

Số: 04/BC-DIC Group-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

“V/v: Kết quả thực hiện các phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2025; báo cáo sử dụng vốn trái phiếu riêng lẻ; báo cáo sử dụng nguồn vốn phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 và báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn phát hành CP cho cổ đông hiện hữu năm 2025”.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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 Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả thực hiện các phương án phát hành cổ phiếu (CP) theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025; báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu riêng lẻ phát hành năm 2023-2024; báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn phát hành CP riêng lẻ năm 2021 và báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn phát hành CP cho cổ đông hiện hữu năm 2025 như sau:

A/ BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ NĂM 2023-2024:

Stt	Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Tổng giá trị phát hành (tỷ đồng)	Ghi chú
1	DIGH2326001	29/12/2023	600,0	
2	DIGH2326002	25/03/2024	1.000,0	
<u>Tổng cộng</u>			<u>1.600,0</u>	

Tiến độ sử dụng vốn trái phiếu:

Đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ cụ thể như sau:



Stt	Mục đích sử dụng vốn	Phương án phát hành		Thực tế đã sử dụng		Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (tỷ đồng)	Thời gian giải ngân	Tổng số tiền đã giải ngân (tỷ 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	1.600,0	Từ Quý 3/2024 đến Quý 4/2025	1.554,7	800,0
Tổng cộng			1.600,0		1.554,7	800,0

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 120/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2025 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn trái phiếu mã DIGH2326002 phát hành năm 2024 và xác nhận của Trái chủ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản số 119/DIC Group-HĐQT ngày 26 tháng 11 năm 2025, ngày 27/11/2025 đã mua lại 800 tỷ đồng của mã trái phiếu DIGH2326002.

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

B/ BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CP RIÊNG LẺ NĂM 2021

1. Thông tin về đợt phát hành CP:

- Loại cổ phiếu: CP phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Chào bán CP riêng lẻ.
- Số lượng CP đã phát hành: 75.000.000 CP.
- Tổng số tiền thu từ đợt phát hành: 1.500.000.000.000 đồng.
- Chi phí phát hành: 143.000.000 đồng.
- Tổng thu ròng từ đợt phát hành: 1.499.857.000.000 đồng.
- Ngày kết thúc chào bán: 07/10/2021.
- Mục đích sử dụng vốn:
 - + Mục đích sử dụng vốn theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ 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 (tỷ đồng)	Mục đích sử dụng vốn theo phương án điều chỉnh	Số tiền (tỷ đồng)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.499,86	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, TP. Vũng Tàu	749,96
		Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749,9
Tổng cộng	1.499,86		1.499,86

2. Tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành:

Đến ngày 31/12/2025, 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 (tỷ đồng)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2025 (tỷ đồng)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2025 (tỷ đồng)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	749,96	712,1	37,8
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749,9	749,9	-
Tổng cộng	1.499,86	1.462,0	37,8



C/ BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU NĂM 2025

1. Thông tin về đợt phát hành CP:

- Loại cổ phiếu: CP phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Chào bán CP cho cổ đông hiện hữu.
- Số lượng CP đã phát hành: 150.000.000 CP.
- Tổng số tiền thu từ đợt phát hành: 1.800.000.000.000 đồng.
- Chi phí phát hành: 435.740.000 đồng.
- Tổng thu ròng từ đợt phát hành: 1.799.564.260.000 đồng.
- Ngày kết thúc chào bán: 12/12/2025.
- Mục đích sử dụng vốn:
- + Mục đích sử dụng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025; các Nghị quyết của Hội đồng quản trị Tập đoàn DIC: Nghị quyết số



107/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 08/07/2025, Nghị quyết số 110/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 07/08/2025. Chi tiết như sau:

Mục đích sử dụng vốn		
Stt	Theo phương án phát hành	Số tiền (tỷ đồng)
01	Bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ) – Giai đoạn 3 (Khối C4) tại địa chỉ: 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh	600
02	Bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại Phường Vị Tân, TP. Cần Thơ	600
03	Sử dụng thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301	600
Tổng cộng		1.800

3. Tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành:

Đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (tỷ đồng)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2025 (tỷ đồng)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2025 (tỷ đồng)
01	Bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án: Khu phức hợp Cap Saint Jacques (CSJ) – Giai đoạn 3 (Khối C4) tại địa chỉ: 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP. Hồ Chí Minh	599,85	8,29	591,56
02	Bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại Phường Vị Tân, TP. Cần Thơ	599,85	0	599,85
03	Sử dụng thanh toán mua lại trái phiếu DIG12301	599,86	0	599,86
Tổng cộng		1.799,56	8,29	1.791,27

(Chi tiết nêu tại Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2025 của Tập đoàn DIC đã kiểm toán).

Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Tổng Giám đốc;
- Ban ĐTT&IR, Kế toán.
- Lưu VP.



Nguyễn Hùng Cường



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng - Tập đoàn DIC

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn



AUDIT AND ASSURANCE

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 2025 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 LẼ ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025	6 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025	11 - 14



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 2025 (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 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 ngày 24 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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 Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch
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
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	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 Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – 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 2025 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

Kiểm toán Viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA 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 2025 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 26 tháng 03 năm 2026

Số: 21-2/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 2025

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 2025 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (gọi tắt là "Tập đoàn DIC"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026 và được trình bày từ trang 06 đến trang 14 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 2025 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 tình hình sử dụng vốn 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 2025.

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 tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Anh Tuấn

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 26 tháng 03 năm 2026

Kiểm toán viên

Lê Bảo Ngọc

Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3906-2022-152-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

- I. Tên tổ chức phát hành:** Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Địa Chỉ: 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện Thoại: 0254 38 39 671 Email: vanphongdic@vnn.vn
- II. Trái phiếu phát hành**
- Mã trái phiếu:** DIGH2326001¹
DIGH2326002²
 - 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.
 - Hình thức trái phiếu:** Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
 - Mệnh giá trái phiếu:** 100.000.000 đồng/trái phiếu.
 - Khối lượng đã phát hành:** 16.000 trái phiếu.
 - Giá phát hành:** Bằng 100% mệnh giá trái phiếu.
 - Tổng số lượng vốn huy động đã thu được theo mệnh giá:** 1.600.000.000.000 đồng.
 - Ngày phát hành:** Mã trái phiếu: DIGH2326001 – Ngày phát hành: 29/12/2023
Mã trái phiếu: DIGH2326002 – Ngày phát hành: 25/03/2024
 - Kỳ hạn trái phiếu:** Mã trái phiếu: DIGH2326001 – Kỳ hạn: 36 tháng
Mã trái phiếu: DIGH2326002 – Kỳ hạn: 36 tháng
 - Ngày đáo hạn:** Mã trái phiếu: DIGH2326001 – Ngày đáo hạn: 29/12/2026
Mã trái phiếu: DIGH2326002 – Ngày đáo hạn: 25/03/2027
 - 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.
 - 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 (nay là Xã 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 (nay là Xã 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.

¹ Kể từ ngày 12 tháng 03 năm 2024, trái phiếu có mã là DIG12301 theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chứng Khoán số 89/2024/GCNTPRL-VSDC của Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) cấp cho Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

² Kể từ ngày 22 tháng 05 năm 2024, trái phiếu có mã là DIG12403 theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chứng Khoán số 149/2024/GCNTPRL-VSDC của Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) cấp cho Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.



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 2025

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.
15. 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.
16. Tài sản bảo đảm: Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
17. 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.
18. 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.
- Kể từ ngày 12 tháng 03 năm 2024 và ngày 22 tháng 05 năm 2024, VSDC trở thành tổ chức đăng ký và lưu ký mới căn cứ vào Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 722/60-2009 ngày 16 tháng 08 năm 2010 giữa bên cung cấp dịch vụ Tổng Công ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam (VSDC) và Tập đoàn DIC.

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 2025

19. 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.

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	1.600	100	1	100
1	Nhà đầu tư tổ chức	1.600	100	1	100
a	Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	1.600	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		1.600	100	1	100

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

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
2	DIGH2326002	10.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Tổng Cộng		16.000		1.600.000.000.000

Tổng giá trị huy động từ phát hành trái phiếu theo mệnh giá: 1.600.000.000.000 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 (nay là Xã 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 (nay là Xã 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 2025

