

**CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ  
TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC ĐỢT 1  
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

*(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 13/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 08/12/2023)*

**TRÁI PHIẾU MÃ DIGH2326001**

**TỔNG MỆNH GIÁ 600.000.000.000 ĐỒNG**

**ĐÁO HẠN NĂM 2026**

*Giá Phát Hành: bằng 100% mệnh giá*

Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, được chào bán riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định 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 số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định 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, đáo hạn vào năm 2026 (“**Trái Phiếu**”) sẽ xác định nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công Ty**”).

Trái Phiếu được hưởng lãi kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành (được định nghĩa dưới đây) cho đến, nhưng không bao gồm ngày Ngày Đáo Hạn (được định nghĩa dưới đây) hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây).

Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu sẽ được hoàn trả bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

Đề nghị các nhà đầu tư tiềm năng xem phần “*Các Yếu Tố Rủi Ro*” của Bản Công Bố Thông Tin này để biết về một số yếu tố cần cân nhắc khi đầu tư vào Trái Phiếu.

**TRỪ KHI ĐƯỢC CÔNG BỐ THÔNG TIN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ NỘI DUNG TRONG ĐÓ HOẶC BẤT KỲ THÔNG TIN NÀO ĐƯỢC CUNG CẤP THEO YÊU CẦU PHẢI ĐƯỢC GIỮ BÍ MẬT HOÀN TOÀN.**

**Bản Công Bố Thông Tin này được phát hành ngày 26. tháng 12 năm 2023**

MỤC LỤC

|  |    |
|--|----|
| CÁC KHÁI NIỆM, TỪ VIẾT TẮT .....   | 4  |
| Phần 1 - TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....  | 7  |
| I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP .....   | 7  |
| II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN .....  | 7  |
| Phần 2 - THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU .....   | 10 |
| I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN.....   | 10 |
| 1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG.....   | 10 |
| 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HD .....  | 10 |
| II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....   | 11 |
| 1. Tóm tắt về Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng .....  | 11 |
| 2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành.....   | 14 |
| 2.1. Tổ chức, bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành .....   | 14 |
| 2.2. Vị trí doanh nghiệp .....   | 19 |
| 2.3. Thông tin của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng .....   | 21 |
| 3. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành.....   | 27 |
| 4. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành .....   | 37 |
| 4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liền kề trước năm phát hành theo báo cáo tài chính .....   | 37 |
| 4.2. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu..... | 38 |
| 4.3. Tình hình nộp ngân sách nhà nước trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành .....   | 38 |
| III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU.....   | 39 |
| 1. Căn cứ pháp lý của đợt chào bán.....  | 39 |
| 2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp .....  | 40 |
| 3. Mục đích của đợt phát hành Trái Phiếu.....  | 42 |
| 4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu.....   | 43 |
| 5. Ngày phát hành dự kiến.....   | 44 |
| 6. Phương thức phát hành .....   | 44 |
| 7. Quyền của Nhà Đầu Tư sở hữu Trái Phiếu .....  | 44 |
| 8. Trách nhiệm của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu.....  | 45 |
| 9. Cam kết về bảo đảm .....  | 46 |



|   |   |           |
|---|---|-----------|
| 10.   | Mua lại và hủy bỏ Trái Phiếu .....  | 46        |
| 11.   | Cam kết của Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu.....                                     | 47        |
| 12.   | Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành .....                             | 47        |
| 13.   | Cam kết của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu.....  | 47        |
| 14.   | Các điều khoản và điều kiện khác .....  | 47        |
| <b>IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ .....</b> |   | <b>48</b> |
| 1.  | Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu .....                  | 48        |
| 2.  | Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư ..... | 48        |
| <b>V. CÁC YẾU TỐ RỦI RO.....</b>  |   | <b>49</b> |
| 1.  | Rủi ro về luật pháp.....  | 49        |
| 2.  | Rủi ro về kinh tế .....   | 49        |
| 3.  | Rủi ro về hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành .....               | 50        |
| 4.  | Rủi ro liên quan đến chương trình sử dụng vốn .....                               | 51        |
| 5.  | Rủi ro của lãnh thổ thực hiện nơi phát hành trái phiếu .....                      | 51        |
| 6.  | Rủi ro khác.....  | 52        |
| <b>VI. CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ .....</b>   |   | <b>52</b> |
| <b>VII. THÔNG TIN QUAN TRỌNG .....</b>  |   | <b>54</b> |
| <b>VIII. CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO.....</b>   |   | <b>56</b> |
| <b>IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN .....</b>  |   | <b>57</b> |

**CÁC KHÁI NIỆM, TỪ VIẾT TẮT**

- “Bản Công Bố Thông Tin”* : Có nghĩa là Bản Công Bố Thông Tin này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Phát Hành về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu.
- “Báo cáo tài chính”/“BCTC”* : Có nghĩa là các báo cáo tài chính năm được kiểm toán hoặc báo cáo tài chính bán niên được soát xét hoặc được cơ quan có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành thông qua, bao gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (lợi nhuận và khoản lỗ) và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng lẻ và hợp nhất (nếu có) và bản thuyết minh của các báo cáo được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam.
- “Các Điều Kiện Trái Phiếu”* : Có nghĩa là các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được quy định trong Phụ lục của Phương Án Phát Hành Trái Phiếu.
- “Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”* : Có nghĩa như được giới thiệu tại mục II.7 Phần I - “Các tổ chức liên quan đến đợt chào bán” của Bản Công Bố Thông Tin.
- “Điều Lệ”* : Có nghĩa là Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành ban hành lần đầu ngày 23 tháng 02 năm 2008, ban hành sửa đổi bổ sung lần thứ 14 ngày 21 tháng 07 năm 2023.
- “Luật Doanh Nghiệp”* : Có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 17 tháng 06 năm 2020, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
- “Ngày Làm Việc”* : Có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ, tết (kể cả nghỉ bù) theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam.
- “Ngày Phát Hành”* : Có nghĩa là ngày được xác định thực tế trên báo cáo kết quả chào bán.
- “Ngày Đáo Hạn”* : Có nghĩa là ngày được xác định thực tế trên báo cáo kết quả chào bán.
- “Nghị Định 153”* : Có nghĩa là Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 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”* : Có nghĩa là Nghị định số 65/2022/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP



- ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 08*” : Có nghĩa là Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định 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 Về Trái Phiếu Riêng Lẻ*” : Có nghĩa là bao gồm Nghị Định 153, Nghị Định 65 và Nghị định 08.
- “*Người Sở Hữu Trái Phiếu*” : Có nghĩa là (i) tổ chức/cá nhân được đăng ký là người sở hữu Trái Phiếu đó trong Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu (khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại VSDC), hoặc (ii) tổ chức/cá nhân được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của Trái Phiếu đó theo các quy định có liên quan của pháp luật Việt Nam, VSDC và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).
- “*Phương Án Phát Hành*” : Có nghĩa là Phương án phát hành đính kèm Nghị quyết Hội đồng quản trị Tổ Chức Phát Hành ~~19~~./NQ-DIC Group-HĐQT ngày ~~26~~ tháng 12 năm 2023 và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có).
- “*Sở Giao Dịch Chứng Khoán*” : Có nghĩa là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được niêm yết và/hoặc giao dịch tập trung.
- “*Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu*” : Có nghĩa là một Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu do tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý chuyên nhượng đối với Trái Phiếu lập và lưu giữ phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu theo ủy quyền của Tổ Chức Phát Hành.
- “*Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành*” : Có nghĩa là Công ty Cổ phần Chứng khoán HD.
- “*Tổ Chức Phát Hành*” hoặc “*Tổng Công Ty*” : Có nghĩa là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.
- “*Thông Tư 122*” : Có nghĩa là Thông tư số 122/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của 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.

- “*Trái Phiếu*” : Có nghĩa là các trái phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành trên cơ sở Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin.
- “*TNDN*” : Có nghĩa là “Thu nhập doanh nghiệp”.
- “*VSDC*” : Có nghĩa là Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, một tổ chức thực hiện chức năng đăng ký, lưu ký, bù trừ và thanh toán chứng khoán tập trung của Việt Nam mà tại đó chứng khoán giống hoặc tương tự như Trái Phiếu được đăng ký và lưu ký tập trung nhằm đủ điều kiện giao dịch tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

Các thuật ngữ viết hoa khác được sử dụng trong Bản Công Bố Thông Tin này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Công Bố Thông Tin này và Các Điều Kiện Trái Phiếu.



**Phần 1 - TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU**

**I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

1. Tổ Chức Phát Hành : **TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**
2. Địa chỉ trụ sở chính : Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành Phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
3. Số điện thoại : 0254 3859 248.
4. Số fax giao dịch : 0254 3586 927.
5. Địa chỉ thư điện tử : info@dic.vn
6. Loại hình doanh nghiệp : Công ty đại chúng.
7. Lĩnh vực hoạt động : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810).

Chi tiết: 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, khu công nghiệp, mua bán nhà. Kinh doanh cho thuê nhà, đất, mặt bằng để làm văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, ...

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Mã ngành: 4299)

**II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN**

1. Mã Trái Phiếu : **DIGH2326001.**
2. Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành : Tối đa 6.000 (Sáu nghìn) Trái Phiếu
3. Giá chào bán : 100% mệnh giá.
4. Khối lượng phát hành : Tối đa 600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng)
5. Loại hình Trái Phiếu : Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, có lãi suất cố định và kết hợp lãi suất thả nổi, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào trong số các Trái Phiếu có bất kỳ quyền ưu tiên nào hơn so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

6. Ngày phát hành dự kiến : 28./12/2023.  
Ngày phát hành thực tế của Trái Phiếu sẽ được xác định trên báo cáo kết quả phát hành Trái Phiếu.

7. Các tổ chức liên quan đến đợt chào bán:

- (a) **Tổ Chức Tư Vấn phát hành** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD



Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)

- (b) **Đại Lý Phát Hành** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD



Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)

- (c) **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD



Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)

- (d) **Đại lý đăng ký và Đại lý quản lý chuyển nhượng Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD



Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666

Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)



- (e) **Đại lý thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD  
Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh



Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666  
Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)

- (f) **Tổ Chức Bảo Lãnh Thanh Toán** : Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM – Chi nhánh Vũng Tàu  
Địa chỉ: Số 63 Lê Hồng Phong, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu



Số điện thoại: (0254) 395 9799 Số fax: (064) 357 6758  
Email: [info@hdbank.com.vn](mailto:info@hdbank.com.vn)

- (g) **Tổ chức kiểm toán** : Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt



Địa chỉ: 54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại: 028 3910 6881 Số fax: 028 3820 6881  
Email: [vanphong@aascn.com.vn](mailto:vanphong@aascn.com.vn)

**Phần 2 - THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU**

**I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

- Ông Nguyễn Thiện Tuấn Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Hùng Cường Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT thường trực
- Ông Nguyễn Quang Tín Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Ông Bùi Văn Sự Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công Bố Thông Tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm tập thể và cá nhân về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này.

**2. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HD**

**Ông Nguyễn Hà Quỳnh** Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán Trái Phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Chứng khoán HD tham gia lập/rà soát trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 01/2023/HDS-DIG/HĐTV ngày 26 tháng 12 năm 2023 với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng. Tổ chức tư vấn có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình phù hợp với quy định của Hợp Đồng Tư Vấn.

Tổ Chức Tư Vấn cũng xin lưu ý rằng xác nhận rà soát của Tổ Chức Tư Vấn được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên các thông tin Tổ Chức Phát Hành cung cấp và Tổ Chức Tư Vấn đã thu thập và đánh giá một cách khách quan theo quy định hiện hành về phát hành Trái Phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Xác nhận việc rà soát về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán Trái Phiếu của Tổ Chức Tư Vấn không hàm ý đảm bảo giá trị của các Trái Phiếu và đảm bảo việc thanh toán đầy đủ lãi, gốc Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành.



