

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP
CORPORATION**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No: 305./2026-CV-NVLG
V/v: CBTT liên quan đến bổ sung các phụ
lục đính kèm Bản cáo bạch của Công ty về
chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
Re: Disclosure of information regarding the
supplementary appendices to the
Company's Public Offering Prospectus

TP.HCM, ngày 23 tháng 09 năm 2026
HCMC, September 23, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
To: State Securities Committee
Hochiminh Stock Exchange
Hanoi Stock Exchange

1. Tên tổ chức/ Name of organization: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA/
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/Broker code: NVL
 - Địa chỉ/ Address: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP.HCM/
313B – 315 Nam Ky Khoi Nghia, Xuan Hoa Ward, HCMC
 - Điện thoại liên hệ/ Tel.: (84) 906 35 38 38
 - E-mail: ir@novaland.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

Theo yêu cầu công bố thông tin ("**CBTT**") của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**") kính gửi công văn CBTT liên quan đến việc bổ sung các phụ lục đính kèm Bản cáo bạch của Công ty về chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Pursuant to information disclosure requirements under Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance providing guidelines on disclosure of information on securities market, No Va Land Investment Group Corporation ("**the Company**") respectfully submits the disclosure letter relating to the supplementary appendices to the Company's Prospectus on Public Offering to Existing Shareholders.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty vào ngày 23/09/2026 tại đường dẫn <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/van-ban-cong-bo-thong-tin>.
This information was published on the Company's website on 23/09/2026, as in the link <https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/information-disclosure/announcements>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./ We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.



Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/ Documents on disclosed information.

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC
NO VA

Digitally signed
by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC NO VA
Date:
2026.09.25
16:19:58
+07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION



VÕ QUỐC ĐỨC

VO QUOC DUC

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CHIEF FINANCIAL OFFICER





CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Số: 12/2021-NQ.HĐQT-NVLG



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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 06 năm 2021


Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- 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 153/2020/NĐ-CP 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;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 26/2021 – TTr – NVLG ngày 15/06/2021;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 61/2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 16/06/2021.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu theo Tờ trình của Tổng Giám đốc số 26/2021/TTr-NVLG ngày 15/06/2021 ("Phương Án Phát Hành") với tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 300.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu");

ĐIỀU 2: HĐQT thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
- Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và/hoặc thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "Tài Liệu Giao Dịch") và (iii) việc Công Ty ký kết, thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch, cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);



- (c) Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (d) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) giá trị tài sản bảo đảm; (ii) việc thay thế, bổ sung và rút một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm; (iii) thay đổi bên bảo đảm theo quy định của các văn kiện Trái Phiếu, các nội dung của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan khác (nếu có); (iv) thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/ hoặc thế chấp tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;
- (e) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

ĐIỀU 3: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BUI THÀNH NHƠN





Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Số: 199 /2026-CV-NVLG
V/v: Công bố thông tin về tình hình
thanh toán gốc, lãi mã NVLH2123006

TP Hồ Chí Minh, ngày 30. tháng 09. năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0301444753
- Ngày cấp: 18/09/1992 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
- Mã số thuế: 0301444753.

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Thông tin về cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán

Nội dung báo cáo:

Tình hình thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu NVLH2123006:

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng)	Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) * (1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) * (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	NVLH2123006	300.000.000.000	262.156.559.094	Trả gốc	14/07/2023	29/06/2026	30/06/2026	10,5	264.930.710.257	0	2.774.151.163	262.156.559.094	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	- Tại ngày 30/06/2026, TCPH đã thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu với số tiền 2.774.151.163 đồng. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.

- Ngày thông kê: 30/06/2026.

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 LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



TRẦN MỸ LINH

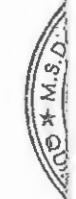
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021)**

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	08 - 10

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch
Ông	Hoàng Đức Hùng	Thành viên độc lập
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên độc lập
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/8/2025)
Ông	Đoàn Minh Trường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025 và miễn nhiệm ngày 07/8/2025)
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/4/2025)
Ông	Phạm Tiến Vân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu như sau:

Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22/5/2025 đến nay)

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 và nghị định sửa đổi bổ sung quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; 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 bao gồm Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022, Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023, và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của các Nghị định này; và các quy định pháp lý liên quan khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các hồ sơ, tài liệu và sổ kế toán được lưu giữ đầy đủ để phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu của Công ty tại mọi thời điểm, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.9-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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 số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo 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 số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

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 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 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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành 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 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 Tổng 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.



MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục IV – Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, trong đó đề cập đến một số nội dung theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

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

Vấn đề khác

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Mục II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Báo cáo này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước và Trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định pháp luật. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYÊN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN

KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI (HNX)

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va 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.

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021

Tên Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 3.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2123006.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 300.000.000.000 VND.

Loại tiền tệ phát hành: Việt Nam đồng (VND).

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản.

Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua phương thức đại lý phát hành.

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán BIDV (tên cũ: Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam).

Mục đích phát hành: số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng vào việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản và mở rộng quỹ đất.

Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm.

Ngày phát hành: 29/6/2021.

Ngày đáo hạn: 29/6/2023.

Lãi suất trái phiếu cố định: 10,5%/năm.

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/lần.

