



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ 1.500 trái phiếu riêng lẻ  
đăng ký chào bán (mã trái phiếu TALCH2325002) theo nghị  
quyết HĐQT số 68/2023/NQ-HĐQT ngày 22/08/2023  
Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(Đã được kiểm toán)

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 – 4
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	5 – 6
<b>BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH 1.500 TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN THEO NGHỊ QUYẾT HĐQT SỐ 68/2023/NQ-HĐQT NGÀY 22/08/2023 (MÃ TRÁI PHIẾU TALCH2325002)</b>	7 – 9
<b>BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU</b>	10 – 11

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 1.500 trái phiếu riêng lẻ đăng ký chào bán theo nghị quyết HĐQT số 68/2023/NQ-HĐQT ngày 22/08/2023 (mã trái phiếu TALCH2325002) đến ngày 31/12/2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu (sau đây gọi chung là Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu).

#### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ:	2.970.000.000.000 VNĐ.
Vốn thực góp:	2.970.000.000.000 VNĐ.
Số lượng cổ phiếu:	297.000.000 cổ phiếu.
Mệnh giá:	10.000 VNĐ/ Cổ phiếu

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

#### 2. Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ lập báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

##### Hội đồng quản trị

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên

##### Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

##### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc

#### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ lập báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc.

#### 3. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ TALCH2325002 đến ngày 31/12/2023 của Công ty.

#### 4. Các sự kiện phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện 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 trái phiếu TALCH2325002 đến ngày 31/12/2023.

#### 5. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu TALCH2325002 đến ngày 31/12/2023

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu”.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, 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 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 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 03 năm 2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại cả 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 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 và các quy định pháp lý liên quan khác.

#### 6. Phê duyệt báo cáo tình hình sử dụng vốn

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 đính kèm, và cam kết rằng báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 1.500 trái phiếu riêng lẻ (mã trái phiếu TALCH2325002) theo nghị quyết HĐQT số 68/2023/NQ-HĐQT ngày 22/08/2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**NGUYỄN TRẦN TÙNG**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Số: 28022/2024/BCV/IAV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý trái chủ, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 1.500 trái phiếu riêng lẻ đăng ký chào bán theo nghị quyết HĐQT số 68/2023/NQ-HĐQT ngày 22/08/2023 (mã trái phiếu TALCH2325002) đến ngày 31/12/2023 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu") được trình bày từ trang 07 đến trang 11 kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu phù hợp với Thuyết minh số 3 – "Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu" và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu không còn 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 của Công ty dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của 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. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả 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 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 từ đợt phát hành 1.500 trái phiếu riêng lẻ đăng ký chào bán theo nghị quyết HĐQT số 68/2023/NQ-HĐQT ngày 22/08/2023 (mã trái phiếu TALCH2325002) đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn trái phiếu, phù hợp với Thuyết minh số 3 – "Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu" phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý liên quan khác.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu”, phần thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn: Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu này được lập để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước và trái chủ sở hữu trái phiếu TALCH2325002 theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.

Chúng tôi cũng xin lưu ý người đọc đến Mục số 01 - Thông tin chung về đợt phát hành trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn, ngày đáo hạn của trái phiếu TALCH2325002 là ngày 24/08/2025. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tình hình thanh toán trái phiếu.



**NGUYỄN HỮU HOÀN**

**Giám đốc**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 2417-2023-283-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

**DƯƠNG VĂN THIỆU**

**Kiểm toán viên**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 5353-2020-009-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU**

từ phát hành trái phiếu riêng lẻ TALCH2325002 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