## II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. Tóm tắt về Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

#### 1.1 Giới thiệu thông tin chung

- Tên Công ty : TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG.
- Tên tiếng Anh : DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.
- Tên Công ty viết tắt : TẬP ĐOÀN DIC (DIC GROUP).
- Loại hình doanh nghiệp : Công ty đại chúng.
- Trụ sở chính : Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành Phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Điện thoại : 0254 3859 248.
- Số fax giao dịch : 0254 3586 927.
- Thời gian hoạt động kể từ ngày được cấp lần đầu Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Hơn 15 năm.
- 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 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 08/12/2023.
- Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 6.098.519.950.000 VND (Bằng chữ: Sáu nghìn không trăm chín mươi tám tỷ năm trăm mười chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).
- Vốn điều lệ thực góp tại ngày của Bản Công Bố Thông Tin : 6.098.519.950.000 VND (Bằng chữ: Sáu nghìn không trăm chín mươi tám tỷ năm trăm mười chín triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).
- Đại diện theo pháp luật : Ông **Nguyễn Thiện Tuấn** - Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Hoạt động kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810)  
Chi tiết: 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, khu công nghiệp, mua bán nhà. Kinh doanh cho thuê nhà, đất, mặt bằng để làm văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại,...  
XD công trình kỹ thuật dân dụng khác (Mã ngành: 4299)

## 1.2 *Quá trình hình thành và phát triển*

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tiền thân là Nhà nghỉ Bộ Xây dựng, được thành lập ngày 26/05/1990 theo Quyết định số 311/BXD-TCLĐ của Bộ trưởng Bộ Xây dựng với nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng theo kế hoạch của Bộ Xây dựng. Trong suốt thời gian phát triển từ khi thành lập, Tập đoàn DIC đã dần chuyển đổi hoạt động kinh doanh và khẳng định được vị thế và uy tín của mình trong ngành xây dựng Việt Nam. Đến năm 2008, Tập đoàn DIC chính thức hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, được Sở Kế hoạch Đầu Tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 13/03/2008.

Một số dấu mốc đáng chú ý trong quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành như sau:

- Năm 1990** Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tiền thân là Nhà nghỉ của Bộ Xây dựng theo Quyết định số 311/BXD-TCLĐ, nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng cho cán bộ công nhân ngành xây dựng.
- Năm 1993** Thực hiện chủ trương của Nhà nước về tổ chức lại sản xuất kinh doanh trong khu vực kinh tế quốc doanh, ngày 05/05/1993 Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định 153A/BXD-TCLĐ chuyển đổi Tập đoàn DIC thành Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch (tên giao dịch Tiếng Anh là TIIC), với lĩnh vực kinh doanh là dịch vụ du lịch; kinh doanh và sản xuất vật liệu xây dựng; xuất nhập khẩu; đầu tư phát triển dự án; xây lắp; thi công cơ giới - điện nước; kinh doanh nhà đất.
- Năm 1996** Khởi công Dự án Khu trung tâm Chí Linh – là Dự án Khu đô thị mới đầu tiên tại khu vực phía Nam và có quy mô lớn nhất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (99,7 ha).
- Năm 2001** Ngày 15/02/2001, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 223/QĐ-BXD đổi tên Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ du lịch thành Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng.
- Năm 2003** Chuyển sang hoạt động theo mô hình “Công ty mẹ - Công ty con” theo Quyết định số 01/2003/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng.
- Năm 2005** Khởi công xây dựng Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai có quy mô 464,5 ha.
- Năm 2007** Ngày 15/10/2007, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1302/QĐ-BXD phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng.



Tổ chức thành công buổi đấu giá 9.056.100 cổ phiếu Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng ra công chúng.

**Năm 2008** Ngày 13/03/2008, Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng chính thức hoạt động theo hình thức công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng. Vốn điều lệ tại thời điểm trở thành công ty cổ phần là 370.000.000.000 đồng.

Ngày 01/09/2008, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng được đổi tên thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

**Năm 2009** Ngày 24/06/2009, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng thực hiện tăng vốn điều lệ lên 600.000.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu ra công chúng.

Ngày 19/08/2009, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là DIG.

**Năm 2010** Tăng vốn điều lệ lên 1.000.000.000.000 đồng. Đạt giải thưởng Doanh nghiệp xuất sắc Hội nhập kinh tế quốc tế.

**Năm 2011** Top 100 Thương hiệu Sao vàng Đất Việt.

**Năm 2014** Đạt giải “Thương hiệu mạnh Việt Nam”.

**Năm 2017** Bộ Xây dựng hoàn thành thoái toàn bộ vốn tại Tổng Công ty.

Top 50 Nhãn hiệu nổi tiếng nhất Việt Nam.

**Năm 2018** Xếp thứ hạng 127/500 doanh nghiệp tư nhân có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam.

**Năm 2021** Nhà phát triển đô thị xuất sắc nhất 2021 (DOT Property Vietnam Awards 2021).

Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (Fast 500).

Top 50 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam (PROFIT500).

Top 6 doanh nghiệp bất động sản niêm yết tốt nhất Việt Nam (Forbes Vietnam).

Dự án DIC Wisteria City Đồng Nai (tên pháp lý: Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân) đạt giải thưởng Quy hoạch Đô thị Quốc gia (VUPA) lần II năm 2021 (Bộ Xây dựng).

**Năm 2022** Nâng vốn điều lệ lên 6.098.519.950.000 đồng.

Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2022 (Vietnam Report).



Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất năm 2022.

Giải thưởng thiết kế Việt Nam Vmark 2022.

Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2022.

Dự án Trụ sở văn phòng mới của DIC Group đạt chứng nhận công trình xanh EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) (Tổ chức Tài chính Quốc tế IFC – World Bank).

**Năm 2023** Tổng tài sản hợp nhất đến 30/9/2023: 14.142.981.398.965 đồng.

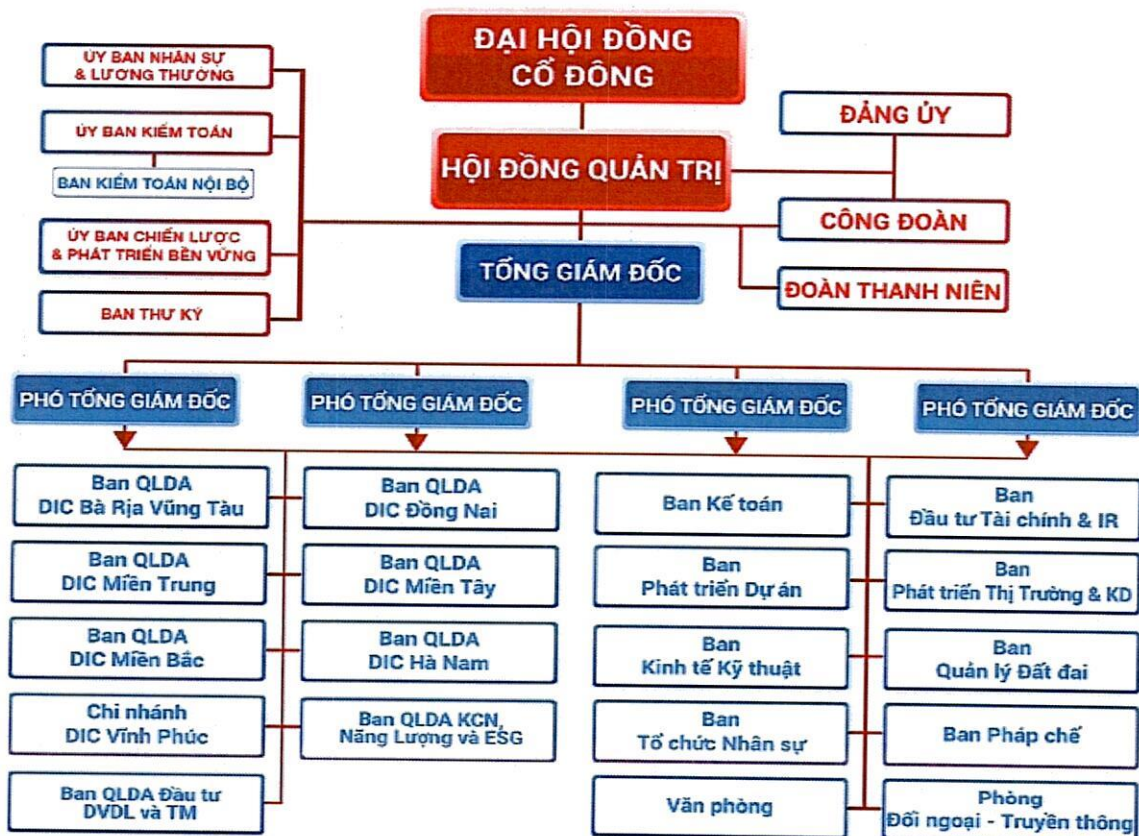
Vốn chủ sở hữu hợp nhất đến 30/9/2023: 7.880.631.664.240 đồng.

Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2023 (Vietnam Report).

**2. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành**

**2.1. Tổ chức, bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành**

Tổ chức bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành tại ngày của Bản Công Bố Thông Tin này như sau:



Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

Diễn giải:

❖ **Đại Hội Đồng Cổ Đông**

Đại hội đồng cổ đông bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công Ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm 01 (một) lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công Ty quy định. Đại hội đồng cổ đông thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công Ty, kế hoạch kinh doanh và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo và các quyền, nghĩa vụ khác được pháp luật doanh nghiệp và Điều lệ Công Ty quy định.

❖ **Hội đồng quản trị (“HĐQT”)**

HĐQT là cơ quan quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có đầy đủ quyền hạn quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công Ty ngoại trừ các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Tại ngày phát hành Bản Công Bố Thông Tin này, HĐQT của Công Ty có 05 thành viên, cụ thể như sau:

| Họ và tên                 | Chức vụ                       |
|---------------------------|-------------------------------|
| Ông Nguyễn Thiện Tuấn     | Chủ tịch HĐQT                 |
| Ông Nguyễn Hùng Cường     | Phó Chủ tịch HĐQT thường trực |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | Phó Chủ tịch HĐQT             |
| Ông Nguyễn Quang Tín      | Ủy viên HĐQT                  |
| Ông Đinh Hồng Kỳ          | Ủy viên HĐQT độc lập          |

HĐQT có 04 Tiểu ban trực thuộc là Ủy ban Kiểm toán, Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững, Ủy ban Nhân sự và lương thưởng và Ban Thư ký. HĐQT có trách nhiệm giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác do HĐQT bổ nhiệm, định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công Ty.

❖ **Ủy ban Kiểm toán**

Ủy ban Kiểm toán do HĐQT thành lập, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 161 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty.

❖ **Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững**

Ủy ban Chiến lược và Phát triển bền vững do HĐQT thành lập, có chức năng tham mưu, xây dựng các kế hoạch chiến lược về đầu tư và phát triển bền vững cho Tập đoàn DIC.



❖ Ủy ban Nhân sự và lương thưởng

Ủy ban Nhân sự và lương thưởng do HĐQT thành lập, có chức năng tham mưu cho HĐQT đề ra các chính sách lương, thưởng, thù lao và đãi ngộ cho các đơn vị trực thuộc và cán bộ nhân viên thuộc Công Ty.

❖ Ban Thư ký

HĐQT thành lập Ban Thư ký để hỗ trợ tổ chức triệu tập các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, HĐQT; ghi chép các biên bản họp; hỗ trợ thành viên HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao. Chức năng, nhiệm vụ của Ban Thư ký được ghi cụ thể trong quyết định thành lập.

❖ Ban Tổng Giám đốc

- **Tổng Giám đốc:** do HĐQT bổ nhiệm, là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công Ty và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao và báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.
- **Phó Tổng Giám đốc:** do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc và thực hiện giúp việc cho Tổng Giám đốc.

Tại ngày phát hành Bản công bố thông tin này, Ban Tổng Giám đốc Công Ty có 05 thành viên, cụ thể như sau:

| Họ và tên            | Chức vụ           |
|----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Quang Tín | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Văn Tùng  | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Văn Đạt     | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Tuấn Liêm | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phạm Văn Thái    | Phó Tổng Giám đốc |

❖ Các Phòng, Ban, Chi nhánh trực thuộc

- **Ban Kế toán:** Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc chỉ đạo thực hiện công tác kế toán theo quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty.
- **Ban Đầu tư Tài chính & IR:** Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc chỉ đạo thực hiện công tác đầu tư tài chính; thu xếp nguồn vốn qua phương thức phát hành chứng khoán, bao gồm phát hành cổ phiếu, trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi để triển khai các dự án của Công Ty; thực hiện công tác quan hệ với các nhà đầu tư và cổ đông.



