

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**  
**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC**  
**PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG NĂM 2020 CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31/12/2022**  
**MÃ TRÁI PHIẾU TCORP 8**

Hà Nội, tháng 09 năm 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG NĂM 2020 CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31/12/2022	5 - 6
THUYẾT MINH KÈM THEO	7 - 8

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt ("Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trong năm 2020 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Chủ tịch - Đại diện theo pháp luật (Bổ nhiệm ngày 16/03/2023) Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/03/2023)
Ông Phạm Thanh Tùng	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 15/03/2023)
Ông Đỗ Thanh Hà	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 09/07/2022)
Bà Phạm Thanh Hoa	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/03/2023)
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/03/2023)
Ông Đỗ Đức Nam	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/07/2022)
Ông Nguyễn Tiến Sơn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/07/2022)
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/06/2023)
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thị Đình Hương	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 09/07/2022; Miễn nhiệm ngày 24/06/2023)
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 09/07/2022)

**Ban Tổng Giám đốc**

Bà Nguyễn Thị Hằng	Tổng giám đốc - Đại diện theo pháp luật (Bổ nhiệm ngày 30/01/2023)
Ông Đỗ Thanh Hà	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/01/2023)
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 07/01/2022; Miễn nhiệm ngày 21/04/2022)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trong năm 2020 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn phát hành trái phiếu theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Hằng**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 09 năm 2023

Số: 192/2023/BCKT-AVI-TC1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trong năm 2020 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt và bản thuyết minh kèm theo (sau đây gọi chung là “Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu”), được lập ngày 26/09/2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 8. Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu này đã được Ban Tổng Giám đốc lập theo cơ sở được trình bày tại thuyết minh số 2 trong bản Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu và các quy định pháp lý có liên quan.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu tuân thủ các quy định của Luật chứng khoán; Nghị định của Chính phủ; các Thông tư hướng dẫn có liên quan và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến công tác sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu trong doanh nghiệp. Đồng thời Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu trong năm 2020 và còn dư nợ đến ngày 31/12/2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt, phù hợp với cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được trình bày tại thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu tại doanh nghiệp.

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

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



*[Handwritten signature]*

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

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

*Hà Nội, ngày 26 tháng 09 năm 2023*

*[Handwritten signature]*

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

30  
ON  
ĐỒ  
P  
NL  
RI  
NH

ON  
NH  
EM  
N  
RI

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC  
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG NĂM 2020  
CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31/12/2022**

**Tên tổ chức phát hành:** Công ty cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt  
**Địa chỉ:** 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Phần I: THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

1. Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt năm 2020
2. Mã trái phiếu: TCORP 8
3. Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo
4. Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ
5. Kỳ hạn: 36 tháng kể từ ngày phát hành
6. Mệnh giá: 10.000.000 VND (Mười triệu đồng/ 1 trái phiếu)
7. Khối lượng đã phát hành: 8.157 trái phiếu
8. Giá trị đã phát hành: 81.570.000.000 VND
9. Lãi suất danh nghĩa: Lãi suất 10,53%/năm (trước thuế thu nhập cá nhân, tương đương 10%/năm sau thuế TNCN)
10. Kỳ hạn thanh toán lãi: 6 tháng/lần hoặc cuối kỳ tùy yêu cầu của khách hàng nhưng tối thiểu đủ 3 tháng/lần
11. Ngày phát hành: 09/12/2020
12. Ngày đáo hạn: 09/12/2023
13. Thời điểm mua lại trái phiếu trước hạn:
  - Đủ 12 tháng và/hoặc 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng kể từ ngày phát hành, Người sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu Tổ chức phát hành mua lại trái phiếu đã phát hành
  - Các trường hợp khác phù hợp với thực tế và theo Nghị quyết Hội đồng quản trị
14. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt (TVB)
15. Đại lý đăng ký lưu ký, thanh toán và quản lý chuyển nhượng trái phiếu: Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt (TVB)