**1. Thông tin chung về đợt phát hành**

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	TALCH2325002
2	Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm
3	Mệnh giá:	100.000.000 VND/ trái phiếu
4	Hình thức phát hành:	Chào bán riêng lẻ
5	Số lượng trái phiếu phát hành:	1.500 trái phiếu
6	Giá trị phát hành:	150.000.000.000 VND
7	Số tiền thu được:	150.000.000.000 VND
8	Số tiền thuần từ đợt chào bán:	150.000.000.000 VND
9	Ngày phát hành:	24/08/2023
10	Ngày đáo hạn:	24/08/2025
11	Lãi suất trái phiếu danh nghĩa	Lãi suất cố định 12,3%/năm
12	Đối tượng phát hành:	Là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán
13	Hình thức trái phiếu:	Hình thức bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử
13	Kỳ tính lãi:	Có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài tròn 03 (ba) tháng liên tục trong thời hạn Trái phiếu, kể từ và bao gồm Ngày Phát hành, cho đến nhưng không bao gồm Ngày mua lại/ Ngày đáo hạn hoặc ngày mà Trái phiếu đó đến hạn thanh toán.
11	Tài sản bảo đảm tại ngày 31/12/2023:	Bao gồm 02 tài sản bảo đảm sau: - Tài sản bảo đảm 01: 4.000.000 cổ phần phổ thông đã được phát hành, thanh toán đầy đủ đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty CP Dịch vụ hàng không Taseco (AST) thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Taseco; - Tài sản bảo đảm 02: 9.000.000 cổ phần phổ thông đã được phát hành, thanh toán đầy đủ đang lưu hành, niêm yết và tự do chuyển nhượng của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 (CC4) thuộc quyền sở hữu/ định đoạt của bà Đoàn Thị Phương Thảo và các quyền, lợi ích liên quan.
12	Đại lý phát hành và tổ chức tư vấn:	Công ty CP Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội
13	Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:	Công ty CP Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội
14	Đại lý lưu ký thanh toán và quản lý chuyển nhượng:	Đã đăng ký trái phiếu theo quy định tại Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 tại VSDC theo văn bản số 388/2023/GCNTPL-VSDC ngày 10/10/2023 và đăng ký giao dịch trái phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán theo văn bản số 3741/TB-SGDHN ngày 17/10/2023.

**2. Phương án sử dụng số tiền từ phát hành trái phiếu TALCH2325002**



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

từ phát hành trái phiếu riêng lẻ TALCH2325002 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để thực hiện:

- Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (Dự án "Alacarte Hạ Long").
- Thanh toán giá trị chuyển nhượng vốn góp dự kiến tại Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I (P&I Việt Nam) hoặc đầu tư tăng tỷ lệ vốn góp tại P&I Việt Nam.

## 2.2 Phương án theo công bố thông tin kết quả chào bán

Theo Công bố thông tin kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ ngày 07/09/2023 gửi Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco thông báo mục đích phát hành như sau:

Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của các dự án:

- Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.
- Thanh toán giá trị chuyển nhượng vốn góp dự kiến tại Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I (P&I Việt Nam) hoặc đầu tư tăng tỷ lệ vốn góp tại P&I Việt Nam.

## 3. Tình hình thu tiền và sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu

### 3.1 Tình hình thu tiền

Tình hình thu tiền đợt phát hành trái phiếu TALCH2325002 như sau:

STT	Ngày nhận tiền	Số tiền nhận được từ phát hành trái phiếu
1	24/08/2023	40.000.000.000
2	25/08/2023	48.000.000.000
3	31/08/2023	62.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>150.000.000.000</b>

### 3.2 Tình hình sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu

Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu TALCH2325002 từ ngày phát hành đến ngày 31/12/2023 như sau:

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (Dự án "Alacarte Hạ Long") (**)	65.978.405.915
2	Thanh toán giá trị chuyển nhượng vốn góp dự kiến tại Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I (P&I Việt Nam) hoặc đầu tư tăng tỷ lệ vốn góp tại P&I Việt Nam (***)	84.000.000.000
	<b>Tổng chi đến ngày 31/12/2023 [1]</b>	<b>149.978.405.915</b>
	<b>Kế hoạch chi [2]</b>	<b>150.000.000.000</b>
	<b>Chênh lệch [3]=[1]-[2] (*)</b>	<b>(21.594.085)</b>