- **Ban Tổ chức Nhân sự:** Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý tổ chức lao động, tiền lương và chế độ chính sách của Tập đoàn DIC.
- **Văn phòng:** Là đầu mối giúp Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong công tác quản trị hành chính cơ quan Công Ty. Tham mưu, tổng hợp về chương trình, kế hoạch công tác và phục vụ các hoạt động của Công Ty.
- **Ban Pháp chế:** Tham mưu, tư vấn cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc về các vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty. Tư vấn, giải đáp và hướng dẫn ứng xử đúng pháp luật về các vấn đề pháp lý phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh cho các Phòng, Ban, Chi nhánh trực thuộc, các đơn vị thành viên và người lao động trong Công Ty.
- **Ban Phát triển dự án:** Tham mưu cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc quản lý, điều hành trong các lĩnh vực: phát triển các dự án do Công Ty và các đơn vị thành viên làm Chủ đầu tư; công tác kế hoạch, thống kê, hợp đồng kinh tế và triển khai nhiệm vụ sản xuất - kinh doanh của Công Ty; theo dõi, đôn đốc thực hiện và tổng hợp tình hình hoạt động sản xuất - kinh doanh của Tổng Công Ty và các đơn vị thành viên, các đơn vị trực thuộc.
- **Ban Kinh tế Kỹ thuật:** Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong quản lý về lĩnh vực kinh tế: định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá, giá thành sản xuất công nghiệp - dịch vụ - xây dựng; thẩm định tổng mức đầu tư, dự toán công trình; thẩm định quyết toán khối lượng xây lắp hoàn thành.
- **Ban Phát triển Thị trường và Kinh doanh:** Tham mưu, giúp việc cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý, phát triển thị trường và kinh doanh bất động sản thuộc các dự án do Công Ty và các đơn vị thành viên làm Chủ đầu tư.
- **Ban Quản lý đất đai:** Là đầu mối tổng hợp báo cáo tình hình quản lý, kinh doanh, khai thác toàn bộ quỹ đất đai tại các dự án do Công Ty và các đơn vị thành viên làm Chủ đầu tư, các dự án thành phần do các nhà đầu tư thứ phát thực hiện, tham mưu giúp Ban điều hành trong lĩnh vực quản lý quỹ đất đai và bất động sản của Công Ty. Trực tiếp thực hiện công tác bồi thường, GPMB các dự án đầu tư có sử dụng đất (trừ các dự án có thành lập Ban bồi thường GPMB riêng), dự án đầu tư được nhà nước giao đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư...; Thẩm định phương án thỏa thuận bồi thường GPMB tại các dự án đầu tư do các Ban quản lý được giao trực tiếp thực hiện dự án.
- **Phòng Đối ngoại và Truyền thông:** Là đơn vị thực hiện việc xây dựng kế hoạch truyền thông quảng bá hình ảnh thương hiệu của Công Ty và các dự án do Công Ty triển khai. Thực hiện công tác quan hệ với báo chí; quản lý, kiểm soát thông tin và hình ảnh của Công Ty trên các phương tiện truyền thông.

- **Ban quản lý dự án DIC Bà Rịa – Vũng Tàu:** Thay mặt Công Ty thực hiện quản lý các dự án: Khu trung tâm Chí Linh, Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Thùy Tiên Resort và một số dự án khác (nếu có) trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm được giao.
- **Ban quản lý dự án Đầu tư dịch vụ du lịch và thương mại:** Thay mặt Công Ty trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án thuộc lĩnh vực hạ tầng xã hội, dịch vụ trong đô thị mới; thực hiện quản lý dự án đầu tư xây dựng thuộc các lĩnh vực dịch vụ, du lịch, thương mại, y tế, giáo dục, nhà ở xã hội; thực hiện quản lý dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques (tại 169 Thùy Vân, Phường 8, TP. Vũng Tàu) trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm được giao.
- **Ban quản lý dự án Khu công nghiệp, Năng lượng và ESG:** Thay mặt Công Ty trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án Khu công nghiệp sinh thái, logistic, năng lượng tái tạo và triển khai thực hành ESG trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm được giao.
- **Ban quản lý dự án DIC Đồng Nai:** Thay mặt Công Ty quản lý thực hiện các dự án: Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Khu đô thị du lịch Long Tân, Khu dân cư Hiệp Phước và một số dự án khác thuộc khu vực tỉnh Đồng Nai trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm được giao.
- **Ban quản lý dự án DIC Miền Tây:** Thay mặt Công Ty quản lý thực hiện dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang và các dự án khác (nếu có) trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm được giao.
- **Ban quản lý Dự án DIC Hà Nam:** Thay mặt Công Ty quản lý các dự án, công trình xây dựng do Công Ty làm chủ đầu tư tại tỉnh Hà Nam, gồm: Khu nhà ở Lam Hạ Center Point và Điểm du lịch và vui chơi giải trí hồ Ba Hang trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm được giao.
- **Ban quản lý Dự án DIC Miền Bắc:** Thay mặt Công Ty quản lý thực hiện Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên và thực hiện công tác nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư một số dự án khác tại khu vực phía Bắc trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm được giao.
- **Ban quản lý dự án DIC Miền Trung:** Thay mặt Công Ty trực tiếp quản lý các dự án, công trình xây dựng do Công Ty làm Chủ đầu tư tại tỉnh Quảng Bình và các tỉnh lân cận trong phạm vi, quyền hạn và trách nhiệm được giao.
- **Chi nhánh DIC Vĩnh Phúc:** Thực hiện ủy quyền của Công Ty trong quan hệ với các cơ quan Nhà nước, các đơn vị liên quan để thực hiện các hoạt động giao dịch, tiếp thị, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công Ty tại tỉnh Vĩnh Phúc; giải quyết các thủ tục pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án do Công Ty đầu tư tại tỉnh Vĩnh Phúc; tổ chức sản xuất, kinh doanh theo định hướng và nhiệm vụ được giao.



**- Chi nhánh DIC Him Lam:**

Theo Quyết định thành lập, Chi nhánh DIC Him Lam thay mặt Công Ty nghiên cứu đầu tư dự án “Trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai” trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

Chi nhánh DIC Him Lam hiện đang tạm dừng hoạt động theo Nghị quyết số 16/NQ-DIC Group - HĐQT ngày 18/09/2023 của HĐQT Công Ty. Thời hạn tạm dừng: 12 tháng, kể từ ngày Sở Kế hoạch & Đầu tư Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy xác nhận.

**2.2. Vị trí doanh nghiệp**

Tại thời điểm ban hành Bản Công Bố Thông Tin này, Tổ Chức Phát Hành hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con.

(a) *Danh sách công ty mẹ và những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành: Không có*

(b) *Danh sách Công ty con của Tổ Chức Phát Hành:*

Tại thời điểm ban hành Bản Công Bố Thông Tin này, Tổ Chức Phát Hành đang có 08 công ty con trực tiếp và 03 công ty con sở hữu gián tiếp, cụ thể như sau:

| TT | Tên doanh nghiệp                             | Ngày thành lập | Số Giấy CNDKDN | Hoạt động kinh doanh chính   | 30/9/2023    |                  |
|----|--|----------------|----------------|--|--------------|------------------|
|    |  |                |                |  | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết |
| 1. | CT TNHH Du lịch DIC                          | 08/01/2020     | 3502415606     | Kinh doanh dịch vụ và thương mại   | 78,30%       | 78,30%           |
| 2. | CTCP Gạch men Anh em DIC                     | 24/11/2006     | 4000450711     | Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...   | 89,03%       | 89,03%           |
| 3. | CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng DIC số 1     | 17/05/2007     | 3500613828     | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng  | 51,68%       | 51,68%           |
| 4. | CTCP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 | 28/06/2005     | 3500707730     | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, công nghiệp   | 50,14%       | 50,14%           |
| 5. | CTCP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC          | 06/07/2021     | 3502457846     | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Các hoạt động về giáo dục | 98,67%       | 98,67%           |
| 6. | CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC        | 06/07/2021     | 3502457853     | Kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, tư vấn đầu tư, quản lý dự án                                     | 98,67%       | 98,67%           |



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

| TT  | Tên doanh nghiệp   | Ngày thành lập | Số Giấy CNĐKDN | Hoạt động kinh doanh chính                   | 30/9/2023    |                  |
|-----|--|----------------|----------------|--|--------------|------------------|
|     |  |                |                |  | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết |
| 7.  | CT TNHH Đại Phước Thiên An   | 09/11/2020     | 3603766262     | Kinh doanh bất động sản                      | 99,96%       | 99,96%           |
| 8.  | CT TNHH MTV Đầu tư Phát triển ĐT và KCN DIC  | 09/09/2022     | 3502483998     | Đầu tư khu công nghiệp                       | 100,00%      | 100,00%          |
| 9.  | CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (sở hữu gián tiếp thông qua Công ty TNHH Du lịch DIC) | 29/11/2006     | 3500773194     | Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan | 64,39%       | 82,24%           |
| 10. | CTCP Sport TOTO Việt Nam (sở hữu gián tiếp thông qua CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu) | 23/04/2019     | 3502394120     | Hoạt động tư vấn quản lý                     | 42,31%       | 65,70%           |
| 11. | CTCP Phát triển E&S (sở hữu gián tiếp thông qua CTCP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu)      | 20/06/2018     | 3502365578     | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác   | 63,11%       | 98,00%           |

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

(c) Danh sách Công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành:

Tại thời điểm ban hành Bản Công Bố Thông Tin này, Tổ Chức Phát Hành đang có 04 công ty liên kết, cụ thể như sau:

| TT | Tên doanh nghiệp | Ngày thành lập | Số Giấy CNĐKDN | Hoạt động kinh doanh chính | Năm 2023     |                  |
|----|------------------|----------------|----------------|----------------------------|--------------|------------------|
|    |                  |                |                |                            | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết |

|    |   |            |            |   |        |        |
|----|---|------------|------------|---|--------|--------|
| 1. | CTCP Xây dựng DIC Holdings<br>(tên cũ: CTCP DIC Số 4) | 28/01/2005 | 3500686978 | Đầu tư kinh doanh bất động sản; Xây lắp | 35,89% | 35,89% |
| 2. | CTCP Bất động sản D.I.C                               | 02/08/2006 | 0304488318 | Kinh doanh, môi giới bất động sản       | 42,68% | 42,68% |
| 3. | CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Bê tông             | 01/01/2006 | 3500732286 | Sản xuất bê tông                        | 36,00% | 36,00% |
| 4. | CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam                     | 06/09/2007 | 3500815687 | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày               | 43,35% | 43,35% |

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

**2.3. Thông tin của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

**(a) Chủ tịch HĐQT**

- Họ và tên: Ông Nguyễn Thiện Tuấn
- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1957.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Địa chỉ: 41/2A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu.
- Quá trình công tác
  - 06/1990 – 12/1992: Giám đốc Nhà nghỉ Bộ Xây dựng.
  - 01/1993 – 04/2008: Giám đốc, Bí thư đảng ủy Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng.
  - 04/2008 – 05/2012: Chủ tịch HĐQT, Bí thư đảng ủy kiêm Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.
  - 06/2012 – nay: Chủ tịch HĐQT, Bí thư đảng ủy Tập đoàn DIC.

**(b) Phó Chủ tịch HĐQT thường trực**

- Họ và tên: Ông Nguyễn Hùng Cường
- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 24/01/1982.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.

- Quá trình công tác:
  - 08/2010 – 05/2012: Giám đốc BQLDA Thăng Long thuộc Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng, kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư PT Du lịch Thể thao Vũng Tàu (DIC sport).
  - 06/2012 – 12/2017: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.
  - 01/2018 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn DIC.
  - 09/2018 – nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Phương Nam.
  - 05/2021 – nay: Thành viên Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC.

