kỳ tính lãi được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào các ngày thanh toán lãi. Tiền lãi được tính trên cơ sở số ngày thực tế của kỳ tính lãi đó và một năm có 365 ngày.

Ngày thanh toán lãi: Ngày thanh toán lãi đầu tiên là ngày tròn 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành. Ngày thanh toán lãi của các kỳ trả lãi tiếp theo là các ngày tròn 06 (sáu) tháng kể từ ngày thanh toán lãi trước đó. Nếu ngày thanh toán lãi không phải là ngày làm việc thì ngày thanh toán lãi là ngày làm việc liền sau ngày lễ/hoặc ngày nghỉ đó.

Phương thức thanh toán gốc: Trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn theo các điều khoản điều kiện trái phiếu, tiền gốc trái phiếu sẽ được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn. Phương thức trả gốc và số tiền mua lại trước hạn trái phiếu sẽ được điều chỉnh phù hợp với hoạt động kinh doanh của tổ chức phát hành, hoặc tổ chức phát hành sẽ mua lại trước hạn toàn bộ hoặc một phần trái phiếu khi có đề nghị của người sở hữu trái phiếu phù hợp với các tài liệu phát hành và được tổ chức phát hành chấp thuận.

Tổ chức phát hành (thông qua đại lý thanh toán) sẽ thanh toán gốc, lãi và các khoản thanh toán khác đã phát sinh nhưng chưa thanh toán liên quan đến trái phiếu vào ngày thanh toán có liên quan bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu được đăng ký trong sổ đăng ký (hoặc bằng bất kỳ hình thức nào khác theo thống nhất giữa người sở hữu trái phiếu, đại lý thanh toán và tổ chức phát hành).

16. Tài sản bảo đảm:

Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.

17. Mua lại trái phiếu:

Trừ khi được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc (tùy trường hợp áp dụng) và hủy bỏ trước hạn theo quy định của các điều kiện trái phiếu, vào ngày đáo hạn của trái phiếu, tổ chức phát hành sẽ mua lại toàn bộ các trái phiếu đang lưu hành với mức giá mỗi trái phiếu bằng tổng của mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với trái phiếu tính đến ngày đáo hạn đó.

Mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của tổ chức phát hành: Tổ chức phát hành có quyền mua lại trước hạn 2.000.000.000.000 đồng bất kỳ thời điểm nào sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành.

Mua lại trái phiếu trước hạn theo đề nghị của người sở hữu trái phiếu: Mỗi người sở hữu trái phiếu có thể đề nghị tổ chức phát hành mua lại một phần hoặc toàn bộ các trái phiếu do người sở hữu trái phiếu đó nắm giữ vào bất cứ lúc nào, bằng bất cứ phương thức nào và với giá mua lại bằng 100% mệnh giá cộng tiền lãi trái phiếu đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán tính theo số ngày thực tế từ ngày trả lãi trái phiếu gần nhất cho đến nhưng không bao gồm ngày mua lại trước hạn tương ứng.

Trường hợp xảy ra sự kiện vi phạm quy định tại điều kiện trái phiếu, tổ chức phát hành phải mua lại trái phiếu khi nhận được yêu cầu của người sở hữu trái phiếu.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

18. Tổ chức đăng ký, lưu ký, quản lý chuyển nhượng, thanh toán gốc lãi trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

    Tổ chức quản lý tài sản đảm bảo: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí MInh

19. Cơ sở pháp lý: Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 193/2021/BB-HĐQT DIC Corp ngày 08/09/2021 của Tập đoàn DIC thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.

    Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 168/2021/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 08/09/2021 của Tập đoàn DIC thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.

    Thông tin kết quả phát hành trái phiếu riêng lẻ của Tập đoàn DIC.

    Các hồ sơ chứng từ có liên quan khác.