==  
==  
G T  
H A  
Đ O  
T A  
V I  
- T  
==

==  
==  
T  
M  
T  
V  
==

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC**

**TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU TRONG NĂM 2020 CÒN DƯ NỢ TẠI NGÀY 31/12/2022**

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

**1. Mục đích sử dụng Vốn**

Theo Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt tại Nghị quyết số 15/2020/NQ-HĐQT ngày 03/09/2020, số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu (mã trái phiếu TCORP 8) được sử dụng để tăng quy mô vốn bổ sung cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

**2. Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân**

Mục đích sử dụng	Phương án phát hành		Thực tế	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (VND)	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (VND)
Tăng quy mô vốn bổ sung cho hoạt động kinh doanh	Không quy định	81.570.000.000	Tháng 12/2020	81.570.000.000

Hà Nội, ngày 26 tháng 09 năm 2023

Người lập

Lê Thị Chinh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thủy

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Hằng

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU

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

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt (gọi tắt "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/12/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 27/04/2023.

Tên giao dịch quốc tế của Công ty là Tri Viet Asset Management Corporation Joint Stock Company. Tên viết tắt của Công ty là Tập đoàn Trí Việt.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 1.186.106.700.000 đồng tương ứng với 118.610.670 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là TVC.

Trụ sở chính của Công ty tại số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Đại lý môi giới đầu giá;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản.

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

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

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập chỉ sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu TCORP 8 trong năm 2020 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 của Công ty.
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ được trình bày tuân thủ Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018, Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung, ngừng hiệu lực một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Nghị định 65/2022/NĐ-CP; các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các quy định pháp lý khác có liên quan. Vì vậy, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

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

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu TCORP 8 trong năm 2020 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022 của Công ty được lập dựa trên các hồ sơ pháp lý, các số liệu phản ánh trên sổ kế toán, báo cáo tài chính của Công ty cho đến ngày lập báo cáo này, tuân thủ các quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành. các auv đính



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU

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

về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán cũng như các quy định pháp lý có liên quan. Trong đó:

- Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được hạch toán và ghi nhận vào nợ phải trả của Công ty tại ngày thu tiền, theo số thực thu;
- Số tiền chi từ nguồn vốn huy động thu được từ đợt phát hành trái phiếu được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho các hoạt động kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đã công bố.
- Chi phí liên quan đến việc phát hành trái phiếu như chi phí tư vấn, đại lý lưu ký trái phiếu ... được phân bổ dần vào kết quả kinh doanh.

#### 2.3. Đơn vị tiền tệ sử dụng

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

#### 3. VỐN GIẢI NGÂN TỪ NGUỒN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Toàn bộ số vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu TCORP 8 được Công ty sử dụng để tăng quy mô vốn bổ sung cho hoạt động kinh doanh, chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (tỷ đồng)
1	Mua cổ phiếu HPG	12.368
2	Mua cổ phiếu TCB	38.595
3	Mua cổ phiếu FPT	30.607
	<b>Cộng</b>	<b>81.570</b>

#### 4. THÔNG TIN BỔ SUNG

Trong năm 2022, Công ty đã mua lại trước hạn một phần trái phiếu TCORP 8 với số tiền 34.170.000.000 đồng. Theo đó, số dư trái phiếu TCORP 8 tại ngày 31/12/2022 là 47.400.000.000 đồng.

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

Trong 6 tháng đầu năm 2023, Công ty đã mua lại trước hạn một phần trái phiếu TCORP 8 với số tiền 40.380.000.000 đồng. Theo đó, số dư trái phiếu TCORP 8 tại ngày 30/06/2023 là 7.020.000.000 đồng và không thay đổi đến thời điểm lập Báo cáo này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu trong năm 2020 còn dư nợ tại ngày 31/12/2022.

Hà Nội, ngày 26 tháng 09 năm 2023

Người lập

Lê Thị Chinh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thủy

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Hằng