(\*) Tiền thu được từ phát hành trái phiếu TALCH2325002 được giải ngân từ ngày 28/08/2023 đến ngày 31/12/2023 là 149.978.405.915 đồng. Số tiền còn lại là 21.594.085 đồng đã được Công ty sử dụng để

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU**

từ phát hành trái phiếu riêng lẻ TALCH2325002 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành trái phiếu TALCH2325002 từ ngày phát hành đến ngày 31/12/2023 như sau:

STT	Nội dung	Số tiền đầu tư (đồng)
1	Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (Dự án "Alacarte Hạ Long") (**)	65.978.405.915
2	Thanh toán giá trị chuyển nhượng vốn góp dự kiến tại Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I (P&I Việt Nam) hoặc đầu tư tăng tỷ lệ vốn góp tại P&I Việt Nam (***)	84.000.000.000
	<b>Tổng chi đến ngày 31/12/2023 [1]</b>	<b>149.978.405.915</b>
	<b>Kế hoạch chi [2]</b>	<b>150.000.000.000</b>
	<b>Chênh lệch [3]=[1]-[2] (*)</b>	<b>(21.594.085)</b>

(\*) Tiền thu được từ phát hành trái phiếu TALCH2325002 được giải ngân từ ngày 28/08/2023 đến ngày 31/12/2023 là **149.978.405.915** đồng. Số tiền còn lại là **21.594.085** đồng đã được Công ty sử dụng đúng mục đích để chi "Đầu tư dự án xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long" vào ngày 22/03/2024. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã sử dụng hết toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu TALCH2325002 theo đúng mục đích trong Phương án phát hành trái phiếu.

(\*\*) Dự án "Alacarte Hạ Long" được UBND tỉnh Quảng Ninh cấp Quyết định số 512/QĐ-UBND ngày 14/02/2020 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và chung cư Alacarte Hạ Long và được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp Giấy phép xây dựng số 224/GPXD-SXD ngày 26/08/2020.

(\*\*\*) Theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng số 23122022/HĐNT/Pulchra ngày 23/12/2022. Theo đó Công ty sẽ nhận chuyển nhượng phần vốn góp để nhận chuyển nhượng dự án Pulchra Resort tại Đà Nẵng.

**ĐOÀN THẢO NGUYÊN**  
Người lập biểu

**NGUYỄN THỊ KIM NGÂN**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN TRẦN TÙNG**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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

từ phát hành trái phiếu riêng lẻ TALCH2325002 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

---

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn đính kèm

#### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

##### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

##### **1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực khác nhau.

##### **1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính trong năm của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

#### **2. KỲ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

##### **2.1 Kỳ báo cáo**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ phát hành 1.500 trái phiếu riêng lẻ theo nghị quyết HĐQT số 68/2023/NQ-HĐQT ngày 22/08/2023 (mã trái phiếu TALCH2325002) đến ngày 31/12/2023.

##### **2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi toàn bộ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

#### **3. CƠ SỞ LẬP VÀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU**

##### **3.3 Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu

Báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

##### **3.4 Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn trái phiếu**

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước và các trái chủ sở hữu trái phiếu riêng lẻ TALCH2325002 theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN TRÁI PHIẾU**

từ phát hành trái phiếu riêng lẻ TALCH2325002 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4. VỐN GIẢI NGÂN TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2023 vốn từ phát hành trái phiếu riêng lẻ TALCH2325002 được Công ty sử dụng để “Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (“*Dự án Alacarte Hạ Long*”) và thanh toán giá trị chuyển nhượng vốn góp dự kiến tại Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I (P&I Việt Nam) hoặc đầu tư tăng tỷ lệ vốn góp tại P&I Việt Nam”.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện 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 trái phiếu TALCH2325002 đến ngày 31/12/2023.

**ĐOÀN THẢO NGUYÊN**  
Người lập biểu

**NGUYỄN THỊ KIM NGÂN**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN TRẦN TÙNG**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024