(c) *Phó Chủ tịch HĐQT*

- Họ và tên: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền
- Giới tính: Nữ.
- Năm sinh: 05/11/1985.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quá trình công tác:
  - 10/2009 – 05/2012: Chuyên viên Văn phòng Tập đoàn DIC.
  - 06/2012 – 03/2015: Chuyên viên phòng Kế hoạch và Phát triển dự án Tập đoàn DIC.
  - 12/2016 – 04/2018: Giám đốc Ban Đối ngoại và Truyền thông Tập đoàn DIC.
  - 05/2018 – 05/2020: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.
  - 06/2020 – 2/2022: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.
  - 07/2021 – 10/2023: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC.
  - 02/2022 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn DIC.
  - 06/2022 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC.

(d) *Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc*

- Họ và tên: Nguyễn Quang Tín



- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1976.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quá trình công tác:
  - 02/2009 – 07/2010: Phó Trưởng phòng Tài chính kế toán Tập đoàn DIC.
  - 07/2010 – 07/2012: Giám đốc Ban Đầu tư QL vốn Tập đoàn DIC.
  - 07/2012 – 08/2020: Thành viên HĐQT, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng Tập đoàn DIC.
  - 09/2020 – 03/2021: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính Tập đoàn DIC.
  - 04/2021 – 10/2021: Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính Tập đoàn DIC.
  - 11/2021 – 05/2023: Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Ban Đầu tư Tài chính & IR Tập đoàn DIC.
  - 06/2023 – nay: Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.

(e) *Thành viên HĐQT*

- Họ và tên: Đinh Hồng Kỳ
- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1966
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quá trình công tác:
  - 09/1988 – 11/1990: Cán bộ - Trung tâm máy tính Tổng công ty Điện lực 1, Bộ Năng Lượng, Hà Nội.
  - 11/1990: Phó phòng thị trường – chuyển công tác sang Công ty dịch vụ và tư vấn về tin học Hà Nội.
  - 11/1990 – 05/1995: Cán bộ tại Cơ quan Thương vụ thuộc Đại sứ quán Việt Nam tại Cộng Hòa Ba Lan, Warszawa, Ba Lan.
  - 05/1995 – nay: Chủ tịch HĐQT – Công ty CP vật liệu xây dựng Secoin (Hà Nội), Chủ tịch HĐQT – Công ty CP vật liệu

xây dựng Secoin (Tp. HCM), Chủ tịch HĐQT – Công ty CP đầu tư Công nghiệp Secoin (Bình Dương).

- 2008 – 2018: UV BCH Hội Vật Liệu Xây Dựng Việt Nam (VABM).
- 2016 – 2018: UV BCH Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây Dựng Việt Nam (SACA).
- 2018 – nay: Phó Chủ tịch Hội Vật Liệu Xây Dựng Việt Nam (VABM), Phó Chủ tịch kiêm Tổng thư ký Hiệp hội Xây dựng và Vật liệu Xây Dựng Việt Nam (SACA).
- 2020 – 2022: UV BCH Hiệp hội Doanh nghiệp Tp.HCM (HUBA).
- 2022 – nay: Phó Chủ tịch hội Doanh nghiệp Tp.HCM (HUBA).
- 07/2023 – nay: Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Tập đoàn DIC.

(f) *Phó Tổng Giám đốc*

- Họ và tên: Nguyễn Văn Tùng
- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1971.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quá trình công tác:
  - 08/2000 – 06/2003: Nhân viên phòng Kỹ thuật, Xí nghiệp thi công cơ giới điện nước.
  - 07/2003 – 04/2012: Cán bộ giám sát, Phó Giám đốc Ban QLDA Khu đô thị Chí Linh thuộc Tập đoàn DIC.
  - 04/2012 – 08/2015: Giám đốc Ban quản lý dự án Phương Nam thuộc Tập đoàn DIC.
  - 08/2015 – 10/2019: Giám đốc Ban quản lý dự án Bất động sản du lịch DIC thuộc Tập đoàn DIC.
  - 11/2019 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.



(g) *Phó Tổng Giám đốc*

- Họ và tên: Trần Văn Đạt
- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1981.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quá trình công tác:
  - 11/2005 – 05/2010: Chuyên viên BQLDA Khu đô thị Chí Linh thuộc Tập đoàn DIC.
  - 06/2010 – 03/2014: Chuyên viên Ban Kế hoạch Dự án Tập đoàn DIC.
  - 04/2014 – 03/2016: Phó Giám đốc Ban Kế hoạch Dự án Tập đoàn DIC.
  - 03/2016 – 08/2020: Giám đốc Ban Kế hoạch Phát triển dự án Tập đoàn DIC.
  - 09/2020 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.

(h) *Phó Tổng Giám đốc*

- Họ và tên: Nguyễn Tuấn Liêm
- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1984.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quá trình công tác:
  - 04/2011 – 12/2016: Chuyên viên Kỹ thuật – Ban QLDA Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Tập đoàn DIC.
  - 01/2017 – 05/2018: Phó Giám đốc Ban Kinh tế xây dựng - Tập đoàn DIC.
  - 06/2018 – 10/2018: Phó Giám đốc Ban quản lý các Dự án DIC Miền Bắc - Tập đoàn DIC.
  - 11/2018 – 11/2020: Giám đốc Ban quản lý các Dự án DIC Miền Bắc - Tập đoàn DIC.
  - 12/2020 – nay: Phó Tổng giám đốc, kiêm Giám đốc Ban quản lý các Dự án DIC Miền Bắc - Tập đoàn DIC.

(i) Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Phạm Văn Thái
- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1973.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quá trình công tác:
  - 11/2020 – 12/2021: Giám đốc Ban Bồi Thường GPMB Tập đoàn DIC.
  - 01/2022 – 10/2023: Phó Tổng Giám đốc, kiêm Giám đốc Ban Bồi Thường GPMB Tập đoàn DIC.
  - 11/2023 – nay: Phó Tổng Giám đốc, kiêm phụ trách Ban Phát triển thị trường và Kinh doanh Tập đoàn DIC.

(j) Kế toán trưởng

- Họ và tên: Bùi Văn Sự
- Giới tính: Nam.
- Năm sinh: 1973.
- Quốc tịch: Việt Nam.
- Dân tộc: Kinh.
- Quá trình công tác:
  - 04/2001 – 08/2001: Kế toán viên Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng.
  - 09/2001 – 08/2003: Kế toán trưởng Xí nghiệp Thi công cơ giới Điện nước thuộc Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng.
  - 09/2003 – 06/2013: Phó trưởng phòng Tài chính - Kế toán Công ty Đầu tư Phát triển – Xây dựng.
  - 07/2013 – 04/2015: Giám đốc Đầu tư quản lý vốn – Tập đoàn DIC.
  - 04/2015 – 10/2020: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC.
  - 08/2015 – 05/2020: Phó Tổng Giám đốc kiêm phụ trách Ban Pháp chế – Tập đoàn DIC.
  - 05/2017 – nay: Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần bất động sản DIC.



- 01/2018 – 05/2020: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Ban Phát triển thị trường & Kinh doanh – Tập đoàn DIC.
- 06/2020 – 09/2020: Phó Tổng Giám đốc kiêm phụ trách Ban Bồi thường GPMB Tập đoàn DIC.
- 10/2020 – nay: Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Ban Kế toán - Tập đoàn DIC.

**3. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành**

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn DIC gồm 3 mảng chính: (1) Đầu tư kinh doanh bất động sản, (2) Xây lắp và (3) Các dịch vụ khác, cụ thể như sau:

**Đầu tư kinh doanh Bất động sản**

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản là lĩnh vực kinh doanh truyền thống và chủ yếu của Tập đoàn DIC trong suốt hơn 33 năm hoạt động. Hiện nay, Tập đoàn DIC được biết đến là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản hàng đầu của Việt Nam khi làm chủ đầu tư của nhiều dự án như khu đô thị mới, khu dân cư, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, khách sạn, resort... với quy mô đất sạch lớn tại Vĩnh Phúc, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Hà Nam, Hậu Giang... là những khu vực có thuận lợi về kết nối hạ tầng giao thông liên kết vùng, kết nối với các trung tâm phát triển mạnh về kinh tế và là điểm đến chiến lược của nhiều nhà đầu tư bất động sản trong nước và quốc tế.

Các sản phẩm từ hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản được biết đến với các đặc điểm như: (1) tính cá biệt và khan hiếm, (2) tính bền lâu và (3) tính chất chịu ảnh hưởng lẫn nhau. Với các đặc điểm nêu trên kết hợp cùng các thể chế chính trị, kinh tế, xã hội của nước ta trong những năm gần đây thì loại hình sản phẩm này có thể nói là không có thời vụ vì đối với người Việt Nam, bất động sản không hẳn chỉ phục vụ nhu cầu ở mà còn là một sản phẩm cho những người có điều kiện kinh tế để đầu tư kinh doanh, để tích lũy, để nghỉ dưỡng...

**Xây lắp và Vật liệu xây dựng**

Bên cạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, Tập đoàn DIC đã tham đầu tư thành lập/góp vốn vào các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng nhằm phục vụ khép kín hoạt động của Tập đoàn. Với bề dày kinh nghiệm và thế mạnh trong lĩnh vực thi công xây lắp, Tập đoàn DIC có khả năng đáp ứng những công trình quy mô lớn, cao tầng, kỹ thuật phức tạp, yêu cầu cao về tiến độ, có chuyên ngành đặc thù riêng. Bằng việc áp dụng công nghệ tiên tiến, thi công đảm bảo tiến độ và chất lượng, Tập đoàn DIC đã được đánh giá là nhà thầu chuyên nghiệp trong việc thi công xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi...

Hoạt động xây lắp phục vụ chủ yếu cho các dự án bất động sản mà Tập đoàn DIC thực hiện. Do đó, tính thời vụ trong hoạt động xây lắp phụ thuộc bởi chính hoạt động của mảng đầu tư kinh doanh bất động sản mà Tập đoàn DIC đang triển khai.

Bên cạnh mảng xây lắp thì Tập đoàn DIC và các đơn vị thành viên cũng chú trọng đến việc phát triển mảng vật liệu xây dựng. Việc sản xuất không chỉ phục vụ các công trình trong hệ thống mà còn cung cấp sản phẩm cho thị trường trong nước và xuất khẩu sang thị trường nước ngoài như Đông Nam Á, Đài Loan, Bangladesh, Châu Phi. Do đó, hoạt động kinh doanh của lĩnh vực này không bị chi phối hay phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh bất động sản hay xây lắp và đặc thù của ngành này cũng không mang tính thời vụ.

**Các dịch vụ khác**

Hiện Tập đoàn DIC đang sở hữu hệ thống khách sạn, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng sang trọng trên toàn quốc, đặc biệt là ở Thành phố Vũng Tàu - Trung tâm du lịch của Việt Nam, có thể kể đến như dự án Pullman Hotels & Resorts Vũng Tàu, dự án DIC Star Hotels & Resorts Vũng Tàu, dự án DIC Star Hotels & Resorts Vĩnh Phúc,....

Bên cạnh đó, bằng việc phát huy thế mạnh và khai thác các nguồn lực vốn có, Tập đoàn DIC đang ngày càng phát triển và nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch, lưu trú, dịch vụ lữ hành, vận chuyển hành khách nhằm thỏa mãn nhu cầu đa dạng của khách hàng trong nước và quốc tế.

