

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC

**TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DTACH2328001 và DTACH2328002
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 17 THÁNG 10 NĂM 2023
ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	07
4. Thuyết minh báo cáo sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	08 - 09
5. Phụ lục 01: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành mã trái phiếu DTACH2328001	10 - 12
6. Phụ lục 02: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành mã trái phiếu DTACH2328002	13 - 15



CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo của Ban Giám đốc

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty (mã trái phiếu lần lượt là DTACH2328001 và DTACH2328002) giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát về Công ty

Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên (chủ sở hữu Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC), hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313206337 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 04 năm 2015 và đã đăng ký thay đổi lần 8 ngày 23 tháng 10 năm 2024.

Vốn điều lệ : 991.000.000.000 đồng. (Chín trăm chín mươi một tỷ đồng chẵn)

2. Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, TP.Hà Nội

Mã số thuế : 0 3 1 3 2 0 6 3 3 7

3. Ngành nghề hoạt động

- Xây dựng nhà để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Buôn bán vật liệu, thiết bị khác trong xây dựng;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc cho đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

4. Chủ tịch Công ty

Chủ tịch của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này là ông Nguyễn Hoàng Linh.

5. Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công ty cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Linh	Chủ tịch kiêm Giám đốc	22/08/2016	-

6. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty đến thời điểm lập báo cáo này Ông Nguyễn Hoàng Linh – Giám đốc.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ báo cáo

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (mã trái phiếu lần lượt là DTACH2328001 và DTACH2328002) của Công ty cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ báo cáo cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty. Chi tiết như sau:

STT	Tên trái phiếu	Mã trái phiếu	Mệnh giá (VND)	Tổng số lượng trái phiếu phát hành thực tế	Giá trị phát hành thực tế (VND)	Kỳ hạn của trái Phiếu	Ngày phát hành
1	DTACH2328001	DTACH2328001	100.000.000	10.760	1.076.000.000.000	5 năm	17/10/2023
2	DTACH2328002	DTACH2328002	100.000.000	10.700	1.070.000.000.000	5 năm	25/10/2023

9. Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (mã trái phiếu: DTACH2328001 và DTACH2328002) cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (“Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu”) thể hiện tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này, Ban Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các Chuẩn mực Kế toán và căn cứ pháp lý trong việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.
- Lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các số kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và để làm cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu tuân thủ theo các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2 của Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu kèm theo cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

10. Phê duyệt các Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

Ban Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm từ trang 09 đến trang 15. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này thể hiện hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được của Công ty cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2.

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

11. Các cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại 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 và Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ 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.

Tp. Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2025.

TM. Ban Giám đốc



NGUYỄN HOÀNG LINH
Giám đốc

Số: 2179/25/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CHỦ SỞ HỮU VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ 02 đợt phát hành trái phiếu (bao gồm các mã trái phiếu lần lượt là DTACH2328001 và DTACH2328002) cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (sau đây gọi tắt là “Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu”) kèm theo của Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2025, trình bày từ trang 07 đến trang 15. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được Ban Giám đốc lập phù hợp với chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo các chính sách kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành 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 số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã thực hiện 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 số tiền thu được từ việc phát hành 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 số tiền thu được từ việc phát hành 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 tài chính Công ty 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 số tiền thu được từ việc phát hành 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành 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 chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đợt phát hành 10.760 trái phiếu tương đương với 1.076.000.000.000 đồng (mã trái phiếu DTACH2328001), cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và phù hợp với cơ sở lập Báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 2.1, 2.2 và 2.3.1 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.
- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đợt phát hành 10.700 trái phiếu tương đương với 1.070.000.000.000 đồng (mã trái phiếu DTACH2328002), cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và phù hợp với cơ sở lập Báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 2.1, 2.2 và 2.3.2 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Vấn đề cần nhấn mạnh - Chính sách kế toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2 của Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, trong đó mô tả các chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được lập để giúp Công ty đáp ứng các yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước như được trình bày tại Thuyết minh 2. Vì thế, Báo cáo này không phù hợp để sử dụng đính kèm Báo cáo tài chính hoặc sử dụng cho mục đích khác.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)



Trần Văn Hiệp – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số 2141-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nguyễn Thị Tuyết Vân – Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số 2839-2025-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. Tổng hợp kết quả các đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ

- Trái phiếu phát hành: Trái phiếu do Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An phát hành.
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, và được bảo đảm bằng tài sản.
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ.
- Chi tiết các đợt phát hành trái phiếu:
 - Đợt phát hành 10.760 trái phiếu tương đương 1.076.000.000.000 đồng (mã trái phiếu DTACH2328001). Chi tiết kết quả phát hành xem tại phụ lục 01 – Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu.
 - Đợt phát hành 10.700 trái phiếu tương đương 1.070.000.000.000 đồng (mã trái phiếu DTACH2328002). Chi tiết kết quả phát hành xem tại phụ lục 02 – Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu.

2. Phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu

- Đợt phát hành 10.760 trái phiếu tương đương 1.076.000.000.000 đồng (mã trái phiếu DTACH2328001). Chi tiết phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu xem tại phụ lục 01 – Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.
- Đợt phát hành 10.700 trái phiếu tương đương 1.070.000.000.000 đồng (mã trái phiếu DTACH2328002). Chi tiết phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu xem tại phụ lục 02 – Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

3. Tổng hợp tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

Căn cứ vào tình hình thực tế số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu được sử dụng lũy kế cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng cho các mục đích như sau:

- Đợt phát hành 10.760 trái phiếu tương đương 1.076.000.000.000 đồng (mã trái phiếu DTACH2328001). Chi tiết phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu xem tại phụ lục 01 – Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.
- Đợt phát hành 10.700 trái phiếu tương đương 1.070.000.000.000 đồng (mã trái phiếu DTACH2328002). Chi tiết phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu xem tại phụ lục 02 – Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Tp. Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2025.

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ PHƯƠNG



NGUYỄN HOÀNG LINH

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN
THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An là công ty trách nhiệm hữu hạn MTV chủ sở hữu Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313206337 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 04 năm 2015 và đã đăng ký thay đổi lần 8 ngày 02 tháng 10 năm 2024.

Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2024 : 991.000.000.000 đồng. (Chín trăm chín mươi một tỷ đồng chẵn)

**2. CƠ SỞ CỦA VIỆC LẬP VÀ TRÌNH BÀY BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ
TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**

2.1. Cơ sở lập và trình bày

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ 02 đợt phát hành trái phiếu (bao gồm các mã DTACH2328001 và DTACH2328002) cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 (sau đây gọi tắt là “Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu”) của Công ty được lập phù hợp với các quy định hiện hành.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu, thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng thu, chi của Công ty.

2.2. Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được lập cho việc sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu (không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo) và việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2.3. Căn cứ pháp lý

2.3.1 Mã trái phiếu DTACH2328001

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản thi hành;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP;
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ 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 của Bộ Tài chính 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (tiếp theo)
Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Quyết định số 01/2023/QĐ-CSH/LC ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Chủ sở hữu Công ty - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC về phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty – Đợt 1

2.3.2 Mã trái phiếu DTACH2328002

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản thi hành;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP;
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ 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 của Bộ Tài chính 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Quyết định số 02/2023/QĐ-CSH/LC ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chủ sở hữu Công ty - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC về phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty – Đợt 2.

2.4. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ được sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành trái phiếu (theo Quyết định số 01/2023/QĐ-CSH/LC ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Chủ sở hữu Công ty - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC, Quyết định số 02/2023/QĐ-CSH/LC ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chủ sở hữu Công ty - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC), không mở rộng cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này được lập để Công ty báo cáo cho trái chủ và Sở Giao dịch chứng khoán theo quy định tại 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 và Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Do đó, báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không nhằm trình bày thông tin tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho mục đích khác.

Tp. Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2025.

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ PHƯƠNG



NGUYỄN HOÀNG LINH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH MÃ TRÁI PHIẾU DTACH2328001

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. Tổng hợp kết quả đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ

- Trái phiếu phát hành: Trái phiếu do Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An phát hành.
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- Mã trái phiếu: DTACH2328001
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/trái phiếu.
- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử.
- Lãi suất trái phiếu: Lãi suất áp dụng cho 08 Kỳ tính lãi đầu tiên là 9,7%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tiếp theo: tổng của 3,5%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó. Kỳ tính lãi là mỗi thời hạn kéo dài 03 tháng liên tục tính từ Ngày Phát hành.
- Ngày trả lãi: Ngày cuối cùng của kỳ tính lãi thứ 08, ngày cuối cùng của mỗi kỳ tính lãi kể từ và bao gồm kỳ tính lãi thứ 09. Ngày đáo hạn hoặc Ngày mua lại trước hạn.
- Hoàn trả gốc trái phiếu: thanh toán 1 lần vào ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn
- Tổng số trái phiếu đã phát hành: 10.760 trái phiếu, chiếm 100% tổng số trái phiếu được phép phát hành.
- Ngày hoàn tất đợt phát hành trái phiếu: 17/10/2023.
- Tổng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu: 1.076.000.000.000 đồng.
- Tổng số lượng trái phiếu đang lưu hành tại ngày 31/12/2024: 10.760 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành: 1.076.000.000.000 đồng.

2. Phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu

Trái phiếu được phát hành trên cơ sở: - Quyết định số 01/2023/QĐ-CSH/LC ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Chủ sở hữu Công ty - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC và bản công bố Phương án phát hành trái phiếu kèm theo quyết định này. Nội dung phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu như sau:

Đợt phát hành	Mục đích sử dụng số tiền thu được
Đợt phát hành 10.760 trái phiếu DTACH2328001 (tương đương 1.076.000.000.000 đồng) ngày 17/10/2023, ngày đáo hạn 17/10/2028	Thực hiện các chương trình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu của Tổ chức phát hành, cụ thể là: Đặt cọc cho Nhà Đầu tư (Nhà Đầu tư là Công ty TNHH Bất động sản Newvision hoặc pháp nhân kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Newvision đối với Dự án thành phần theo quy định của Pháp luật) của Dự Án thành phần (Ô đất KS1-01 thuộc khu căn hộ du lịch theo Quyết định số 98/QĐ-BQLKKTPO ngày 14/05/2020 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2023/HĐĐCCNDA/NVS-TA ngày 02/10/2023 để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án thành phần từ Nhà đầu tư khi đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và để thanh toán giá chuyển nhượng để thực hiện Dự Án Thành Phần sau khi nhận chuyển nhượng Dự Án Thành Phần thành công.

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành mã trái phiếu DTACH2328001

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục 01

3. Tổng hợp tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ là 1.076.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu phù hợp với mục đích phát hành theo Quyết định số 01/2023/QĐ-CSH/LC ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Chủ sở hữu Công ty - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC, Bản Công bố thông tin phát hành trái phiếu được Công ty phát hành ngày 12 tháng 10 năm 2023. Cụ thể:

Nội dung	Theo phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu	Theo thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu	Thời gian thực hiện	Hồ sơ
Phát hành trái phiếu để thực hiện các chương trình sử dụng số tiền thu được của Tổ chức phát hành cụ thể là: đặt cọc cho Nhà Đầu tư (Nhà Đầu tư là Công ty TNHH Bất động sản Newvision hoặc pháp nhân kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH BĐS Newvision đối với Dự án thành phần theo quy định của Pháp luật) của Dự Án thành phần (Ô đất KS1-01 thuộc khu căn hộ du lịch theo Quyết định số 98/QĐ-BQLKKTPO ngày 14/05/2020 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu tại Xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2023/HĐĐCCNDA/NVS-TA ngày 02/10/2023 để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án thành phần từ Nhà đầu tư.	1.076.000.000.000	1.076.000.000.000		
Chi tiết như sau:				
- Đặt cọc cho hợp đồng đặt cọc số 01/2023/HĐĐCCNDA/NVS-TA ngày 02/10/2023	1.076.000.000.000	1.076.000.000.000	17/10/2023	Hợp đồng đặt cọc, Ủy nhiệm chi...
Tổng cộng	1.076.000.000.000	1.076.000.000.000		

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành mã trái phiếu DTACH2328001

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục 01

Từ ngày 17/10/2023 đến 31/12/2024, Dự án thành phần (Ô đất KS1-01 thuộc khu căn hộ du lịch theo Quyết định số 98/QĐ-BQLKKTPQ ngày 14/05/2020 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu tại Xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) vẫn chưa được triển khai do đang trong quá trình cấp phép xây dựng.

Tp. Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2025.

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ PHƯƠNG



NGUYỄN HOÀNG LINH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH MÃ TRÁI PHIẾU DTACH2328002

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. Tổng hợp kết quả đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ

- Trái phiếu phát hành: Trái phiếu do Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An phát hành.
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- Mã trái phiếu: DTACH2328002.
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/trái phiếu.
- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành.
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ và/hoặc dữ liệu điện tử.
- Lãi suất trái phiếu: Lãi suất áp dụng cho 08 Kỳ tính lãi đầu tiên là 9,7%, lãi suất áp dụng cho các kỳ tiếp theo: tổng của 3,5%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó. Kỳ tính lãi là mỗi thời hạn kéo dài 03 tháng liên tục tính từ Ngày Phát hành.
- Ngày trả lãi: Ngày cuối cùng của kỳ tính lãi thứ 08, ngày cuối cùng của mỗi kỳ tính lãi kể từ và bao gồm kỳ tính lãi thứ 09. Ngày đáo hạn hoặc Ngày mua lại trước hạn.
- Hoàn trả gốc trái phiếu: thanh toán 1 lần vào ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn
- Tổng số trái phiếu đã phát hành: 10.700 trái phiếu, chiếm 100% tổng số trái phiếu được phép phát hành.
- Ngày hoàn tất đợt phát hành trái phiếu: 25/10/2023.
- Tổng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu: 1.070.000.000.000 đồng.
- Tổng số lượng trái phiếu đang lưu hành tại ngày 31/12/2024: 10.700 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành: 1.070.000.000.000 đồng.

2. Phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu

Trái phiếu được phát hành trên cơ sở: - Quyết định số 02/2023/QĐ-CSH/LC ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chủ sở hữu Công ty - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC và bản công bố Phương án phát hành trái phiếu kèm theo quyết định này. Nội dung phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu như sau:

Đợt phát hành	Mục đích sử dụng số tiền thu được
Đợt phát hành 10.700 trái phiếu DTACH2328002 (tương đương 1.070.000.000.000 đồng) ngày 25/10/2023, ngày đáo hạn 25/10/2028	Thực hiện các chương trình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Tổ chức phát hành, cụ thể là: Đặt cọc cho Nhà Đầu tư (Nhà Đầu tư là Công ty TNHH Bất động sản Newvision hoặc pháp nhân kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH BĐS Newvision đối với Dự án thành phần theo quy định của Pháp luật) của Dự Án thành phần (Ô đất KSI-02 thuộc khu căn hộ du lịch theo Quyết định số 98/QĐ-BQLKKTQP ngày 14/05/2020 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu tại Xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) theo Hợp đồng đặt cọc số 02/2023/HĐĐCCNDA/NVS-TA ngày 05/10/2023 để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án thành phần từ Nhà đầu tư khi đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và để thanh toán giá chuyển nhượng để thực hiện Dự Án Thành Phần sau khi nhận chuyển nhượng Dự Án Thành Phần thành công.

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành mã trái phiếu DTACH2328002

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục 02

3. Tổng hợp tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ là 1.070.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu phù hợp với mục đích phát hành theo Quyết định số 02/2023/QĐ-CSH/LC ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Chủ sở hữu Công ty - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản LC, Bản Công bố thông tin phát hành trái phiếu được Công ty phát hành ngày 18 tháng 10 năm 2023. Cụ thể:

Nội dung	Theo phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu	Theo thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu	Thời gian thực hiện	Hồ sơ
Phát hành trái phiếu để thực hiện các chương trình sử dụng vốn của Tổ chức phát hành cụ thể là: đặt cọc cho Nhà Đầu tư (Nhà Đầu tư là Công ty TNHH Bất động sản Newvision hoặc pháp nhân kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH BĐS Newvision đối với Dự án thành phần theo quy định của Pháp luật) của Dự Án thành phần (Ô đất KS1-02 thuộc khu căn hộ du lịch theo Quyết định số 98/QĐ-BQLKKTQP ngày 14/05/2020 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu tại Xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) theo Hợp đồng đặt cọc số 02/2023/HĐĐCCNDA/NVS-TA ngày 05/10/2023 để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án thành phần từ Nhà đầu tư.	1.070.000.000.000	1.070.000.000.000		
Chi tiết như sau:				
- Đặt cọc cho hợp đồng đặt cọc số 02/2023/HĐĐCCNDA/NVS-TA ngày 05/10/2023	1.070.000.000.000	1.070.000.000.000	26/10/2023	Hợp đồng đặt cọc, Ủy nhiệm chi...
Tổng cộng	1.070.000.000.000	1.070.000.000.000		

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN

Địa chỉ: Phòng 708 tầng 7, tòa nhà 362 Phố Huế, Phường phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành mã trái phiếu DTACH2328002

Cho giai đoạn từ ngày 17 tháng 10 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024

Phụ lục 02

Từ ngày 17/10/2023 đến 31/12/2024, Dự án thành phần (Ô đất KS1-02 thuộc khu căn hộ du lịch theo Quyết định số 98/QĐ-BQLKKTPQ ngày 14/05/2020 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu tại Xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang) vẫn chưa được triển khai do đang trong quá trình cấp phép xây dựng.