Mua lại trái phiếu trước hạn: trong suốt kỳ hạn của trái phiếu, Công ty phải mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu hoặc người đại diện sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào theo quy định tại điều khoản và điều kiện trái phiếu.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (tiếp theo)**

Tài sản đảm bảo:

11.051.811 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP NovaGroup và bà Hoàng Thu Châu (bên cầm cố), bao gồm tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên cầm cố được hưởng có trong và liên quan đến cổ phiếu cầm cố, bao gồm nhưng không giới hạn ở, quyền nhận cổ tức (bằng tiền/cổ phiếu), quyền mua và nhận các khoản phân phối khác và việc phát hành bất kỳ chứng khoán nào bổ sung hoặc thay thế cho, hoặc bất kỳ lợi ích nào khác theo hoặc liên quan đến cổ phiếu cầm cố và các khoản tiền thu được từ cổ phiếu cầm cố bao gồm nhưng không giới hạn ở quyền nhận các khoản tiền thu được, từ bất kỳ việc bán, chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bất kỳ việc thanh lý nào khác của bất kỳ cổ phiếu cầm cố nào trong suốt thời hạn bảo đảm.

III. BÁO CÁO 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**1. Mục đích sử dụng vốn**

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021. Theo đó, số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng vào việc mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản và mở rộng quỹ đất.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: tối đa 3.000.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 3.000.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 3.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 300.000.000.000 VND

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh quận 7.

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 (Mã trái phiếu: NVLH2123006)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
Mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản	300.000.000.000	-	300.000.000.000
Mở rộng quỹ đất		-	-
Cộng	300.000.000.000	-	300.000.000.000

(*): Xem chi tiết tại Mục III - Bản Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

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 (Mã trái phiếu: NVLH2123006) (tiếp theo)

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của Báo cáo nêu trên.

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty trong vòng 36 tháng.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Thời kỳ lập báo cáo

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng là Đồng Việt Nam (VND).

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Pháp luật đối với việc phát hành trái phiếu riêng lẻ. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 72/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/6/2021 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 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 ("Báo cáo") được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán sau:

- Báo cáo được lập trên cơ sở thực thu - thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.
- Báo cáo chỉ phản ánh thông tin về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành các trái phiếu còn số dư gốc chưa thanh toán hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.
- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn lần đầu và không trình bày việc quay vòng vốn (nếu có).

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Chi tiết các khoản chi mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	22/7/2021	Công ty đầu tư tăng vốn góp cho Công ty CP Nova Hospitality theo Biên bản họp HĐQT số 44/2021-BB.HĐQT-NVLG ngày 06/5/2021 và Nghị quyết số 53/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/5/2021	300.000.000.000
Cộng			300.000.000.000

IV. THÔNG TIN KHÁC**1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm**

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 02/NQNSHTP-NVLH2123006 ngày 02/2/2023 đã phê duyệt việc bổ sung tài sản bảo đảm cho trái phiếu; bổ sung Đại lý quản lý tài sản bảo đảm và quy chế quản lý tài sản bảo đảm; việc ngừng định giá tài sản bảo đảm trong thời gian xin ý kiến người sở hữu trái phiếu và hoàn thiện thủ tục bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung và việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung các điều khoản và điều kiện của trái phiếu.

Công ty dự kiến bổ sung tài sản bảo đảm sau đây:

+ Đợt 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường Cát Lái, Tp.HCM (trước đây là phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức, Tp.HCM) ("tài sản bảo đảm bổ sung 1") có tổng diện tích là khoản 3.850 m2. Thời hạn để Công ty hoàn tất bổ sung tài sản này là trong vòng 25 ngày làm việc kể từ ngày người sở hữu trái phiếu có nghị quyết/quyết định chấp thuận phương án bổ sung tài sản bảo đảm nhưng không chậm hơn ngày 01/3/2023.

+ Đợt 2: Công ty sẽ tiếp tục chọn lọc các tài sản bảo đảm để bổ sung tài sản đảm bảo đợt 2 ("tài sản bảo đảm bổ sung 2"). Thời hạn để Công ty hoàn tất bổ sung tài sản này không chậm hơn ngày 20/4/2023. Sau thời hạn này, trường hợp Công ty và các bên bảo đảm không hoàn tất việc bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung, đại diện người sở hữu trái phiếu có quyền tuyên bố trái phiếu đến hạn ngay lập tức và Công ty phải thực hiện mua lại trái phiếu trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày bị tuyên bố đến hạn. Nếu Công ty không thực hiện mua lại hoặc mua lại không đầy đủ trái phiếu đến hạn, Đại lý quản lý tài sản bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán cho những người sở hữu trái phiếu theo quy định tại văn kiện trái phiếu và quy định pháp luật có liên quan.

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 03/NQNSHTP-NVLH2123006 ngày 28/3/2023 đã chấp thuận việc tạm dừng tuyên bố trái phiếu đến hạn do các sự kiện vi phạm về bổ sung tài sản bảo đảm, cụ thể thời gian tạm dừng tuyên bố trái phiếu NVLH2123006 đến hạn kể từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 30/6/2023; và chấp thuận việc tạm dừng tuyên bố trái phiếu này đến hạn do các sự kiện vi phạm chéo, cụ thể thời gian tạm dừng trái phiếu đến hạn từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 30/6/2023.

Ngày 30/6/2023, Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) – với vai trò là người đại diện sở hữu trái phiếu – đã ban hành Công văn số 623/BSC-TVTC thông báo về sự kiện vi phạm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2123006 do Công ty phát hành. Theo nội dung công văn, Công ty chưa hoàn tất việc bổ sung tài sản bảo đảm theo các Nghị quyết của Người sở hữu trái phiếu số 02 và 03 nêu trên. Việc không khắc phục được vi phạm này đã dẫn đến việc trái phiếu bị tuyên bố đến hạn trước thời hạn theo điều khoản của hợp đồng. Trên cơ sở đó, BSC yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ mua lại bắt buộc toàn bộ số trái phiếu mã trái phiếu NVLH2123006 đang lưu hành. Thời hạn để Công ty mua lại và thanh toán trái phiếu này chậm nhất vào ngày 14/7/2023.