***Thông tin về một số dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành***

**Dự án đã triển khai:**

| <b>Tên dự án</b>             | <b>Vị trí</b>   | <b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)</b> | <b>Quy mô</b>  |
|------------------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Cụm Chung cư Seaview 1, 2, 4 | Khu trung tâm Chí Linh, phường 10, Tp. Vũng Tàu             | 8.700                            | 442                              | 03 tòa nhà cao từ 18 ÷ 21 tầng với 1.082 căn hộ              |
| Chung cư Lakeside            | Khu trung tâm Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu | 11.601                           | 472                              | 04 tòa nhà 16 tầng với 756 căn hộ                            |
| Chung cư DIC Phoenix         | Khu trung tâm Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu | 27.600                           | 1.638                            | 03 tòa nhà 27 tầng với 1.226 căn hộ                          |
| Cao ốc Thủy Tiên             | 84 Trần Phú, phường 5, Tp. Vũng Tàu                         | 3.600                            | 191                              | 01 tòa nhà 18 tầng với 184 căn hộ                            |
| Khu biệt thự đồi An Sơn      | Đồi An Sơn, phường 4, Tp. Đà Lạt                            | 37.000                           | 156                              | Đầu tư hệ thống HTKT và móng của 62 lô biệt thự cao 2,5 tầng |



| Tên dự án  | Vị trí   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tổng mức đầu tư (tỷ đồng) | Quy mô   |
|--|--|-----------------------------|---------------------------|--|
| Tổ hợp KS Pullman và Trung tâm hội nghị triển lãm Quốc tế Vũng Tàu | Số 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu                           | 29.300                      | 1.712                     | 5 sao với 356 phòng + khối hội nghị 1.500 chỗ + dịch vụ thể thao   |
| Khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc                                       | Phường Khai Quang, KĐT Nam Vĩnh Yên, Tp. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc        | 18.627                      | 549                       | 5 sao với 205 phòng + khối hội nghị 1.500 chỗ + dịch vụ thể thao   |
| 15 căn biệt thự song lập   | Phường Khai Quang, Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Tp. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc | 7.339,5                     | 229                       | 30 căn biệt thự với 90 phòng ngủ đầy đủ tiện nghi tiêu chuẩn 5 sao |
| DIC Star Landmark Vũng Tàu   | Phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu   | 4.083                       | 538                       | Tòa nhà cao 10 tầng với 166 căn hộ du lịch                         |
| Chung cư Gateway Vũng Tàu  | Khu trung tâm Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu              | 22.560                      | 1.752                     | 02 tòa nhà 30 tầng nổi và 01 tầng hầm, với 1.538 căn hộ            |

Nguồn: Tổ Chức Phát Hành

**Dự án tiêu biểu đang triển khai:**

❖ ***Dự án Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu***



**Thông tin tóm tắt dự án:**

- Vị trí: Phường 12, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Diện tích đất: 90,5 ha;
- Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 10.971,97 tỷ đồng (sau thuế).
- Tiến độ thực hiện Dự án:
  - Đã bồi thường GPMB: 12,6 ha.
  - Đang triển khai thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500, hoàn thiện công tác thu hồi đất, bồi

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

thường giải phóng mặt bằng dự án.

- Hoàn thành công tác khoan khảo sát địa chất hạ tầng, rà phá bom mìn.
- Đã triển khai lập phương án thiết kế tổng thể khu C, thiết kế một số mẫu nhà Biệt thự, liên kế.



### ❖ Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên





Thông tin tóm tắt dự án:

- Địa điểm: Huyện Bình Xuyên và thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- Diện tích đất dự án: 191,08 ha.
- Tổng mức đầu tư: 6.652,3 tỷ đồng.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - Đã thực hiện bồi thường GPMB trên phần lớn diện tích dự án; hiện chỉ còn 4,2 ha chưa hoàn thành bồi thường GPMB.
  - Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, quy hoạch, thiết kế.
  - Cơ bản hoàn thành công tác đầu tư xây dựng HTKT Phân khu 1 (64,94 ha). Đang triển khai đầu tư HTKT Phân khu 2 (72,25 ha) và Phân khu 3 (53,89ha).
  - Đang triển khai thiết kế phần xây thô và hoàn thiện mặt ngoài các mẫu nhà ở riêng lẻ.
  - Thi công HTKT tại các vị trí đã có mặt bằng.
  - Triển khai thủ tục xin phép bán nhà ở hình thành trong tương lai trên tuyến N53 và N62.
  - Hoàn thiện các thủ tục pháp lý để sớm triển khai thi công đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội.





❖ Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh



Thông tin tóm tắt dự án:

- Địa điểm: Phường 4, Tp.Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
- Diện tích đất: 83,46 ha.
- Tổng mức đầu tư: 5.649,27 tỷ đồng.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - Lũy kế diện tích đã bồi thường GPMB: 74,05 ha.
  - Cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý Dự án (đã được phê duyệt: Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, Thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ Dự án, Báo cáo đánh giá tác động môi trường,...).
  - Phân khu 1: Đang triển khai các hạng mục công viên cây xanh; trạm xử lý nước thải; kè kênh. Đã hoàn thành: Shophouse; Cổng chào; Cầu tạm bắc qua kênh Nhà thờ phục vụ thi công PK2, 3.
  - Phân khu 2 và 3: Đang triển khai thi công đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải các tuyến đường thuộc phần diện tích đất đã được GPMB; hệ thống cấp điện trung áp, hạ áp và trạm biến áp; điện chiếu sáng; thông tin liên lạc; cấp nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy (“PCCC”); Cầu giao thông số 2; Thi công rà phá bom mìn, vật nổ cho phần diện tích còn lại; Thi công kè kênh Nhà Thờ và kênh Thống Nhất.
  - Khách sạn và Hội nghị DIC Star Vị Thanh: Đang thi công phần ngầm khối nhà chính.



❖ **Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point - Hà Nam:**



Thông tin tóm tắt dự án:

- Địa điểm: Thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.
- Diện tích: 13,56 ha.
- Tổng mức đầu tư: 1.566 tỷ đồng.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - Hoàn thành bàn giao đất trên thực địa, giao đất toàn bộ dự án.
  - Được UBND tỉnh Hà Nam lựa chọn là Chủ đầu tư Dự án.
  - Đã được phê duyệt Quy hoạch 1/500, đánh giá tác động môi trường (“ĐTM”), chấp thuận độ cao tỉnh không.
  - Đã được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình trên đất của Dự án.
  - Đang thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở tại Bộ Xây dựng.
  - Hoàn thiện thỏa thuận đấu nối cấp nước, thoát nước thải, đấu nối điện. Thẩm duyệt PCCC.
  - Triển khai thi công trên phần diện tích đất đã được giao: khoan khảo sát địa chất, rà phá bom mìn; thi công san nền sơ bộ; nén tĩnh cọc thử đối với khu nhà ở thấp tầng, ép cọc đại trà đối với biệt thự, shophouse..



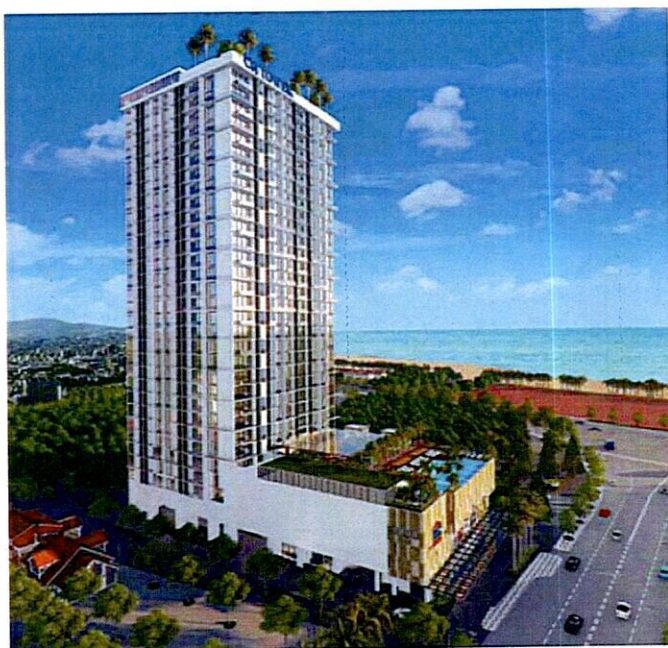
❖ **Dự án Khu trung tâm Chí Linh – Vũng Tàu:**



Thông tin tóm tắt dự án:

- Địa điểm: phường 10, Thắng Nhất và phường Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Diện tích: 99,73 ha.
- Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 1.113 tỷ đồng.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - Lũy kế diện tích đã bồi thường GPMB: 72,3 ha/93,7 ha.
  - Đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch trên diện tích bồi thường liền mảnh.
  - Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh Cụm chung cư Seaview 1, 2, 4, và cụm chung cư Lakeside, DIC Phoenix, Gateway, cung cấp 4.567 căn hộ cho thị trường nhà ở Tp. Vũng Tàu.
  - Hoàn thiện công tác thiết kế, chấp thuận đầu tư các chung cư tại lô A4, A5 và sẵn sàng triển khai thi công ngay khi có mặt bằng.
  - Thi công hạng mục đường Chí Linh (Km0 đến Km0+300), hệ thống thoát nước mưa phần mạng đường Chí Linh (đường A đến đường 51B), hệ thống thoát nước bản phần mạng đường Chí Linh (đường A đến 51B).

❖ Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques:



Thông tin tóm tắt dự án:

- Địa điểm: 169 Thù Vân, phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Diện tích: 1,13 ha.
- Tổng mức đầu tư: 3.577 tỷ đồng.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, quy hoạch, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn dự án.
  - Đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào kinh doanh khai thác Khối căn hộ du lịch C1 – Giai đoạn 1.
  - Đang triển khai công tác thiết kế, xin cấp phép xây dựng cho Giai đoạn 2 và Giai đoạn 3 gồm: Khối khách sạn cao C3 cao 27 tầng đạt tiêu chuẩn 5 sao; Khối căn hộ du lịch và khách sạn C4 cao 31 tầng.



❖ **Dự án Khu dân cư Hiệp Phước – Đồng Nai:**



Thông tin tóm tắt dự án:

- Địa điểm: Xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: 21,55 ha.
- Tổng mức đầu tư: 1.307,28 tỷ đồng.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - Hoàn thành đầu tư xây dựng HTKT, được Sở Xây dựng nghiệm thu cho phần diện tích 19,5 ha.
  - Thi công xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai (“HTTTL”): 325/390 căn đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở HTTTL.
  - Đã gia hạn giấy phép xả thải, lập báo cáo xác nhận hoàn thành công trình BVMT; Lập báo cáo giám sát môi trường định kỳ; Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo kế hoạch.



❖ **Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân:**



Thông tin tóm tắt dự án:

- Địa điểm: xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: 331,89 ha.
- Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật: 15.910.495 tỷ đồng.
- Tình hình thực hiện dự án:
  - Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
  - Đã được phê duyệt các thủ tục pháp lý đầu tư cơ bản: phê duyệt đánh giá tác động môi trường, chấp thuận độ cao tính không.
  - Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng khoảng 161,86 ha/ 331,9 ha. Công Ty đang tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và lập hồ sơ giao đất giai đoạn 1.
  - Đã được phê duyệt thiết kế cơ sở phân hạ tầng kỹ thuật.
  - Đang thực hiện hoàn thiện thiết kế bản vẽ thi công cho hạ tầng kỹ thuật, thực hiện thiết kế một số hạng mục công trình trên đất, thiết kế kè, bến du thuyền.