20. Cơ cấu nhà đầu tư đã mua trái phiếu (mua sơ cấp)

STT	Nhà đầu tư trái phiếu	Giá trị nắm giữ (Tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số lượng nhà đầu tư	Tỷ trọng (%)
I	**Nhà đầu tư trong nước**	**3.500**	**100**	**1**	**100**
1	Nhà đầu tư tổ chức	3.500	100	1	100
a	*Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh*	*3.500*	*100*	*1*	*100*
b	*Các tổ chức khác*	0	0	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp	0	0	0	0
II	**Nhà đầu tư nước ngoài**	**0**	**0**	**0**	**0**
	TỔNG CỘNG	**3.500**	**100**	**1**	**100**

B. Trái phiếu phát hành năm 2023

1. Mã trái phiếu: DIGH2326001
2. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
3. Hình thức trái phiếu: Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ
4. Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu
5. Khối lượng chào bán: 6.000 trái phiếu
6. Khối lượng đã phát hành: 6.000 trái phiếu
7. Giá phát hành: Bằng 100% mệnh giá trái phiếu.
8. Tổng số lượng vốn huy động đã thu được theo mệnh giá: 600.000.000.000 đồng.

   Tại ngày 31/12/2023, tổng số lượng vốn đã phân phối theo mệnh giá 300.000.000.000 đồng
9. Ngày phát hành: 29/12/2023
10. Kỳ hạn trái phiếu: 3 năm
11. Ngày đáo hạn: 29/12/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

12. Lãi suất trái phiếu:	Lãi suất của 02 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên: 11,25%/năm. Lãi suất của các kỳ trả lãi tiếp theo: Mức lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo của trái phiếu sẽ bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ (bậc cao nhất) tại ngày xác định lãi suất.
13. Mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn:	Tổ chức phát hành dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu cho mục đích thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Cụ thể là sử dụng để bổ sung vốn thực hiện dự án khu đô thị du lịch Long Tân tại Xã Long Tân và Xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai do Tổ chức phát hành làm chủ đầu tư theo Công văn số 1310/TTg-CN ngày 01/09/2017 của Thủ tướng Chính phủ v/v chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Công văn số 12299/UBND-CNN ngày 27/11/2017 của Ủy ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai v/v triển khai Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.
14. Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành
15. Đại lý phát hành:	Công ty Cổ phần Chứng khoán HD
16. Phương thức thanh toán gốc và lãi trái phiếu:	Kỳ Tính Lãi có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục tính từ (và bao gồm) ngày phát hành cho đến (nhưng không bao gồm) ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn. Để làm rõ, trường hợp trái phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc) theo quy định của các điều kiện trái phiếu thì kỳ tính lãi cuối cùng sẽ được tính từ ngày thanh toán lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) ngày mua lại trước hạn có liên quan. Ngày thanh toán lãi có nghĩa là (i) ngày thanh toán lãi đầu tiên là ngày tròn 6 tháng kể từ ngày phát hành và (ii) ngày thanh toán lãi của các kỳ trả lãi tiếp theo định kỳ 06 tháng/lần vào các ngày tròn 06 tháng kể từ ngày thanh toán lãi trước đó và (iii) đối với kỳ tính lãi cuối cùng, ngày đáo hạn, hoặc ngày thanh toán lãi là ngày theo thỏa thuận giữa tổ chức phát hành với người mua trái phiếu ở mỗi đợt phát hành cụ thể. Nếu ngày thanh toán lãi không phải là ngày làm việc thì ngày thanh toán lãi là ngày làm việc liền sau ngày lễ/hoặc ngày nghỉ đó. Phương thức thanh toán gốc: Trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn theo các điều khoản điều kiện trái phiếu, tiền gốc trái phiếu sẽ được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn. Tổ chức phát hành (thông qua đại lý thanh toán) sẽ thanh toán gốc, lãi và các khoản thanh toán khác đã phát sinh nhưng chưa thanh toán liên quan đến trái phiếu vào ngày thanh toán có liên quan bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu được đăng ký trong sổ đăng ký.
17. Tài sản bảo đảm:	Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

18. Mua lại trái phiếu:

Tổ chức phát hành cam kết và có nghĩa vụ thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- Tổ chức phát hành vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp khi phát hành trái phiếu;
- Tổ chức phát hành thay đổi mục đích sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu hoặc sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu không đúng mục đích trong phương án phát hành trái phiếu và/hoặc phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đợt phát hành (nếu có) và bản công bố thông tin;
- Tổ chức phát hành vi phạm các nội dung và cam kết trong phương án phát hành trái phiếu và/hoặc phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đợt phát hành (nếu có), bản công bố thông tin và vi phạm các nội dung, cam kết khác.

19. Tổ chức đăng ký, lưu ký, quản lý chuyển nhượng, thanh toán gốc lãi trái phiếu, đại diện người sở hữu trái phiếu:

Công ty Cổ phần Chứng khoán HD

20. Cơ sở pháp lý:

Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 29/BB-DIC Group-HĐQT ngày 26/12/2023 của Tập đoàn DIC thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 29/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 26/12/2023 của Tập đoàn DIC thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Các hồ sơ chứng từ có liên quan khác.

21. Cơ cấu nhà đầu tư đã mua trái phiếu tính đến ngày 31/12/2023 (mua sơ cấp)

STT	Nhà đầu tư trái phiếu	Giá trị nắm giữ (Tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số lượng nhà đầu tư	Tỷ trọng (%)
I	**Nhà đầu tư trong nước**	**300**	**100**	**1**	**100**
1	Nhà đầu tư tổ chức	300	100	1	100
a	*Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh*	*300*	*100*	*1*	*100*
b	*Các tổ chức khác*	0	0	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp	0	0	0	0
II	**Nhà đầu tư nước ngoài**	**0**	**0**	**0**	**0**
	TỔNG CỘNG	**300**	**100**	**1**	**100**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)
Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

III. BÁO CÁO CHI TIẾT TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THỰC TẾ ĐÃ HUY ĐỘNG

1. Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành

a. Trái phiếu phát hành năm 2021

Theo phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ được Hội đồng Quản trị phê duyệt theo Nghị quyết số 168/2021/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 08/09/2021, chi tiết như sau:

STT	Mã trái phiếu phát hành	Khối lượng phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá (VND)
1	DIGH2124001	10.000	100.000.000	1.000.000.000.000
2	DIGH2124002	10.000	100.000.000	1.000.000.000.000
3	DIGH2124003	15.000	100.000.000	1.500.000.000.000
Tổng Cộng		**35.000**		**3.500.000.000.000**

Tổng giá trị huy động từ phát hành trái phiếu theo mệnh giá: 3.500.000.000.000 đồng

Mục đích sử dụng vốn: Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động, cơ cấu lại nguồn vốn của Tổ chức phát hành; để thực hiện tài sản trợ vốn cho các chương trình dự án đầu tư của tổ chức phát hành. Cụ thể:

+ Mục đích 1: 1.000 tỷ đồng để bổ sung vốn hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC.

+ Mục đích 2: 2.500 tỷ đồng để bổ sung vốn thực hiện Dự án "Khu đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9ha, thuộc địa phận Xã Long Tân và Xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

b. Trái phiếu phát hành năm 2023

Theo phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ được Hội đồng Quản trị phê duyệt theo Nghị quyết số 29/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 26/12/2023, chi tiết như sau:

STT	Mã trái phiếu phát hành	Khối lượng phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá (VND)
1	DIGH2326001	6.000	100.000.000	600.000.000.000

Tổng giá trị huy động từ phát hành trái phiếu theo mệnh giá tính đến ngày 31/12/2023: 300.000.000.000 đồng

Mục đích sử dụng vốn: Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để bổ sung vốn thực hiện dự án khu đô thị du lịch Long Tân tại Xã Long Tân và Xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai do Tổ chức phát hành làm chủ đầu tư theo Công văn số 1310/TTg-CN ngày 01/09/2017 của Thủ tướng Chính phủ v/v chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Công văn số 12299/UBND-CNN ngày 27/11/2017 của Ủy ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai v/v triển khai Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)
Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

2. Tình hình sử dụng vốn

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ theo mệnh giá cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Phương án phát hành		Thực tế đã sử dụng	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân VND	Thời gian giải ngân	Tổng số tiền đã giải ngân VND
A	**Trái phiếu phát hành năm 2021**		**3.500.000.000.000**		**3.399.252.173.000**
1	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC (i)	Từ quý 3/2021	1.000.000.000.000	Quý 4/2021	1.000.000.000.000
2	Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Khu đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9ha, thuộc địa phận Xã Long Tân và Xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai (ii)	Từ quý 3/2021	2.500.000.000.000	Quý 4/2021 Quý 1/2022 Quý 2/2022 Quý 3/2022 Quý 4/2022 Quý 3/2023	280.173.652.000 178.421.745.000 223.359.000.000 96.216.000.000 1.600.000.000.000 21.081.776.000
B	**Trái phiếu phát hành năm 2023**		**600.000.000.000**		-
1	Bổ sung vốn thực hiện Dự án "Khu đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9ha, thuộc địa phận Xã Long Tân và Xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai (iii)	Từ quý 4/2023	600.000.000.000		-
	CỘNG		**4.100.000.000.000**		**3.399.252.173.000**