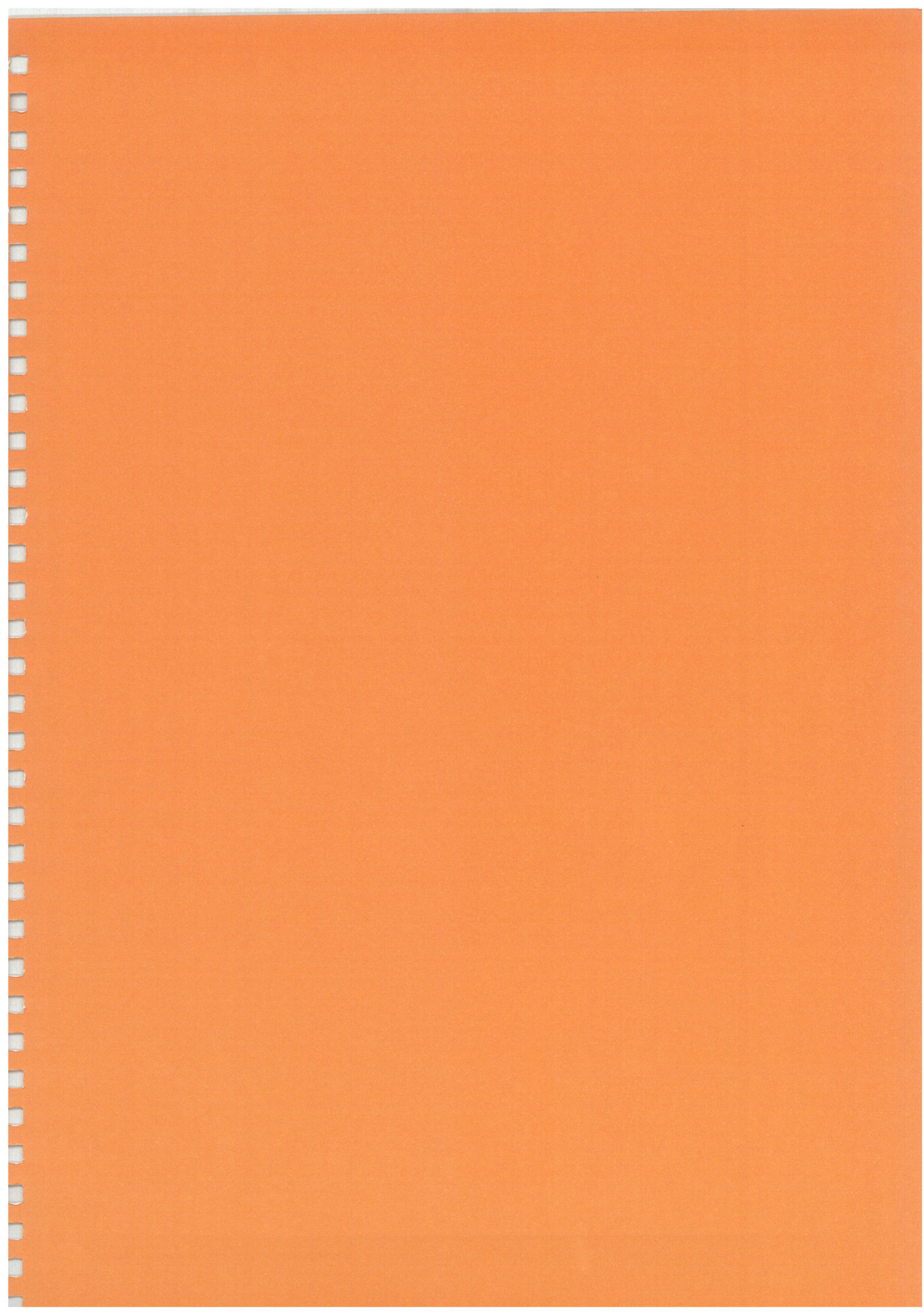
Tp. Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2025.

Người lập biểu/Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ PHƯƠNG



NGUYỄN HOÀNG LINH



Mẫu 3.3: Công bố thông tin về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ

**CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ
THIÊN AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 0803A/2025/CBTT-MĐSDV-TA

Hà Nội, ngày .. tháng 3 năm 2025

(V/v: Công bố thông tin
về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào
bán trái phiếu kỳ từ 01/01/2024 đến 31/12/2024)

Kính gửi:

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Nhà đầu tư Trái phiếu Công Ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công Ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại báo cáo (kèm theo mẫu 3.4 của phụ lục này).

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

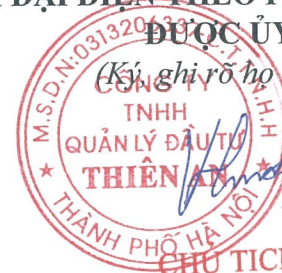
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT HOẶC NGƯỜI

ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: văn phòng.



**CHỦ TỊCH CÔNG TY
KIỂM GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Hoàng Linh

* Tài liệu kèm theo:

- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ. Báo cáo tình hình sử dụng vốn phải được kiểm toán theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP; doanh nghiệp gửi kèm theo ý kiến kiểm toán.

Mẫu 3.4: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ

**CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ
THIÊN AN**

Số: 0803B/2025/CBTT- MĐSDV-TA

*(V/v: Công bố thông tin
về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào
bán trái phiếu kỳ từ 01/01/2024 đến 31/12/2024)*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO

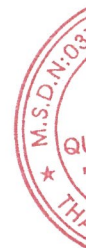
Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

1. Thông tin doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công Ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0313206337 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/4/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 23/10/2024.
- Địa chỉ trụ sở chính: Phòng 708 tầng 7, Tòa nhà 362 Phố Huế, Phường Phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 056231188 - Số fax giao dịch:
- Địa chỉ thư điện tử: qlbaututhienan@gmail.com
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính:
 - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu (Mã ngành 6619)
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Mã ngành 6810)
- Mã số thuế: 0313206337

2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu:

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đã được Chủ sở hữu Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An phê duyệt tại:



STT	Mã trái phiếu	Căn cứ phê duyệt phương án phát hành
1	DTACH2328001	Quyết định số 01/2023/QĐ-CSH/LC ngày 12/10/2023 của Chủ sở hữu Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An
2	DTACH2328002	Quyết định số 02/2023/QĐ-CSH/LC ngày 18/10/2023 của Chủ sở hữu Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ:

Kỳ báo cáo: kỳ từ 01/01/2024 - 31/12/2024

* Ghi chú: Doanh nghiệp phát hành có trách nhiệm theo dõi việc sử dụng số tiền thu được từ chào bán trái phiếu để làm cơ sở cho việc lập báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP.

3.1. Đối với doanh nghiệp phát hành không phải tổ chức tín dụng:

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2023	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày kết thúc kỳ báo cáo
I.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ:				
1.	Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu để thực hiện các chương trình sử dụng vốn của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là Đặt cọc cho Nhà Đầu tư của Dự Án thành phần (Nhà Đầu tư là Công ty TNHH Bất động sản Newvision hoặc pháp nhân kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Newvision đối với Dự án thành phần theo quy	DTACH2328001	Số tiền: 1,076 tỷ đồng	-	Số tiền: 1,076 tỷ đồng

206
ÔN
TN
NL
ĐI
H P

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2023	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày kết thúc kỳ báo cáo
	định của Pháp luật) theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2023/HĐĐCCNDA/NVS-TA ngày 02/10/2023 để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án thành phần từ Nhà đầu tư khi đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và để thanh toán giá chuyển nhượng để thực hiện Dự Án Thành Phần sau khi nhận chuyển nhượng Dự Án Thành Phần thành công.				
2	Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu để thực hiện các chương trình sử dụng vốn của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể là Đặt cọc cho Nhà Đầu tư của Dự Án thành phần (Nhà Đầu tư là Công ty TNHH Bất động sản Newvision hoặc pháp nhân kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH Bất động sản Newvision đối với Dự án thành phần theo quy định của Pháp luật) theo Hợp đồng đặt cọc số 02/2023/HĐĐCCNDA/NVS-TA ngày 05/10/2023 để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án thành phần từ Nhà đầu tư khi đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và để thanh toán giá chuyển nhượng để thực hiện Dự Án Thành Phần sau khi nhận chuyển nhượng Dự Án Thành Phần thành công.	DTACH2328002	Số tiền: 1,070 tỷ đồng	-	Số tiền: 1,070 tỷ đồng
<u>Tổng (1 +2)</u>			Số tiền: 2,146,000,000 ,000 VNĐ	-	Số tiền: 2,146,000,000 ,000 VNĐ

Ghi chú: * Đối với trái phiếu doanh nghiệp chào bán ra thị trường quốc tế, báo cáo theo số nguyên tệ.

12-
TY
H
ĐẦU
JA
Ổ HÌ

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC
ỦY QUYỀN**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: văn phòng.

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



CHỦ TỊCH CÔNG TY
KIỂM GIÁM ĐỐC

Nguyễn Hoàng Linh