**4. Tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành**

**4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liền kề trước năm phát hành theo báo cáo tài chính**

| TT | Chỉ tiêu                         | Đơn vị    | Năm 2020  | Năm 2021  | Năm 2022  |
|----|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | Vốn chủ sở hữu                   | Triệu VND | 4.683.527 | 7.362.565 | 7.424.064 |
| 2  | Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu | Lần       | 1,43      | 1,20      | 0,91      |
| 3  | Dư nợ Trái Phiếu/vốn chủ sở hữu  | Lần       | 0,002     | 0,48      | 0,26      |
| 4  | Lợi nhuận sau thuế TNDN          | Triệu VND | 487.365   | 988.570   | 130.700   |

| TT | Chỉ tiêu                                      | Đơn vị | Năm 2020      | Năm 2021 | Năm 2022 |
|----|---|--------|---------------|----------|----------|
| 5  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu     | Lần    | 0,10          | 0,13     | 0,02     |
| 6  | Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật | -      | Không áp dụng |          |          |

(Nguồn: BCTC riêng lẻ đã kiểm toán năm 2021, 2022 của Tổ Chức Phát Hành)

| TT | Chỉ tiêu                                      | Đơn vị tính | Năm 2020      | Năm 2021  | Năm 2022  |
|----|---|-------------|---------------|-----------|-----------|
| 1  | Vốn chủ sở hữu                                | Triệu VND   | 4.790.129     | 7.671.483 | 7.794.735 |
| 2  | Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu              | Lần         | 1,47          | 1,20      | 0,89      |
| 3  | Dư nợ Trái Phiếu/vốn chủ sở hữu               | Lần         | 0,002         | 0,44      | 0,24      |
| 4  | Lợi nhuận sau thuế TNDN                       | Triệu VND   | 721.896       | 989.941   | 191.366   |
| 5  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu     | Lần         | 0,15          | 0,13      | 0,02      |
| 6  | Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật | -           | Không áp dụng |           |           |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022 của Tổ Chức Phát Hành)

**4.2. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu.**

Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn (i) gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đã đáo hạn; và (ii) lãi đến hạn của các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán tiền gốc trái phiếu; và (iii) các khoản nợ đến hạn khác (không bao gồm nợ trái phiếu) trong các năm 2020, 2021, 2022 và tính đến thời điểm hiện tại như được thể hiện trong văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành.

**4.3. Tình hình nộp ngân sách nhà nước trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành**

Tổ Chức Phát Hành luôn thanh toán đầy đủ đúng hạn các khoản Thuế TNDN, các khoản thuế, lệ phí khác theo luật định và theo quy định của Nhà nước.

Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại thời điểm 31/12/2022 như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu               | 31/12/2021 | Số phải nộp trong năm 2022 | Số đã thực nộp trong năm 2022 | 31/12/2022 |
|----|------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------|------------|
| 1  | Thuế GTGT đầu ra       | 6.381      | 38.772                     | 38.707                        | 6.446      |
| 2  | Thuế tiêu thụ đặc biệt | 60         | 594                        | 602                           | 52         |
| 3  | Thuế xuất, nhập khẩu   | -          | 91                         | 91                            | -          |



| TT | Chỉ tiêu                      | 31/12/2021 | Số phải nộp trong năm 2022 | Số đã thực nộp trong năm 2022 | 31/12/2022 |
|----|-------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------|------------|
| 4  | Thuế TNDN                     | 244.665    | 41.430                     | 257.135                       | 28.959     |
| 5  | Thuế thu nhập cá nhân         | 2.428      | 5.994                      | 7.711                         | 711        |
| 6  | Thuế nhà đất và tiền thuê đất | (16.476)   | 16.197                     | 44.554                        | 51.284     |
| 7  | Các loại thuế khác            | 104.367    | 79.054                     | 83.736                        | 3.567      |
| 8  | Các khoản phải nộp khác       | -          | 273                        | 273                           | -          |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2021, 2022 của Tổ Chức Phát Hành)

### III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

#### 1. Căn cứ pháp lý của đợt chào bán

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ 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 số 65/2022/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 16/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các nghị định 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;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP 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;
- Thông tư số 30/2023/TT-BTC ngày 17/05/2023 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc đăng ký, lưu ký, thực hiện quyền, chuyển quyền sở hữu, thanh toán giao dịch và tổ chức thị trường giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan;

- Điều lệ tổ chức hoạt động của Tổ Chức Phát Hành;
- Nghị quyết HĐQT Tổ Chức Phát Hành số 29./NQ-DIC Group-HĐQT ngày 26. tháng 12 năm 2023 v/v phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2023.

**2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp**

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện chào bán trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền được quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Chứng khoán và Điều 9, Điều 10 Nghị định 153, cụ thể như sau:

| TT | Điều kiện   | Quy định có liên quan   | Tình trạng đáp ứng   |
|----|---|---|--|
| 1  | Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam.                                 | Điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định 153   | <b>Đáp ứng.</b><br>Tổ Chức Phát Hành là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam<br><br>Căn cứ: 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 13/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 08/12/2023.  |
| 2  | Thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của Trái Phiếu đã phát hành hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu (nếu có) | Điểm d khoản 2 Điều 31 Luật Chứng khoán.<br><br>Điều b khoản 1 Điều 9 và điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định 153 | <b>Đáp ứng.</b><br>Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ (i) gốc và lãi của các trái phiếu đã phát hành và đã đáo hạn; và (ii) lãi đến hạn của các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán tiền gốc trái phiếu; và (iii) các khoản nợ đến hạn khác (không bao gồm nợ trái phiếu) trong các năm 2020, 2021, 2022 và tính đến thời điểm lập Phương Án Phát Hành Trái Phiếu riêng lẻ năm 2023.<br><br>Căn cứ:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Báo cáo tài chính kiểm toán riêng lẻ năm 2021;</li> <li>• Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2021;</li> <li>• Báo cáo tài chính kiểm toán riêng lẻ năm 2022;</li> <li>• Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2022;</li> <li>• Văn bản cam kết tại ngày lập Phương Án Phát</li> </ul> |



| TT | Điều kiện   | Quy định có liên quan  | Tình trạng đáp ứng  |
|----|---|--|---|
|    |   |  | Hành Trái Phiếu riêng lẻ năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành về việc đáp ứng điều kiện này phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.   |
| 3  | Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.      | Điểm e khoản 2 Điều 31 Luật Chứng khoán.<br>Điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định 153.                           | <b>Không áp dụng.</b><br>Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động, vì vậy điều kiện này không áp dụng với Tổ Chức Phát Hành.  |
| 4  | Phương Án Phát Hành Trái Phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận   | Điểm a khoản 2 Điều 31 Luật Chứng khoán.<br>Điểm d khoản 1 Điều 9 và điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị định 153. | <b>Tuân thủ.</b><br>Phương Án Phát Hành được HĐQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt.  |
| 5  | Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định. | Điểm đ khoản 2 Điều 31 Luật Chứng khoán.<br>Điểm đ khoản 1 Điều 9 và khoản 6 Điều 4 Nghị định 153.         | <b>Đáp ứng.</b><br>Căn cứ: Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.<br>Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt là một tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán độc lập. Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ là ý kiến chấp nhận toàn phần. |
| 6  | Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153.                                    | Điểm b và điểm c khoản 2 Điều 31 Luật Chứng khoán.   | <b>Tuân thủ.</b><br>Tổ Chức Phát Hành chỉ chào bán Trái Phiếu cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.   |

| TT | Điều kiện   | Quy định có liên quan                 | Tình trạng đáp ứng  |
|----|---|---------------------------------------|---|
|    |   | Điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị định 153.  |   |
| 7  | Có Phương án phát hành Trái phiếu trong đó dự kiến cụ thể về khối lượng, thời điểm và kế hoạch sử dụng vốn của từng đợt chào bán.   | Điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 153. | <b>Tuân thủ.</b><br>Căn cứ: Phương Án Phát Hành Trái Phiếu được HĐQT Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số <del>29</del> .../NQ-DIC Group-HĐQT ngày <del>26</del> tháng 12 năm 2023 Trong đó dự kiến cụ thể về khối lượng, thời điểm và kế hoạch sử dụng vốn của từng đợt chào bán tại Mục II.2 và Mục IV.12 Phần B Phương Án Phát Hành. |
| 8  | Có nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với mục đích phát hành Trái Phiếu được phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định 153.   | Điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị định 153. | <b>Tuân thủ.</b><br>Căn cứ: Phương Án Phát Hành Trái Phiếu được HĐQT Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số <del>29</del> ./NQ-DIC Group-HĐQT ngày <del>26</del> tháng 12 năm 2023. Trong đó thuyết minh nhu cầu huy động vốn thành nhiều đợt phù hợp với Mục đích phát hành Trái Phiếu được phê duyệt tại Mục II.2 và Mục IV.12 Phần B.  |
| 9  | Thời gian hoàn thành đợt phát hành/ thời gian phân phối Trái phiếu: Doanh nghiệp phải hoàn thành việc phân phối Trái phiếu trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán Trái phiếu. | Khoản 2 Điều 10 Nghị định 153.        | <b>Tuân thủ.</b><br>Tổ Chức Phát Hành cam kết: Thời gian phân phối Trái Phiếu từng đợt không vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin về đợt phát hành Trái Phiếu.<br>Trường hợp pháp luật có thay đổi về thời gian phân phối Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện đúng theo các quy định pháp luật liên quan.        |

**3. Mục đích của đợt phát hành Trái Phiếu**

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 của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể như sau:



Sử dụng Sử dụng **600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng)** 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 Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng làm Chủ đầu tư Dự án 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 (“Dự Án Khu đô thị du lịch Long Tân”).

Thông tin chi tiết của các dự án nêu tại Mục IV.1 Phần 2 Bản Công Bố Thông Tin này.

**4. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu**

- a) Mã Trái Phiếu: **DIGH2326001**.
- b) Khối lượng Trái Phiếu dự kiến phát hành: Tối đa **6.000 (Sáu nghìn)** Trái Phiếu, tương đương với tổng mệnh giá Trái Phiếu là **600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng)**.
- c) Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 VND/1 Trái Phiếu (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng một Trái Phiếu).
- d) Kỳ hạn Trái Phiếu: 03 (ba) năm.
- e) Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
- f) Hình thức Trái Phiếu: Bút toán ghi sổ, có cấp trích lục Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu chủ sở hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu và/hoặc Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp văn bản quy phạm pháp luật, quy chế có liên quan của các Cơ quan Nhà nước khác có yêu cầu hoặc theo các trường hợp khác được quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và/hoặc Văn Kiện Trái Phiếu.
- g) Lãi suất danh nghĩa dự kiến:

Lãi suất của Trái Phiếu (“**Lãi Suất**”) cho từng Kỳ Tính Lãi được xác định như sau:

- Lãi suất áp dụng cho 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên là: 11,25% (mười một phẩy hai lăm phần trăm)/năm; và
- Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo sau 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Tổng của 4% (bốn phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

Trong đó:

“**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.

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng đồng, áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng, lĩnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh công bố vào Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó. Để làm rõ, trong trường hợp có nhiều mức Lãi Suất Tham Chiếu thỏa mãn các điều kiện nêu trên thì mức lãi suất cao nhất sẽ được áp dụng và Lãi Suất Tham Chiếu sẽ được xác định theo các quy định liên quan tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Thanh Toán.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 09 (chín) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Ngày Thanh Toán Lãi**” có nghĩa là (i) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên là ngày tròn 06 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.

- h) Loại hình Trái Phiếu: Trái Phiếu là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm là bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng, có lãi suất cố định và kết hợp lãi suất thả nổi, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào trong số các Trái Phiếu có bất kỳ quyền ưu tiên nào hơn so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

#### 5. Ngày phát hành dự kiến

Ngày phát hành dự kiến là 28 tháng 12 năm 2023.

Ngày Phát Hành thực tế của Trái Phiếu sẽ được xác định trên Danh Sách Người Sở Hữu Trái Phiếu Trái Phiếu và báo cáo kết quả phát hành nộp công bố tới Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán.

#### 6. Phương thức phát hành

Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành là Công ty cổ phần Chứng khoán HD (“HDS”) và theo quy định tại Điều 14 Nghị định 153, được sửa đổi bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định 65.

#### 7. Quyền của Nhà Đầu Tư sở hữu Trái Phiếu

- a) Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu;
- b) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành;



- c) Trừ trường hợp bị hạn chế giao dịch theo quy định tại Nghị định 153 và/hoặc quy định của pháp luật có liên quan, nhà đầu tư mua Trái Phiếu được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu hoặc chuyển giao quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác và sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành;
- d) Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu được thực hiện quyền biểu quyết đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- e) Được yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định 153, được sửa đổi bởi khoản 5 Điều 1 Nghị định 65;
- f) Các quyền khác theo quy định của pháp luật hiện hành, Các Điều Khoản Trái Phiếu và các Văn Khoản Trái Phiếu.

**8. Trách nhiệm của Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu**

- a) Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành; hiểu rõ Các Điều Khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;
- b) Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch Trái Phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ và quy định pháp luật liên quan;
- c) Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu;
- d) Trước khi mua Trái Phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại Nghị Định 65 và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này;
- e) Đối tượng mua Trái Phiếu là các tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán Việt Nam;
- f) Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 Nghị định 153/2020/NĐ-CP, sửa đổi bởi khoản 13 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức;
- g) Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Nghị Định Về Trái Phiếu Riêng Lẻ cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu;
- h) Nhà đầu tư mua Trái Phiếu có trách nhiệm theo các quy định của pháp luật hiện hành và các Văn Khoản Trái Phiếu có liên quan.

**9. Cam kết về bảo đảm**

- a) Hình thức bảo đảm: Trái Phiếu được bảo đảm bằng bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“**HDBank**”).
- b) Toàn bộ nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi, lãi phạt (nếu có) và các nghĩa vụ thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu được bảo lãnh thanh toán theo Thư bảo lãnh thanh toán do HDBank phát hành, với giá trị bảo lãnh không vượt quá (i) 600.000.000.000 VND (Bằng chữ: Sáu trăm tỷ đồng) đối với số tiền gốc và (ii) tiền lãi theo thực tế phát sinh của toàn bộ Trái Phiếu.
- c) Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Bên Bảo Lãnh cam kết không hủy ngang rằng nếu Tổ Chức Phát Hành – Bên Được Bảo Lãnh không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ bất kỳ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Bằng Bảo Lãnh nào khi đến hạn theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, thì Bên Bảo Lãnh sẽ thanh toán đầy đủ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Bằng Bảo Lãnh đó cho Bên Được Bảo Lãnh.

d) Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Bằng Bảo Lãnh:

Bên Bảo Lãnh cam kết bảo lãnh các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh được nêu cụ thể dưới đây (gọi chung là “**Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm**”):

- Nghĩa vụ Mua Lại Bắt Buộc Trái Phiếu; hoặc
- Nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền gốc Trái Phiếu còn lưu hành trên thực tế trong trường hợp Trái Phiếu đáo hạn; và
- Nghĩa vụ thanh toán tiền lãi Trái Phiếu bao gồm lãi trong hạn, tiền phạt chậm trả gốc, tiền phạt chậm trả lãi.

Chi tiết các nội dung liên quan đến phạm vi bảo lãnh thanh toán, điều kiện thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh và các nội dung khác được quy định tại Thư bảo lãnh, Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu khác có liên quan.

**10. Mua lại và hủy bỏ Trái Phiếu**

- a) Mua lại trước hạn theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đã phát hành nhưng phải gửi thông báo chào mua cho Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại lý thanh toán gốc, lãi và thực hiện công bố thông tin trước khi mua lại trước hạn Trái Phiếu trong thời hạn phù hợp với quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu và pháp luật.

Chi tiết việc mua lại Trái Phiếu trước hạn trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

- b) Các trường hợp bắt buộc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu:



- Tổ Chức Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch Trái Phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận;
- Tổ Chức Phát Hành vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số người sở hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận.
- Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra các sự kiện vi phạm khác theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- Các trường hợp khác nêu cụ thể tại các Văn Kiện Trái Phiếu (nếu có) hoặc theo quy định của pháp luật.

**11. Cam kết của Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu**

Bảo đảm cho nhà đầu tư thực hiện các quyền liên quan đến hoặc phát sinh từ quyền sở hữu Trái Phiếu một cách thuận lợi và nhanh chóng.

Bảo đảm rằng những thông tin trong hồ sơ là đầy đủ và đúng sự thật, không phải là thông tin giả hoặc thiếu có thể làm cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu chịu thiệt hại.

**12. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành**

Tổ Chức Phát Hành cam kết công bố thông tin theo quy định tại Nghị định 153 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 65 và Thông tư số 122/2020/TT-BTC.

**13. Cam kết của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu**

Nhà đầu tư mua Trái Phiếu thừa nhận và cam kết rằng nhà đầu tư đã tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu, về giao dịch của Trái Phiếu được đầu tư, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư giao dịch Trái Phiếu của mình; đồng thời bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan khi thực hiện đầu tư vào Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các quy định về đối tượng được đầu tư Trái Phiếu và các hạn chế khi đầu tư vào Trái Phiếu và của Trái Phiếu được đầu tư.

**14. Các điều khoản và điều kiện khác**

Sẽ được quy định cụ thể trong các Văn Kiện Trái Phiếu; các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc hoặc Người được ủy quyền quyết định.

#### IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

##### 1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng phù hợp với (các) mục đích phát hành nêu trên. Cụ thể như sau:

Sử dụng **600.000.000.000 VND (Sáu trăm tỷ đồng)** 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 Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng làm Chủ đầu tư Dự án 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 (“Dự Án Khu đô thị du lịch Long Tân”).

*Chi tiết sử dụng vốn như sau:*

| Đợt   | Nội dung   | Số tiền thu được từ Trái Phiếu được sử dụng | Thời điểm sử dụng dự kiến |
|-------|--|---|---------------------------|
| Đợt 1 | 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 | 600 tỷ đồng                                 | Tháng 12/2023             |

Để làm rõ, các khoản tiền Tổ Chức Phát Hành thu được phát sinh từ chênh lệch giữa giá mua Trái Phiếu và mệnh giá Trái Phiếu do nhà đầu tư mua Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành (nếu có) sẽ được Tổ Chức Phát Hành sử dụng cho các mục đích phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo thẩm quyền được giao bởi HĐQT, Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo pháp luật của Tổ Chức Phát Hành hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền hợp lệ có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu cho mục đích nêu trên trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu: Nguồn vốn thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu tạm thời nhàn rỗi (nếu có) sẽ được Tổ Chức Phát Hành tạo lập theo các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và/hoặc sẽ được tạo lập thành hợp đồng tiền gửi tại HDBank (nếu có), đảm bảo nguyên tắc tối ưu và an toàn nguồn vốn.

##### 2. Phương thức, kế hoạch, dự kiến dòng tiền thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư

- a) Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các



nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán tiền lãi và khoản tiền gốc của Trái Phiếu khi đến hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo quy định tại Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu hoặc Hợp đồng mua bán Trái Phiếu.

b) Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu:

- Thanh toán gốc: Cuối kỳ hạn Trái Phiếu.
- Thanh toán lãi: Định kỳ cuối mỗi 06 tháng. Ngày trả lãi đầu tiên (danh nghĩa) là ngày tròn 06 tháng từ Ngày Phát Hành thực tế.

## V. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

Nhà Đầu Tư tiềm năng nên xem xét kỹ lưỡng các vấn đề cần quan tâm nêu dưới đây, ngoài những thông tin khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này trước khi mua Trái Phiếu.

Việc một hoặc nhiều sự kiện nêu dưới đây xảy ra có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động kinh doanh và năng lực tài chính của Tổ Chức Phát Hành, từ đó có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và/hoặc tiền lãi Trái Phiếu. Những vấn đề cần quan tâm và những khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến hoặc cho là không quan trọng cũng có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành xin lưu ý các nhà đầu tư về các nhân tố rủi ro có thể ảnh hưởng đến Tổ Chức Phát Hành và đợt chào bán Trái Phiếu như: rủi ro về luật pháp; rủi ro về hoạt động sản xuất kinh doanh, rủi ro về tình hình tài chính và rủi ro khác.

### 1. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật hiện hành còn nhiều bất cập và luôn có sự thay đổi, hoàn thiện, cho nên không tránh khỏi những mâu thuẫn, chồng chéo trong các quy định; sự chưa đồng bộ, thống nhất giữa các luật và văn bản hướng dẫn và giữa các văn bản hướng dẫn thi hành luật với nhau; sự thiếu nhất quán trong việc giải thích, áp dụng pháp luật của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ trở thành rào cản về thủ tục, thậm chí tiềm ẩn các rủi ro pháp lý đối với các doanh nghiệp, trong đó có Tổ Chức Phát Hành.

### 2. Rủi ro về kinh tế

#### ❖ Lạm phát:

Bình quân 9 tháng năm 2023, tại Việt Nam, CPI tăng 3,16% so với cùng kỳ năm 2022; lạm phát cơ bản tăng 4,49%. Lạm phát thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng. Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, tuy nhiên Tổ Chức Phát Hành không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục chịu sức ép

lạm phát đến từ biến động khó lường trong giá nguyên, nhiên, vật liệu trên thế giới như xăng, dầu, than, vật liệu xây dựng và giá cước vận chuyển.

Nếu lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính, và chi phí quản lý khác, dự kiến sẽ tăng. Nếu Tổ Chức Phát Hành không thể chuyển các chi phí và phí tồn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh. Tỷ lệ lạm phát có thể ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành không bảo đảm rằng Chính phủ Việt Nam sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do Chính phủ kiểm soát.

❖ **Lãi suất**

Nhu cầu về vốn của Công ty cho hoạt động kinh doanh là tương đối lớn, do vậy nguồn vốn tín dụng có vai trò rất quan trọng.

Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành và phụ thuộc vào cơ cấu nợ vay của mỗi doanh nghiệp. Xác định lãi suất là một trong những chỉ số tài chính quan trọng, có thể ảnh hưởng lớn đến chi phí sử dụng vốn, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty nên Ban Tổng Giám đốc của Công ty luôn theo dõi, cập nhật tình hình lãi suất hằng ngày và luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi ra quyết định sử dụng các khoản vay từ (các) ngân hàng.

❖ **Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu**

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào mức lãi suất tham chiếu công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Phát Hành cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

**3. Rủi ro về hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành**

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành là đầu tư, kinh doanh bất động sản. Lĩnh vực này hiện đang gặp một số khó khăn, thách thức và tiềm ẩn những rủi ro đối với tổ chức phát hành như sau:

- Hiện nay, tình trạng hoàn thiện pháp lý của các dự án cần nhiều thời gian và thực hiện nhiều thủ tục theo quy định.
- Dòng tiền từ việc bán các sản phẩm tại dự án phụ thuộc vào việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án và tiến độ thi công, việc chậm thi công có thể dẫn đến biến động khá lớn



ảnh hưởng tới doanh thu và tăng chi phí.

- Việc xây dựng các dự án thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế.
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường bất động sản. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành hiện tại phụ thuộc nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới và do đó mọi diễn biến bất lợi trên thị trường như giảm cầu, giảm lợi nhuận từ tiền cho thuê hoặc giá bất động sản có thể ảnh hưởng bất lợi và nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.
- Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam.
- Sự gia tăng cạnh tranh giữa các công ty phát triển bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến dư cung bất động sản, cạnh tranh về giá, có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.
- Hòa loạn, thiên tai, dịch bệnh hoặc thiệt hại khác ảnh hưởng đến dự án.

#### **4. Rủi ro liên quan đến chương trình sử dụng vốn**

Việc triển khai đầu tư các dự án phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Dòng tiền từ việc bán các sản phẩm tại các dự án phụ thuộc vào việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án và tiến độ thi công, việc chậm thi công có thể dẫn đến biến động khá lớn ảnh hưởng tới doanh thu và tăng chi phí.
- Việc xây dựng các dự án chịu ảnh hưởng lớn của giá nguyên vật liệu xây dựng (đặc biệt xi măng và thép...) là những mặt hàng phụ thuộc cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế xuất/nhập khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt khả năng kiểm soát của chủ đầu tư.
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường bất động sản.
- Thay đổi về nhu cầu của khách hàng đối với các sản phẩm và địa điểm phát triển của dự án, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với các sản phẩm này.
- Hòa loạn, thiên tai, dịch bệnh hoặc thiệt hại khác ảnh hưởng đến dự án.

#### **5. Rủi ro của lãnh thổ thực hiện nơi phát hành trái phiếu**

- ❖ **Tình hình chính trị, xã hội, pháp lý ở Việt Nam sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành**

Tổ Chức Phát Hành hiện chỉ có hoạt động kinh doanh ở thị trường Việt Nam. Sự thay đổi trong môi trường chính trị, pháp lý, xã hội ở Việt Nam có thể làm giảm sức cạnh tranh của Tổ Chức Phát Hành, hạn chế các hoạt động hoặc làm tăng chi phí của Tổ Chức Phát Hành khi tuân thủ các quy định pháp luật. Các bất cập về mặt khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại có những ảnh hưởng nhất định tới Tổ Chức Phát Hành. Vì vậy, khả năng thực hiện các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu có thể bị ảnh hưởng.

❖ **Rủi ro liên quan đến pháp luật và khung pháp lý tại Việt Nam**

Nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình tăng trưởng nhanh chóng. Tuy nhiên, khuôn khổ pháp luật và chính sách của Việt Nam vẫn chưa đồng bộ và ổn định như các nền kinh tế đã phát triển. Thêm vào đó, sự thay đổi chính sách hay cách hiểu và vận dụng pháp luật có thể dẫn đến những hậu quả không mong đợi mà có thể gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đối với các doanh nghiệp trong nước.

Trong những năm gần đây, mặc dù các văn bản pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không rõ ràng của một số quy định trong văn bản luật như Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp và sự lệ thuộc của các luật này vào các văn bản hướng dẫn thi hành của Chính phủ và các bộ vẫn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

❖ **Rủi ro thay đổi chính sách thuế tại Việt Nam**

Luật và các quy định về thuế thu nhập doanh nghiệp của Việt Nam liên tục được thay đổi và sẽ tiếp tục được bổ sung và làm rõ đối với các vấn đề phát sinh từ việc giải thích và/hoặc áp dụng các quy định này. Bất kỳ thay đổi nào trong tình trạng thuế của Tổ Chức Phát Hành hoặc quy định thuế của Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, và tăng nghĩa vụ thuế nộp thuế của Tổ Chức Phát Hành.

**6. Rủi ro khác**

Hoạt động của Tổ Chức Phát Hành cũng chịu ảnh hưởng bởi các rủi ro bất khả kháng như thay đổi khí hậu, thiên tai, hỏa hoạn, trộm cắp, phá sản của các đối tác, là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa, dự kiến của Tổ Chức Phát Hành. Các rủi ro này, nếu xảy ra, chắc chắn sẽ gây thiệt hại về tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành.

Các yếu tố rủi ro nêu trên không phải là bảng liệt kê hay giải thích đầy đủ về các rủi ro liên quan đến Trái Phiếu. Do đó, Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và không chắc chắn mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

**VI. CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ**



Khi đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư khi có được Bản Công Bố Thông Tin này được xem là đã thừa nhận, khẳng định và bảo đảm, và đồng ý (tùy từng trường hợp), rằng:

1. Nhà đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và đầu tư vào Trái Phiếu là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan đến việc mua Trái Phiếu trong chừng mực nhà đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu nhà đầu tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Đại Lý Phát Hành hoặc người đại diện của Đại Lý Phát Hành.
3. Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Đại Lý Phát Hành có thể đã được tiến hành liên quan đến Tổ Chức Phát Hành. Nhà đầu tư cũng đồng ý rằng Đại Lý Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Đại Lý Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
4. Nhà đầu tư đã có được mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, các thông tin về bảo đảm của Trái Phiếu.
5. Nhà đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư nhờ đó nhà đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và nhà đầu tư hiểu rằng nhà đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu. Nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành trái phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua trái phiếu.
6. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này, đã được Tổ Chức Phát Hành cung cấp và rằng Đại Lý Phát Hành và các công ty thành viên của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
7. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Công Bố Thông Tin này, hiểu rõ điều kiện và điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua trái phiếu và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, nhà đầu tư xác định rằng:



- 7.1 Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với nhà đầu tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư. Nhà đầu tư đã hiểu rõ và sẽ tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, việc mua và giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Các Nghị Định về Trái phiếu Riêng Lẻ và quy định của pháp luật liên quan; và
- 7.2 Nhà đầu tư đã có được mọi giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ nhà đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư này. Thêm vào đó, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư không có đòi hỏi về tính thanh khoản liên quan đến Trái Phiếu.
8. Đại Lý Phát Hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Đại Lý Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.
9. Đại Lý Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc Tổ Chức Phát Hành không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.
10. Trước khi mua Trái Phiếu (cả trên thị trường sơ cấp và thứ cấp), nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận đã thực hiện các quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 8 Nghị Định 153 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định 65 và Nghị Định 08) và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua Trái Phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này.
11. Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định tại Điều 16 Nghị Định 153 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị Định 65 và Nghị Định 08); không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức. Khi huy động vốn và mua, đầu tư Trái Phiếu của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và công ty quản lý quỹ, nhà đầu tư tuân thủ theo quy định của pháp luật chuyên ngành.
12. Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp, nhà đầu tư phải cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại Các Nghị Định Trái phiếu Riêng Lẻ cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.

## VII. THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Bản Công Bố Thông Tin này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc chào bán Trái Phiếu riêng lẻ của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành chịu toàn bộ trách nhiệm về thông tin có trong



Bản Công Bố Thông Tin này. Tổ Chức Phát Hành xác nhận rằng (i) Bản Công Bố Thông Tin này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Phát Hành và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, (ii) các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về mọi khía cạnh trọng yếu, và (iii) Tổ Chức Phát Hành không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Phát Hành mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Công Bố Thông Tin này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Công Bố Thông Tin này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công ty Cổ phần Chứng khoán HD với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Phát Hành cung cấp khi thực hiện việc tư vấn chào bán Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Công Bố Thông Tin này, lưu ý phần **“Các Yếu Tố Rủi Ro”** và **“Thông Tin Về Đợt Chào Bán Trái Phiếu”** và các tài liệu đính kèm và các văn kiện liên quan đến Trái Phiếu. Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Các Điều Khoản Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Các Điều Khoản Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Nhà đầu tư nên tự mình đánh giá tính liên quan của thông tin có trong Bản Công Bố Thông Tin này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu không nên đăng ký mua Trái Phiếu trừ khi đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó. Trái Phiếu không phải là sản phẩm tiền gửi có kỳ hạn, tiền gửi tiết kiệm hoặc sản phẩm tài chính khác có lợi tức cố định của Tổ chức tín dụng.

Trừ khi được quy định khác hoặc ngữ cảnh yêu cầu khác đi, trong Bản Công Bố Thông Tin này, các dẫn chiếu đến “Đồng” hoặc “VND” là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (**“Việt Nam”**), và các dẫn chiếu đến “Chính phủ” là dẫn chiếu đến Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Bất kỳ sự khác biệt nào trong các bảng trình bày trong Bản Công Bố Thông Tin này về số liệu của mỗi hạng mục và các mục tổng cộng số tiền là do đã được làm tròn số. Vì thế, các con số tổng cộng trong một số bảng có thể không là tổng số số học của những con số đứng trước nó.

170  
KẾ  
CỐ  
PHÁT  
HÀNH  
TRÁI  
PHIẾU

### VIII. CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

Một số tuyên bố có trong Bản Công Bố Thông Tin này là các “tuyên bố mang tính dự báo”. Những tuyên bố đó có sử dụng các từ mang tính dự báo như “dự kiến”, “tin tưởng”, “kế hoạch”, “dự định”, “dự đoán”, “ước tính”, “có thể”, “có khả năng” hoặc các từ ngữ hoặc cách diễn đạt tương tự. Các tuyên bố mang tính dự báo đó có thể bao hàm các rủi ro đã biết hoặc tiềm ẩn, sự không chắc chắn và các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế, hoặc các kết quả hoạt động chung của toàn ngành, sẽ có những khác biệt đáng kể so với các kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu được đề cập, một cách rõ ràng hay ngụ ý, trong các tuyên bố mang tính dự báo đó. Các tuyên bố mang tính dự báo đó được đưa ra dựa trên một số giả định về chiến lược kinh doanh và môi trường kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành vào thời điểm hiện tại và trong tương lai. Các nhân tố quan trọng có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế sẽ khác biệt đáng kể so với các thông tin được nêu trong các tuyên bố mang tính dự báo đó bao gồm những nhân tố sau đây (và các nhân tố khác không được liệt kê): tình hình và những thay đổi của nền kinh tế Việt Nam và các nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành; sức cạnh tranh từ các công ty, doanh nghiệp trong nước cũng như các công ty, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (bao gồm các khía cạnh về nguồn lực tài chính, nhân lực, kinh nghiệm, uy tín) hoạt động trong cùng lĩnh vực với các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành; việc có được các chấp thuận và nguồn vốn cần thiết các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành triển khai các dự án đang thực hiện đầu tư, thi công và triển khai kinh doanh; và, việc quản lý và điều hành một cách hiệu quả các chi phí cho việc phát triển thêm các dự án mới và/hoặc việc triển khai các hoạt động hợp tác kinh doanh mới của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc các công ty con, công ty liên kết, liên doanh của Tổ Chức Phát Hành. Các nhân tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Phát Hành đạt được trên thực tế khác biệt đáng kể với các dự báo còn bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở, các nội dung được đề cập tại mục “**Các Yếu Tố Rủi Ro**” và “**Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chính đã/đang triển khai của Tổ Chức Phát Hành**”. Các tuyên bố mang tính dự báo chỉ đề cập đến các vấn đề có liên quan tại ngày lập Bản Công Bố Thông Tin này. Tổ Chức Phát Hành tuyên bố một cách rõ ràng rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc đưa ra bất kỳ cam kết nào về việc Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố bất kỳ thông tin cập nhật hoặc đưa ra bất kỳ sửa đổi nào đối với bất kỳ tuyên bố mang tính dự báo nào được nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này để sửa đổi bất kỳ dự báo nào do Tổ Chức Phát Hành đưa ra liên quan đến vấn đề đó hoặc để thể hiện bất kỳ sự thay đổi nào về các sự kiện, điều kiện hoặc tình huống được sử dụng để đưa ra dự báo đó.



**IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN**

- (a) **Tổ Chức Tư Vấn  
phát hành** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD  
Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666  
Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)
-  **HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
- (b) **Đại Lý Phát Hành** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD  
Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666  
Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)
-  **HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
- (c) **Đại Diện Người Sở  
Hữu Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD  
Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666  
Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)
-  **HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
- (d) **Đại Lý Đăng Ký và  
Đại lý quản lý  
chuyển nhượng  
Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD  
Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666  
Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)
-  **HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH
- (e) **Đại lý thanh toán  
gốc, lãi Trái Phiếu** : Công ty Cổ phần Chứng khoán HD  
Địa chỉ: Lầu 3B và 9, số 58 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Số điện thoại: (84-28) 62 836 888 Số fax: (84.28) 6283 8666  
Email: [info@hdbs.vn](mailto:info@hdbs.vn)
-  **HD Securities**  
ĐẦU TƯ THÔNG MINH

- (f) **Tổ chức bảo lãnh thanh toán** : Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM – Chi nhánh Vũng Tàu  
Địa chỉ: Số 63 Lê Hồng Phong, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu



Số điện thoại: (0254) 395 9799      Số fax: (064) 357 6758

Email: [info@hdbank.com.vn](mailto:info@hdbank.com.vn)

- (g) **Tổ chức kiểm toán** : Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt



Địa chỉ: 54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại: 028 3910 6881      Số fax: 028 3820 6881

Email: [vanphong@aascn.com.vn](mailto:vanphong@aascn.com.vn)



TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín



Nguyễn Hùng Cường



## PHỤ LỤC

### 1. Phụ lục I:

- Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Bản sao Quyết định bổ nhiệm người đại diện theo pháp luật.
- Bản sao Quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng.
- Văn bản cam kết của Tổ Chức Phát Hành về việc đáp ứng điều kiện phát hành Trái Phiếu riêng lẻ.

### 2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty.

### 3. Phụ lục III: Bản sao báo cáo tài chính năm 2021, 2022 đã được kiểm toán của Tổ Chức Phát Hành.

### 4. Phụ lục IV: Nghị quyết của HĐQT số ~~29~~<sup>26</sup>/NQ-DIC Group-HĐQT ngày ~~26~~ tháng 12 năm 2023 V/v phê duyệt Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ năm 2023 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (bao gồm Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đính kèm Nghị quyết).

### 5. Các phụ lục khác (nếu có).