2. Tình hình sử dụng vốn

a. Tình hình sử dụng vốn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	Mục đích sử dụng vốn	Mã trái phiếu phát hành	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024 VND	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong năm 2025 VND	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 VND
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 (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai)	DIGH2326001 DIGH2326002	600.000.000.000 54.747.469.000	0 900.000.000.000	600.000.000.000 954.747.469.000
	CỘNG		654.747.469.000	900.000.000.000	1.554.747.469.000

b. Thuyết minh chi tiết tình hình sử dụng vốn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 sử dụng	Tổng số tiền đã sử dụng VND
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 (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai) (i)	Từ quý 4/2023	1.600.000.000.000	Quý 3/2024 Quý 4/2024 Quý 1/2025 Quý 4/2025	304.747.469.000 350.000.000.000 100.000.000.000 800.000.000.000
	CỘNG		1.600.000.000.000		1.554.747.469.000

- (i) Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 và mã trái phiếu DIGH2326002 là 1.600.000.000.000 đồng đã được Tập đoàn DIC sử dụng 754.747.469.000 đồng (trong đó đến thời điểm lập báo cáo này thì có khoảng 547.420.000.000 đồng đã chi tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa hoàn tất hồ sơ chứng từ) 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 (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai). Số tiền 800.000.000.000 đồng, được sự đồng ý của Trái chủ là 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)).

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 2025

Số tiền Tập đoàn DIC đã giải ngân sử dụng chi tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng nhưng chưa hoàn tất hồ sơ chứng từ được thực hiện theo thông báo cho phép của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với tư cách là trái chủ và người quản lý, phong tỏa tài khoản trái phiếu tại các Công văn số 113/2024/CV-HDBank ngày 15 tháng 11 năm 2024, Công văn số 17/2025/CV-HDBank ngày 28 tháng 02 năm 2025 và Công văn số 52A/2025/CV-HDBank ngày 11 tháng 06 năm 2025.


Số tiền còn lại 45.252.531.000 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.

Người lập



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự



Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín
Ngày 26 tháng 03 năm 2026

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 2025

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 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 ngày 24 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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 Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC có 6 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1.	Công ty CP Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	99,36	99,36
2.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Núi Thành, TP.Đà Nẵng	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49	49
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	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	51,68	51,68
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển-Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14
5.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	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
6.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100
7.	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 Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	81,71
8.	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	54,03	43,92



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 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
1.	Công ty CP DICERA Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Xây lắp	25,33	25,33
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Bất động sản	42,68	42,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Sản xuất bê tông	36,00	36,00
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35

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 16.000 trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 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)
1	DIGH2326001	29/12/2023	6.000	100.000.000	600.000.000.000
2	DIGH2326002	25/03/2024	10.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Tổng cộng			16.000		1.600.000.000.000

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 thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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 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.

1388
NG
NH
1 TC
VA
HỒ

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 2025

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:

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.

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 218/HĐMBTP.HDB-PTXD ngày 30 tháng 01 năm 2024 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 30 tháng 01 năm 2024.

Mã trái phiếu phát hành: DIGH2326002

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 41060/HĐMBTP.HDB-PTXD ngày 25 tháng 03 năm 2024 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 25 tháng 03 năm 2024.

- 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 120/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2025 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn trái phiếu mã DIGH2326002 phát hành năm 2024 và xác nhận của Trái chủ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tại văn bản số 119/DIC Group – HĐQT ngày 26 tháng 11 năm 2025.

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	DIGH2326002	27/11/2025	8.000	800.000.000.000	200.000.000.000

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.



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 2025

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 trong năm 2025 và cho giai đoạn lũy kế từ ngày 29 tháng 12 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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).

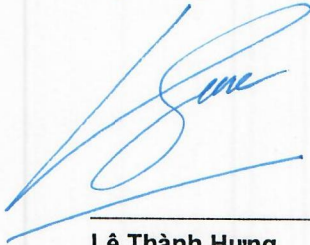
2.5 Số dư nợ trái phiếu của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	Mã trái phiếu phát hành	Số dư nợ trái phiếu tại ngày 31/12/2025 VND
1	DIGH2326001	600.000.000.000
2	DIGH2326002	200.000.000.000
	Tổng cộng	800.000.000.000

3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo tình hình sử dụng vốn

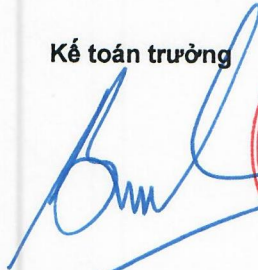
Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ báo cáo tình hình sử dụng vốn này yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung.

Người lập



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 26 tháng 03 năm 2026

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH