

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC
PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG NĂM 2021 CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31/12/2022
MÃ TRÁI PHIẾU ACCH2123001**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG NĂM 2021 CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31/12/2022	5 - 6
THUYẾT MINH KÈM THEO	7 - 8

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC ("Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trong năm 2021 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Đại diện theo pháp luật
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/04/2022)
Ông Ngô Anh Quân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên (Bầu ngày 29/04/2022)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Anh Quân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 19/01/2023)
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Phó Tổng Giám đốc tài chính
Ông Lê Hùng Lam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/08/2022)
Ông Phạm Hữu Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật (Bổ nhiệm ngày 04/05/2022)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trong năm 2021 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn phát hành trái phiếu theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đồng thời cam kết rằng các báo cáo này đã được trình bày trung thực và hợp lý, phù hợp với cơ sở lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu, được trình bày tại thuyết minh số 2 - Cơ sở lập và trình bày báo cáo, các yêu cầu công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Thúy Vân
Phó Tổng Giám đốc tài chính
(Theo Giấy ủy quyền số 01/2022/UQ ngày 01/03/2022)

Bình Dương, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Số: 88 /2023/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trong năm 2021 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC và bản thuyết minh kèm theo (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu"), được lập ngày 30/3/2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 8. Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu này đã được Ban Tổng Giám đốc lập theo cơ sở được trình bày tại thuyết minh số 2 trong bản Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu và các quy định pháp lý có liên quan.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu tuân thủ các quy định của Luật chứng khoán; Nghị định của Chính phủ; các Thông tư hướng dẫn có liên quan và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến công tác sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trong công ty cổ phần. Đồng thời Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng 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 trái phiếu 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 trái phiếu 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 phải 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 trái phiếu của Công ty 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 trái phiếu. 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 trái phiếu 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu 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 Công ty. 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 về việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu.

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 trái phiếu kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu trong năm 2021 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC, phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được trình bày tại thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu tại doanh nghiệp.

Cơ sở lập báo cáo và giới hạn đối tượng nhận Báo cáo kiểm toán

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu đến thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu mô tả cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu. Báo cáo này chỉ được sử dụng để nộp cho các Cơ quan quản lý Nhà nước và các bên có liên quan đến tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu của doanh nghiệp. Vì vậy, Báo cáo có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.



Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 0034-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Đoàn Thu Hằng
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31/12/2022**

Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC
Địa chỉ: Lô D_3_CN, đường N7 - KCN Mỹ Phước, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Phần I: THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Mã trái phiếu: ACCH2123001
2. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. Kỳ hạn: 24 tháng kể từ ngày phát hành
4. Mệnh giá: 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng/ 1 trái phiếu)
5. Khối lượng: 2.500.000 trái phiếu
6. Giá trị phát hành: 250.000.000.000 VND
7. Lãi suất danh nghĩa: Lãi suất cố định 10,2%/năm
8. Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua Đại lý phát hành theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ
9. Ngày phát hành: 25/08/2021
10. Ngày hoàn thành phát hành: 10/09/2021
11. Ngày đáo hạn: 25/08/2023
12. Tổ chức tư vấn, đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - BSC
13. Đại lý đăng ký lưu ký: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - BSC
14. Tổ chức quản lý tài khoản, quản lý tài sản đảm bảo: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG NĂM 2021 CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31/12/2022**

Phần II: TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Mục đích sử dụng Vốn

Theo Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC tại Nghị quyết số 26/2021/NQ-HĐQT ngày 16/08/2021 và được nêu trong Bản công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu ngày 25/08/2021, số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu (mã trái phiếu ACCH2123001) được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động cụ thể là Bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

2. Tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu

Mục đích sử dụng	Kế hoạch (VND)	Đã sử dụng (VND)
<p>Bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh bất động sản:</p> <p>Tái tài trợ 80% nguồn vốn Công ty đã dùng để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng các thửa đất tại phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương trong năm 2020 và đầu năm 2021</p>	250.000.000.000	250.000.000.000

Bình Dương, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập



Nguyễn Thị Thủy

Kế toán trưởng



Phạm Huy Hậu



Phó Tổng giám đốc
Tài chính



Nguyễn Thị Thúy Vân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC (gọi tắt "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Sản xuất Bê tông cốt thép và Bê tông nhựa nóng thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP) theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 03 tháng 06 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 24 tháng 02 năm 2022 với mã số doanh nghiệp là 3700926112.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 24/02/2022, vốn điều lệ của Công ty là 1.049.999.930.000 VND, được chia thành 104.999.993 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu là ACC.

Trụ sở chính của Công ty tại Lô D_3_CN, đường N7 - KCN Mỹ Phước, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất kinh doanh công bê tông cốt thép, bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng các loại;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn một số loại hàng hóa;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác

2. CHÍNH SÁCH LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU

2.1. Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập và chỉ sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu ACCH2123001 trong năm 2021 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 của Công ty.
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ được trình bày tuân thủ Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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; Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung, ngưng hiệu lực một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Nghị định 65/2022/NĐ-CP; các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các quy định pháp lý khác có liên quan. Vì vậy, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

2.2. Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ trái phiếu

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu ACCH2123001 trong năm 2021 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 của Công ty được lập dựa trên các hồ sơ pháp lý, các số liệu phản ánh trên sổ kế toán, báo cáo tài chính của Công ty cho đến ngày lập báo cáo này, tuân thủ các quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán cũng như các quy định pháp lý có liên quan. Trong đó:

- Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được hạch toán và ghi nhận vào nợ phải trả của Công ty tại ngày thu tiền, theo sổ thực thu;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu

- 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, kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đã công bố.
- Chi phí liên quan đến việc phát hành trái phiếu như chi phí tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu ... được phân bổ dần vào kết quả kinh doanh.

2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng

Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập bằng Đồng Việt Nam ("VND").

3. VỐN GIẢI NGÂN TỪ NGUỒN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Toàn bộ số vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu ACCH2123001 được Công ty sử dụng để tài trợ 80% nguồn vốn Công ty đã dùng để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng các thửa đất tại phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương trong năm 2020 và đầu năm 2021 để triển khai Dự án Nhà ở hỗn hợp Thương mại dịch vụ Định Hòa I.

Chi tiết các khoản Công ty đã thanh toán để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng các thửa đất như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (Tỷ đồng)	Thời gian thanh toán
1	Chuyển tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1407 theo Hợp đồng ngày 07/12/2020	48.330	Tháng 12/2020
2	Chuyển tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1408 theo Hợp đồng ngày 09/12/2020	39.445	Tháng 12/2020
3	Chuyển tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1409 theo Hợp đồng ngày 09/12/2020	36.718	Tháng 12/2020
4	Chuyển tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1410 theo Hợp đồng ngày 07/12/2020	54.857	Tháng 12/2020
5	Chuyển tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1442 theo Hợp đồng ngày 07/12/2020	134.459	Tháng 12/2020 Tháng 01/2021
	Cộng	313.809	
	80% giá trị nhận chuyển nhượng	251.047	

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để Dự án được cấp phép và xây dựng trong thời gian tới.

4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu trong năm 2021 còn số dư tại ngày 31/12/2022.

Bình Dương, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Thủy

Kế toán trưởng

Phạm Huy Hậu

Phó Tổng giám đốc
Tài chính

Nguyễn Thị Thúy Vân