(i) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 196/2021/BB-DIC Corp-HĐQT ngày 29 tháng 09 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 171/2021/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 29 tháng 09 năm 2021 thông qua việc thực hiện hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Logistíc Cái Mép (Giấy đăng ký doanh nghiệp số 3502322447 lần đầu ngày 09/12/2016, thay đổi theo từng thời kỳ) với số tiền hợp tác là 1.000.000.000.000 đồng. Ngày 30 tháng 09 năm 2021, Tập đoàn DIC và Công ty Cổ phần Logistíc Cái Mép ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 26/2021/HĐHTKD Corp-LogistícCaiMep để phát triển dự án Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành tại Phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Công ty Cổ phần Logistíc Cái Mép làm chủ đầu tư với số tiền hợp tác kinh doanh là 1.000.000.000.000 đồng. Tập đoàn DIC đã sử dụng số tiền thu được từ phát hành mã trái phiếu DIGH2124001 để thanh toán tiền hợp tác kinh doanh này.

(ii) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2124002, DIGH2124003 là 2.500.000.000.000 đồng đã được Tập đoàn DIC sử dụng 799.252.173.000 đồng cho mục đích thực hiện Dự án "Khu đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9ha, thuộc địa phận Xã Long Tân và Xã Phú Thạnh, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Số tiền 1.600.000.000.000 đồng do nhu cầu không sử dụng và được sự đồng ý của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Tập đoàn DIC đã dùng số tiền này để thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn (Thuyết minh 2.1(c)).

Số tiền còn lại 100.747.827.000 đồng chưa sử dụng hết, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

(iii) Mã trái phiếu DIGH2326001 phát hành theo phương án là 6.000 trái phiếu (600.000.000.000 đồng). Ngày 29/12/2023 đã phân phối đợt 1 là 3.000 trái phiếu (300.000.000.000 đồng). Số tiền 300.000.000.000 đồng thu được chưa sử dụng, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

1. Thông tin công ty

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn DIC có 08 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty TNHH Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	78,30	78,30
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	89,03	89,03
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,67	51,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67
Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point	Số 12 đường 3/2 , Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	100	100
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh sân gôn và các dịch vụ liên quan	82,24	64,39
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động tư vấn quản lý	65,70	42,31
Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	98,00	63,53

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn DIC có 4 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	35,89
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36,00	36,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)
Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

2. Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu

2.1 Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập cho việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ 41.000 trái phiếu với tổng mệnh giá là 4.100.000.000.000 đồng của Tập đoàn DIC, chi tiết như sau:

STT	Mã trái phiếu phát hành	Ngày phát hành	Khối lượng phát hành	Mệnh giá trái phiếu (VND)	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá (VND)
A	**Trái phiếu năm 2021**		**35.000**		**3.500.000.000.000**
1	DIGH2124001	16/09/2021	10.000	100.000.000	1.000.000.000.000
2	DIGH2124002	30/09/2021	10.000	100.000.000	1.000.000.000.000
3	DIGH2124003	26/11/2021	15.000	100.000.000	1.500.000.000.000
B	**Trái phiếu năm 2023**		**6.000**		**600.000.000.000**
1	DIGH2326001	29/12/2023	6.000	100.000.000	600.000.000.000
Tổng Cộng			**41.000**		**4.100.000.000.000**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022, Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập dựa trên số tiền Tập đoàn DIC thực thu từ việc phát hành trái phiếu và số tiền thực chi đã được giải ngân để phục vụ các hạng mục, các chương trình, các dự án, các hoạt động đầu tư, các hoạt động sản xuất kinh doanh...theo phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, dòng tiền chi của Tập đoàn DIC.

Trong đó:

a. Số tiền Tập đoàn DIC thu được từ đợt phát hành trái phiếu được hạch toán ghi nhận vào nguồn vốn của Tập đoàn DIC theo số tiền thu thực tế. Chi tiết như sau:

a1. Trái phiếu phát hành năm 2021

Mã trái phiếu phát hành: DIGH2124001

Theo hợp đồng mua trái phiếu giữa Tập đoàn DIC và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số 33590/21MN/HĐMBTP.HDB-DIC ngày 10 tháng 09 năm 2021 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã đặt mua 10.000 trái phiếu tương đương 1.000.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị khoản trái phiếu đặt mua này đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh chuyển khoản thanh toán vào tài khoản của Tập đoàn DIC vào ngày 16 tháng 09 năm 2021.

Mã trái phiếu phát hành: DIGH2124002

Theo hợp đồng mua trái phiếu giữa Tập đoàn DIC và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số 34203/21MN/HĐMBTP.HDB-DIC ngày 30 tháng 09 năm 2021 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã đặt mua 10.000 trái phiếu tương đương 1.000.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị khoản trái phiếu đặt mua này đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh chuyển khoản thanh toán vào tài khoản của Tập đoàn DIC vào ngày 30 tháng 09 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)
Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã trái phiếu phát hành: DIGH2124003

Theo hợp đồng mua trái phiếu giữa Tập đoàn DIC và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số 51007/21MN/HĐMBTP.HDB-DIC ngày 26 tháng 11 năm 2021 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã đặt mua 15.000 trái phiếu tương đương 1.500.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị khoản trái phiếu đặt mua này đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh chuyển khoản thanh toán vào tài khoản của Tập đoàn DIC vào ngày 26 tháng 11 năm 2021.

b1. Trái phiếu phát hành năm 2023

Mã trái phiếu phát hành: DIGH2326001

Theo hợp đồng mua bán trái phiếu giữa Tập đoàn DIC và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số 39195/HĐMBTP.HDB-PTXD ngày 26 tháng 12 năm 2023 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã đặt mua 3.000 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 VND. Toàn bộ giá trị khoản trái phiếu đặt mua này đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh chuyển khoản thanh toán vào tài khoản của Tập đoàn DIC vào ngày 29 tháng 12 năm 2023.

b. Số tiền chi từ nguồn vốn huy động thu được từ đợt phát hành trái phiếu được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho các hoạt động đầu tư, các hoạt động sản xuất kinh doanh... theo nội dung của Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt.

c. Mua lại trái phiếu trước hạn:

Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 223/NQ-HĐQT DIC Group ngày 10/11/2022 về việc mua lại trước hạn trái phiếu mã DIGH2124002 và DIGH2124003; Hợp đồng mua lại trước hạn trái phiếu số 101122/22MN/HĐMBTP.HDB-DIC ngày 10 tháng 11 năm 2022 được ký kết giữa Tập đoàn DIC và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 248/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 14/03/2023 về việc mua lại trái phiếu mã DIGH2124001; Hợp đồng mua lại trước hạn trái phiếu số 31032023/HĐMBTP.HDB-DIC ngày 31 tháng 03 năm 2023 được ký kết giữa Tập đoàn DIC và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn với chi tiết như sau:

STT	Mã trái phiếu phát hành	Ngày mua lại	Khối lượng trái phiếu mua lại	Giá trị trái phiếu mua lại theo mệnh giá VND	Giá trị trái phiếu còn lưu hành theo mệnh giá sau khi mua lại VND
1	DIGH2124001	31/03/2023	10.000	1.000.000.000.000	-
2	DIGH2124002	10/11/2022	5.390	539.000.000.000	461.000.000.000
3	DIGH2124003	10/11/2022	10.610	1.061.000.000.000	439.000.000.000

2.2 Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập để Tập đoàn DIC sử dụng cho mục đích cung cấp thông tin cho các tổ chức tín dụng và phục vụ công bố thông tin theo quy định. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.

2.3 Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ được lập cho việc sử dụng vốn cho giai đoạn lũy kế từ ngày 16 tháng 09 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

2.4 Đơn vị tiền sử dụng trong kế toán

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

2.5 Số dư nợ trái phiếu của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

STT	Mã trái phiếu phát hành	Số dư nợ trái phiếu tại ngày 31/12/2023 VND
1	DIGH2124002	461.000.000.000
2	DIGH2124003	439.000.000.000
3	DIGH2326001	300.000.000.000
	Tổng cộng	**1.200.000.000.000**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 31 tháng 12 năm 2023