Ngày 23/10/2023, BSC đã ban hành Công văn số 1032/BSC-DVCK thông báo về phương án xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2123006 do Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trái phiếu theo các điều khoản đã cam kết. BSC sẽ tiến hành xử lý tài sản bảo đảm thông qua việc bán cổ phiếu cầm cố của các bên cầm cố, được thực hiện theo chỉ định riêng của từng người sở hữu trái phiếu. Phương án xử lý này thay cho việc thực hiện và thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm theo các văn kiện trái phiếu.

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123006 là 264.930.710.257 VND và số lượng cổ phiếu còn đang cầm cố của mã trái phiếu NVLH2123006 là 10.167.565 cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của Công ty CP NovaGroup và Bà Hoàng Thu Châu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục

a. Kết quả thanh tra

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 72/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 16/6/2021 (mã NVLH2123006) có kết luận (i) liên quan đến việc chưa thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam theo quy định hiện hành. Việc phong tỏa và giải tỏa tài sản bảo đảm được thực hiện tại Công ty CP Chứng khoán BIDV trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên liên quan. Theo nội dung kết luận thanh tra nêu trên, việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với lô trái phiếu này chưa được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Đồng thời, Công ty chưa thực hiện (ii) liên quan đến không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

b. Tình trạng khắc phục

- Đối với (i)

Công ty đã trao đổi với Đại lý quản lý tài sản bảo đảm ("ĐLQLTSBĐ") và xác định việc chưa thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên là thiếu sót trong quá trình thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật. Và theo trao đổi với ĐLQLTSBĐ, toàn bộ cổ phiếu NVL còn lại (tài sản bảo đảm cho mã trái phiếu NVLH2123006) đã thực hiện phân bổ tài sản bảo đảm là cổ phiếu cho người sở hữu trái phiếu do đó công ty không còn cơ sở để thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC).

- Đối với (ii)

Vào ngày 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-XPNC liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu 6 tháng đầu năm 2023. Công ty đã tiến hành nộp phạt và cam kết tuân thủ quy định về công bố thông tin.

V. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC THỜI KỲ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc thời kỳ lập báo cáo yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này.

Người lập biểu

[Signature]

Thị Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

[Signature]

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Tổng Giám đốc

Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 062058 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NƠ VA
NƠ VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No. **SAO Y BẢN CHÍNH** 72022-NQ.HĐQT-NVLG
Ngày 10 tháng 02 năm 2022

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 02 năm 2022
Ho Chi Minh City, 11 February 2022

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020 and other implementing regulations.
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated November 26, 2019 and other implementing regulations.
- Nghị định số 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;
Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 on prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market.
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về 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;
Circular No. 122/2020/TT-BTC dated December 31, 2020 on providing guidance on information disclosure and reporting prescribed in Government's Decree no. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 on private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market.
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nơ Va ("Công Ty");
The Charter of Nơ Va Land Investment Group Corporation (the "Company");
Tờ trình của Tổng Giám đốc số: 03/2022/TTr-NVLG ngày 09/02/2022 về phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công Ty ("Tờ Trình Số 03");
The Proposal of the Chief Executive Officer No 03/2022/TTr-NVLG dated February 9, 2022 on the private bond issuance plan of the Company ("Proposal No. 03");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị Công Ty ("HĐQT") số 16/2022-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 11/02/2022.
The Meeting minutes of the Board of Directors of the Company (the "BOD") No. 16/2022-BB.HĐQT-NVLG dated February 11, 2022.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ và phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án phát hành trái phiếu với tổng giá trị trái phiếu phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu") theo Tờ Trình Số 03 và các nội dung liên quan đến việc phát hành

1

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
The translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, các tài sản đảm bảo ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approve the issuance of private placed corporate bonds and all the contents of private bond issuance plan with the maximum total value of the issued bonds, calculated at par value, is VND 500,000,000,000 (Five hundred billion Vietnam dong) (the "Bond") according to the Proposal No. 03 and contents related to the issuance of the Bonds, including but not limited to the terms of the Bond, the plan to use the capital obtained from the issuance, and the collateral assets ("Issuance Plan").

ĐIỀU 2: HĐQT thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc Công Ty ủy quyền triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- (a) Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
- (b) Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc Phát Hành Trái Phiếu và thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "Tài Liệu Giao Dịch"); và (iii) việc Công Ty ký kết, thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);
- (c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) giá trị tài sản bảo đảm; (ii) việc thay thế, bổ sung và rút một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm; (iii) thay đổi bên bảo đảm theo quy định của các văn kiện Trái Phiếu, các nội dung của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan khác (nếu có); (iv) thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/ hoặc thế chấp tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;
- (d) Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (e) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

ARTICLE 2: Approve the delegation and authorization for the Chief Executive Officer of the Company or the person authorized by Chief Executive Officer of the Company to sign and perform duties as follows:

- (a) Making decisions on specific matters mentioned in the Issuance Plan and amend, adjust or supplement the Issuance Plan (if necessary);

- (b) Making decisions on (i) the specific terms and conditions of the Bond; (ii) the contents of contracts, agreements and documents which the Company is a party to or issued in connection with the Issuance Plan and/or the implementing of the Company's obligations under the Bond ("Transaction Documents"); and (iii) the signing and performance of the Company's obligations, commitments and agreements in the Transaction Documents, as well as the amendment and supplementation of the Transaction Documents (if necessary).
- (c) Making decisions on matters related to the security assets of the Bonds within the jurisdiction of the BOD, including but not limited to: (i) the value of the collateral; (ii) the replacement, addition and withdrawal of part or all of the security assets; (iii) change the guarantor in accordance with the provisions of the Bond documents, the contents of the security contracts and other relevant documents (if any); and (iv) carry out the procedures to complete the pledge and/or mortgage of the security assets to perform the secured obligations of the Bonds.
- (d) Signing Transaction Documents and/or documents as required by Transaction Documents or in connection with Transaction Documents;
- (e) Making decisions and taking all other necessary actions in accordance with the law, the Company's Charter, the Transaction Documents and this Resolution to complete the issuance of the Bond under the Issuance Plan.

ĐIỀU 3: Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/Ban và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 3: The BOD's members, Board of Management, related Departments and other related individuals of the Company are responsible for conducting this Resolution.

ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 4: This Resolution will take effect from the signing date.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
THE BOARD



BÙI XUÂN HUY



18



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

Số: 26/2021/TTTr-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 06 năm 2021

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va kính trình Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT") phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ ("Phương Án Phát Hành") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây được gọi là "Tổ Chức Phát Hành"/ "Công Ty") với các nội dung như sau:

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Phương án phát hành này (sau đây gọi là *Phương Án Phát Hành*) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ, có tài sản đảm bảo, không chuyển đổi và không kèm chứng quyền của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là "Tổ Chức Phát Hành"/ "Công Ty") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành. Phương Án Phát Hành chỉ quy định các điều kiện chính của trái phiếu và nội dung chính của việc phát hành trái phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của trái phiếu và nội dung khác của việc phát hành trái phiếu sẽ được quy định trong Bản Công Bố Thông Tin của trái phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành nhằm mục đích phát hành trái phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 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 153");
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về 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 ("Thông tư 122");
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên Tổ Chức Phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm. ("Giấy CNĐKDN").
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3666.
- Vốn điều lệ: 10.817.390.510.000 VNĐ (Mười nghìn tám trăm mười bảy tỷ ba trăm chín mươi triệu năm trăm mười nghìn đồng) tính đến thời điểm ngày 31/5/2021.
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ.

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:

- (i) Mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- (ii) Mở rộng quỹ đất.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành ("Tổng Giám Đốc") có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho mục đích nêu trên, trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành dự kiến trong Quý II & III/2021.

IV. VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153 quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với trường hợp trái phiếu không chuyển đổi, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này.

- *Điều kiện 1: Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam*

Tổ chức phát hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

- Điều kiện 2: Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn

Tổ Chức Phát hành cam kết thanh toán đủ các khoản nợ gốc, lãi phát hành trái phiếu, các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.

- Điều kiện 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

Không áp dụng do các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành không có quy định về các tỷ lệ an toàn trong hoạt động.

- Điều kiện 4: Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153

Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được Hội đồng Quản trị phê duyệt, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị và Phương Án Phát Hành của Tổ Chức Phát Hành.

- Điều kiện 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 tại Nghị định này

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC (Việt Nam) – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

- Điều kiện 6: Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153.

V. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

1. Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. Trái Phiếu Phát Hành: Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá phát hành tối đa là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 02 (hai) năm, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền (“Trái Phiếu”).
3. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam.
4. Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam).
5. Số lượng Trái Phiếu Phát Hành: tối đa 3.000.000 (Ba triệu) trái phiếu.

6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 300.000.000.000 VND (*Ba trăm tỷ Đồng Việt Nam*).
7. **Hình thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153.
8. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại Lý Phát Hành.
9. **Phương thức Thanh toán gốc, lãi:**
 - a. Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;
 - b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.
10. **Hình thức Trái Phiếu:** Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức chứng chỉ.
11. **Tính chất Trái Phiếu:** Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.
12. **Đối tượng phát hành:** Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.
13. **Mục đích phát hành:**

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:

 - (i) Mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản.
 - (ii) Mở rộng quỹ đất.
14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
15. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến vào quý II-III/2021.

Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
16. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.
17. **Giá Phát Hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
18. **Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến:** cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
19. **Kỳ Trả Lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.

21. Bảo Đảm Cho Trái Phiếu

Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba (“Bên Bảo Đảm” hoặc “Các Bên Đảm Bảo”). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.

22. Dòng tiền thanh toán: Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.

23. Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.

24. Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn: Trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.

25. Hoán đổi Trái phiếu: Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.

26. Đăng ký và lưu ký: Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký là Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BSC”) hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

27. Quản lý Tài Sản Bảo Đảm: Tài Sản Bảo Đảm sẽ do BSC hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

28. Đơn vị tư vấn: Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là BSC hoặc một tổ chức khác có chức năng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

29. Địa điểm phát hành: Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.

30. Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu: Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong phạm vi là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

31. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.

32. Thuế:

Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý

Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.

33. **Niêm yết:** Trái phiếu không niêm yết.

34. **Quyền lợi và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền lợi:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định này; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được doanh nghiệp 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 doanh nghiệp phát hành.
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được 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.

Trách nhiệm:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua và giao dịch trái phiếu.
- 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. 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.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị quy định của pháp luật liên quan.

35. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:**

Quyền lợi:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm Hạn Chế Giao Dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành trái phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;

- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
36. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153, Thông tư 122 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
37. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
38. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định; và sẽ được quy định cụ thể trong Bản Công Bố Thông Tin Về Phát Hành Trái Phiếu và/hoặc các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

I. Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liền kề trước năm phát hành:

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành, bao gồm:

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Được kiến thay đổi sau khi phát hành
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	19.969.800	24.461.074	31.932.147	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,46	2,68	3,53	3,54
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,82
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.278.949	3.387.322	3.906.502	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

1475
 TỶ
 AN
 ĐẦU
 C
 A
 CH
 Y
 H
 I
 A
 C
 A
 C

2. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu:

Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu, các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả Trái Phiếu) luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Tính đến thời điểm công bố thông tin, Tổ Chức Phát Hành không có khoản nợ phải trả quá hạn.

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC Việt Nam – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất"

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- Lãi trái phiếu được thanh toán sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
- Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- Cung cấp dịch vụ đại lý đăng ký và lưu ký; đại lý thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý lưu ký và thanh toán ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

3. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- Cung cấp dịch vụ Đại diện người sở hữu Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

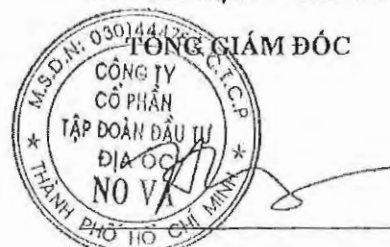
Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác theo đúng pháp luật.

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



BÙI XUÂN HUY



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**
**PUBLISH INFORMATION REGARDING THE RESULTS OF BOND ISSUANCE VIA
PRIVATE PLACEMENT**

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
ENTERPRISE: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm/ Business Registration Certificate No. 0301444753 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on September 18th, 1992, amended from time to time)

THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ DỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
INFORMATION ABOUT THE BATCH OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

**I. THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU/ INFORMATION ON THE RESULTS
OF BOND ISSUANCE**

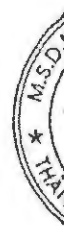
1. Thông tin về doanh nghiệp/ The Issuer:

- Tên doanh nghiệp/ Issuer: Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va/ Novaland Investment Group Corporation ("Tập đoàn Novaland/ Novaland Group")
- Địa chỉ trụ sở chính/ Head Office: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam./ 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia St., Vo thi Sau Ward, Dist.3, HCMC, Vietnam
- Số điện thoại/ Telephone: (028) 3915 3666
- Địa chỉ thư điện tử/ Email: info@novaland.com.vn
- Loại hình doanh nghiệp/ Type of Enterprise: Công ty Đại Chúng Niêm yết/ Listed Public Company
- Lĩnh vực hoạt động chính/ Primary business sectors : Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ / Development, sales and management of the complex including apartments – trade centers - offices - services

2. Mã trái phiếu/ Ticker: NVLH2123006

3. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu/ Terms and Conditions:

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 3.000.000 (Ba triệu / Three million)



18

- Mệnh giá/ *Face value*: 100.000 đồng/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ *one hundred thousand dong per bond*)
 - Kỳ hạn/ *Tenor*: 2 năm/ *2 years*
 - Loại hình trái phiếu/ *Bond Status*: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ *without warrant, non-convertible and secured bond*
 - Hình thức trái phiếu/ *Bond form*: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức chứng chỉ./ *The issuance of Bond certificates*
 - Lãi suất danh nghĩa/ *Nominal Interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10.5% per annum*.
 - Kỳ hạn trả lãi/ *Coupon frequency*: mỗi 06 tháng/ *every 06 months*
 - Lãi suất phát hành thực tế / *Actual interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10.5% per annum*
4. Ngày phát hành\ *Issue Date*: 29/06/2021 / June 29, 2021
 Ngày Đáo hạn\ *Maturity Date*: 29/06/2023 / June 29, 2023
5. Mục đích phát hành\ *Purpose of the bond issue*:
 Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:/ *The proceeds from the Bond issuance will be used for the following purposes*:
- (i) Mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản./ *Expansion of real estate investment and business activities.*
 - (ii) Mở rộng quỹ đất./ *Expansion of land bank.*
6. Phương thức phát hành\ *Issuance method*:
 Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành theo quy định tại nghị định số 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020 \ *Private placement via Agency accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020*
7. Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu/ *Principal and Interest Payment*:
- Ngày Thanh Toán Lãi/ *Interest Payment Date*: định kỳ mỗi 06 (năm) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi/ *Every 06 months, the last day of interest period.*
 - Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn/ *Principal Payment*: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn/ *Principal shall be paid in full at Maturity Date.*
8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu/ *Bondholder's Right*:
- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu. / *Receive announcement and information related to the bond in accordance with this Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 ; have the right to access the Bond documents upon request.*
 - Được doanh nghiệp 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 doanh nghiệp phát hành. / *To be paid in full and on time the bond interest and principal*

upon maturity by the Issuer, and to exercise the rights of Bondholders (if any) under The Terms and Conditions of The Bond and other agreements with the Issuer.

- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được 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. / *Transfer, give, leave, donate, inherit, discount, pledge or use bonds as collateral in civil or commercial transactions in accordance with applicable law;*

9. Phương thức thực hiện quyền/ *Right Exercise Method* : không áp dụng/ *None*

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral*:

- Hình thức đảm bảo/ *Type of guarantee*: bảo đảm bằng tài sản/ *secured by assets*
- Tài sản đảm bảo/ *Collateral*: cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của bên thứ ba là một/hoặc một vài cổ đông của Tổ Chức Phát Hành. Số lượng (các) cổ phần cầm cố và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu/ *Shares of The Company under the ownership of a third party, either one or a few shareholders of The Company. The amount of shares pledged and The Guarantor(s) shall be determined at the issuing date of The Bond.*

11. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu/ *Call-put options, swap bonds*:

Tổ chức Phát hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Của Trái Phiếu / *The Issuer is obligated to buy back the bond before maturity at the request of The Bondholder upon any Violation as set out in The Terms and Conditions of The Bond.*

II. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU/ THE BONDHOLDERS

1. Danh sách nhà đầu tư mua trái phiếu /The Bondholders

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	297 tỷ đồng/ <i>VND 297 Billion</i>	99
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	250 tỷ đồng/ <i>VND 250 Billion</i>	83,3
	Doanh nghiệp A / <i>Company A</i>	200 tỷ đồng/ <i>VND 200 Billion</i>	66,7
	Doanh nghiệp B / <i>Company B</i>	50 tỷ đồng/ <i>VND 50 Billion</i>	16,7
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	47 tỷ đồng/ <i>VND 47 Billion</i>	15,7
	11 Nhà đầu tư cá nhân/ 11 <i>Individual investors</i>	47 tỷ đồng/ <i>VND 47 Billion</i>	15,7

14/53
TỶ
HÀN
ĐẦU TƯ
ỐC
VA
HỒ CHÍ
MINH
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHUYÊN
CƠ
TẬP ĐOÀN
ĐỊA
NO
PHỐ

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	3 tỷ đồng/ <i>VND 3 Billion</i>	1
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	3 tỷ đồng/ <i>VND 3 Billion</i>	1
	01 Nhà đầu tư cá nhân/ 01 <i>Individual investor</i>	3 tỷ đồng/ <i>VND 3 Billion</i>	1
	Tổng/ <i>Total</i>	300 tỷ đồng/ <i>VND 300 Billion</i>	100%

2. Cơ cấu nhà đầu tư mua trái phiếu; / *Investors structure*

ST T	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ <i>quantity of investor</i>	Tỷ trọng/ <i>proportion</i> (%)
I	Nhà đầu tư trong nước / <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i>	2	14,3
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i>	1	7,1
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán / <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	1	7,1
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	11	78,6
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	13	92,9

II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	1	7,1
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	1	7,1
	Tổng/ <i>total</i>	14	100%

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành/*Consultant and Issuance agency*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

2. Đại lý đăng ký, lưu ký, thanh toán/ *Registration and Payment Agency*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm/ *Collateral Management Agency*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669



4. Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu/ *Bondholder Representative*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

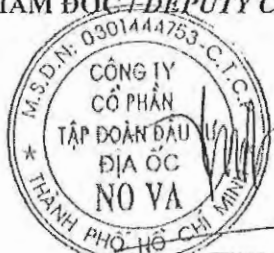
Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC / *DEPUTY CHIEF EXECUTIVE OFFICER*



HOÀNG THU CHÂU



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 03/2022 - TW - NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 02 năm 2022

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va kính trình Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ (“**Phương Án Phát Hành**”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây được gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**”/ “**Công Ty**”) với các nội dung như sau:

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Phương án phát hành này (sau đây gọi là **Phương Án Phát Hành**) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ, có tài sản đảm bảo, không chuyển đổi và không kèm chứng quyền của Công ty. **Phương Án Phát Hành** chỉ quy định các điều kiện chính của trái phiếu và nội dung chính của việc phát hành trái phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của trái phiếu và nội dung khác của việc phát hành trái phiếu sẽ được quy định trong Bản công bố thông tin của trái phiếu, các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết bởi hoặc nhân danh **Tổ Chức Phát Hành** nhằm mục đích phát hành trái phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 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 153**”);
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty.



lu

AG

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát hành

- Tên Tổ Chức Phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm. (“Giấy CNĐKDN”).
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3666.
- Vốn điều lệ: 19.304.213.190.000 VNĐ (Mười chín nghìn ba trăm lẻ bốn tỷ hai trăm mười ba triệu một trăm chín mươi nghìn đồng Việt Nam) tính đến thời điểm ngày /02/2022.
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ.

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty cổ phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/09/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.

Theo thẩm quyền được giao bởi HĐQT, Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành (“**Tổng Giám Đốc**”) có quyền quyết định mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các trái phiếu cho mục đích nêu trên, trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành dự kiến trong Quý I và Quý II/2022.

IV. VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153 quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với trường hợp trái phiếu không chuyển đổi, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này.

- *Điều kiện 1: Là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam*

Tổ Chức Phát Hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

- *Điều kiện 2: Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn*

Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán đủ các khoản nợ gốc, lãi phát hành trái phiếu, các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.

- *Điều kiện 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*

Không áp dụng do các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành không có quy định về các tỷ lệ an toàn trong hoạt động.

- *Điều kiện 4: Có phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153*

Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được HĐQT phê duyệt, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết của HĐQT và Phương Án Phát Hành của Tổ Chức Phát Hành.

- *Điều kiện 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 của Nghị định 153*

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC (Việt Nam) – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất bán niên năm 2021 và Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 3 năm 2021 được soát xét bởi Công ty TNHH PWC (Việt Nam) – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153.



1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2021: “Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi nhận thấy không có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2021: “Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi nhận thấy không có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”.

- Điều kiện 6: Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/.

V. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN TRÁI PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH

1. **Tổ Chức Phát Hành:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Trái Phiếu Phát Hành:** Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 24 (hai mươi bốn) tháng, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền (“Trái Phiếu”).
3. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
4. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 đồng (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam).
5. **Số lượng Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 5.000.000 (Năm triệu) Trái Phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam).
7. **Hình thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153.
8. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại Lý Phát Hành.
9. **Phương thức thanh toán gốc, lãi:**
 - a. **Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu:** Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;

- b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

10. **Hình thức Trái Phiếu:** Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức chứng chỉ.
11. **Tính chất Trái Phiếu:** Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.
12. **Đối tượng phát hành:** Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.
13. **Mục đích phát hành:**
Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.
Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty cổ phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/09/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại Củ lao Phước Hưng, phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.
14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
15. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến vào Quý I/2022.
Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
16. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.
17. **Giá Phát Hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
18. **Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến:** cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
19. **Kỳ Trả Lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
21. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**

Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba ("Bên Bảo Đảm" hoặc "Các Bên Đảm Bảo"). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các)

cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.

22. **Dòng tiền thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.
23. **Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn:** Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
24. **Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:** Trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
25. **Hoán đổi Trái phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.
26. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán là Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BSC”) hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
27. **Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:** Tài Sản Bảo Đảm sẽ do BSC hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
28. **Đơn vị tư vấn:** Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là BSC hoặc một tổ chức khác có chức năng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
30. **Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu:** Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong phạm vi là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
31. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
32. **Thuế:**

Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ chuyển khoản

số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.

33. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được niêm yết nếu (1) đáp ứng đủ tiêu chí niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam và (2) có yêu cầu niêm yết Trái Phiếu của Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nhân danh và vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu) về việc niêm yết Trái Phiếu.

34. **Quyền lợi và trách nhiệm của Người Sở Hữu Trái Phiếu:**

Quyền lợi:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được doanh nghiệp 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 doanh nghiệp phát hành.
- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được 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.

Trách nhiệm:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- 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. 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.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật liên quan.

35. **Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:**

Quyền lợi:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm Hạn Chế Giao Dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;

42
T
IA
9
OC
VA
6
HO

h.c

- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
36. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153, Thông tư 122/2020/TT-BTC và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
37. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
38. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định; và sẽ được quy định cụ thể trong Bản Công Bố Thông Tin Về Phát Hành Trái Phiếu và/hoặc các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. **Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liền kề trước năm phát hành:**
- Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành và sự thay đổi sau khi phát hành, bao gồm:

| Chỉ tiêu | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2020 | 30/06/2021 | 30/09/2021 | Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹ |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|---|
| Vốn chủ sở hữu (triệu đồng) | 19.969.800 | 24.461.074 | 31.932.147 | 39.915.474 | 40.484.796 | |
| Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần) | 2,46 | 2,68 | 3,53 | 3,30 | 3,5 | 3,56 ² |

¹ Các chỉ tiêu tại cột này được tính toán trên giả định chỉ có số dư nợ phải trả thay đổi do phát hành Trái Phiếu theo phương án phát hành này, các chỉ tiêu khác của báo cáo tài chính không bị ảnh hưởng/ thay đổi và được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất soát xét quý 3 năm 2021.

² Bảng (Nợ phải trả tại 30/09/2021 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 30/09/2021

| Chỉ tiêu | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2020 | 30/06/2021 | 30/09/2021 | Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ³ |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|------------|---|
| Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần) | 0,69 | 0,53 | 0,81 | 0,58 | 0,83 | 0,84 ³ |
| Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng) | 3.278.949 | 3.387.322 | 3.906.502 | 2.014.154 | 2.549.857 | |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu | 16,42% | 13,85% | 12,23% | 5,05% | 6,30% | |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020, BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2021, và BCTC hợp nhất soát xét quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

2. Tình hình thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu:

Trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu, các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả Trái Phiếu) luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay. Tính đến thời điểm công bố thông tin, Tổ Chức Phát Hành không có khoản nợ phải trả quá hạn.

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC Việt Nam – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”

Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành đã được soát xét bởi Công ty TNHH PWC Việt Nam – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi nhận thấy không có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất

³ Bảng (Dư nợ trái phiếu tại 30/09/2021 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 30/09/2021

giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành đã được soát xét bởi Công ty TNHH PWC Việt Nam – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính soát xét quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi nhận thấy không có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- Lãi trái phiếu được thanh toán sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
- Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu sẽ là Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ đại lý đăng ký và lưu ký; đại lý thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu sẽ là Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

3. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ Đại diện người sở hữu Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ là Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo đúng pháp luật.

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ là Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG BỐ THÔNG TIN
VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

PUBLISH INFORMATION REGARDING THE RESULTS OF BOND ISSUANCE VIA
PRIVATE PLACEMENT

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 tháng 09 năm 2026

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
ENTERPRISE: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm/ Business Registration Certificate No. 0301444753 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on September 18th, 1992, amended from time to time)

THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ
INFORMATION ABOUT THE BATCH OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

I. THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU/ INFORMATION ON THE RESULTS OF BOND ISSUANCE

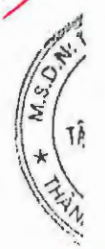
1. Thông tin về doanh nghiệp/ The Issuer:

- Tên doanh nghiệp/ Issuer: Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va/ No Va Land Investment Group Corporation (“Tập đoàn Novaland/ Novaland Group”)
- Địa chỉ trụ sở chính/ Head Office,: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam./ 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia St., Vo Thi Sau Ward, Dist.3, HCMC. Vietnam
- Số điện thoại/ Telephone: (028) 3915 3666
- Địa chỉ thư điện tử/ Email: info@novaland.com.vn
- Loại hình doanh nghiệp/ Type of Enterprise: Công ty Đại Chúng Niêm yết/ Listed Public Company
- Lĩnh vực hoạt động chính/ Primary business sectors : Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ / Development, sales and management of the complex including apartments – trade centers - offices - services

2. Mã trái phiếu/ Ticker: NVLH2224005

3. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu/ Bond Terms and Conditions:

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 5.000.000 (Năm triệu / Five million)



Handwritten signature

- Mệnh giá/ *Face value*: 100.000 đồng/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ *one hundred thousand dong per bond*)
- Kỳ hạn/ *Tenor*: 2 năm/ *2 years*
- Loại hình trái phiếu/ *Bond Status*: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ *without warrant, non-convertible and secured bond*
- Hình thức trái phiếu/ *Bond form*: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức chứng chỉ/ *Bonds are offered in the forms of certificate.*
- Lãi suất danh nghĩa/ *Nominal Interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10.5% per annum.*
- Kỳ hạn trả lãi/ *Coupon frequency*: mỗi 06 tháng/ *every 06 months*
- Lãi suất phát hành thực tế / *Actual interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10.5% per annum*

4. Ngày phát hành/ *Issue Date*: 16/02/2022 / February 16, 2022

Ngày hoàn thành đợt phát hành/ *Completion date of bond offering*: 21/03/2022/ March 21, 2022

Ngày Đáo hạn/ *Maturity Date*: 16/02/2024 / February 16, 2024

5. Mục đích phát hành/ *Purpose of the bond issue*:

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty Cổ phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/09/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành./ *The proceeds from the Bond issuance will be used to increase the Issuer's working capital. Specifically, the contribute capital to The Price Residence Joint Stock Company (business registration No 0310337846 first issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, as amended and supplemented from time to time) for Investment Cooperation in developing the urban area project at Phuoc Hung Island, Tam Phuoc ward, Bien Hoa city, Dong Nai province (commercially named as Phuong Hoang Island project) and other projects of the Issuer.*

6. Phương thức phát hành/ *Issuance method*:

Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành theo quy định tại nghị định số 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020/ *Private placement via Agency accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020*

7. Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu/ *Principal and Interest Payment*:

- Ngày Thanh Toán Lãi/ *Interest Payment Date*: định kỳ mỗi 06 (năm) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi/ *Every 06 months, the last day of interest period.*

- Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn/ *Principal Payment*: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn/ *Principal shall be paid in full at Maturity Date.*

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu/ *Bondholder's Right*:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu. / *Receive announcement and information related to the bond in accordance with this Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 ; have the right to access the Bond documents upon request.*
- Được doanh nghiệp 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 doanh nghiệp phát hành. / *To be paid in full and on time the bond interest and principal upon maturity by the Issuer, and to exercise the rights of Bondholders (if any) under The Terms and Conditions of The Bond and other agreements with the Issuer.*
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được 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. / *Transfer, give, leave, donate, inherit, discount, pledge or use bonds as collateral in civil or commercial transactions in accordance with applicable law;*

9. Phương thức thực hiện quyền/ *Right Exercise Method* : không áp dụng/ *None*

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral*:

- Hình thức đảm bảo/ *Type of guarantee*: bảo đảm bằng tài sản/ *secured by assets.*
- Tài sản đảm bảo/ *Collateral*: cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành thuộc sở hữu của bên thứ ba là một/hoặc một vài cổ đông của Tổ Chức Phát Hành. Số lượng (các) cổ phần cầm cố và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu/ *Shares of the Issuer under the ownership of a third party, either one or a few shareholders of The Company. The amount of shares pledged and The Guarantor(s) shall be determined at the issuing date of The Bond.*

11. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu/ *Call-put options, swap bonds*:

Tổ chức Phát hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Của Trái Phiếu / *The Issuer is obligated to buy back the bond before maturity at the request of The Bondholder upon any Violation as set out in The Bond Terms and Conditions*

II. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU/ *THE BONDHOLDERS*

1. Danh sách nhà đầu tư mua trái phiếu / *The Bondholders*

| STT/
No. | Nhà đầu tư trái phiếu/
<i>Bondholder</i> | Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i> | Tỷ trọng/
<i>Proportion (%)</i> |
|-------------|--|---|------------------------------------|
| I | Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i> | 496,4 tỷ đồng/ <i>VND 496,4 Billion</i> | 99,3 |

2017
CỘNG
HÒA
Độc
Đ
N
PH
30/12
CỘNG
HÒA
Đ
Đ
N
PH

10

| STT/
No. | Nhà đầu tư trái phiếu/
<i>Bondholder</i> | Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i> | Tỷ trọng/
<i>Proportion (%)</i> |
|-------------|--|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i> | 403 tỷ đồng/ <i>VND 403 Billion</i> | 80,6 |
| | Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / <i>BIDV Securities Company</i> | 353 tỷ đồng/ <i>VND 353 Billion</i> | 70,6 |
| | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Hoàng Thành/ <i>Hoang Thanh Infrastructure Development and Investment Joint Stock Company</i> | 50 tỷ đồng/ <i>VND 50 Billion</i> | 10,0 |
| 2 | Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i> | 93,4 tỷ đồng/ <i>VND 93,4 Billion</i> | 18,7 |
| | Cao Thị Thủy | 3,8 tỷ đồng/ <i>VND 3,8 Billion</i> | 0,8 |
| | Đặng Duy Tùng | 1 tỷ đồng/ <i>VND 1 Billion</i> | 0,2 |
| | Hà Thị Quỳnh Anh | 0,7 tỷ đồng/ <i>VND 0,7 Billion</i> | 0,1 |
| | Lê Thị Phương Hoa | 0,1 tỷ đồng/ <i>VND 0,1 Billion</i> | 0,0 |
| | Ngô Thị Sánh | 18 tỷ đồng/ <i>VND 18 Billion</i> | 3,6 |
| | Nguyễn Chí Hoài Nhơn | 2 tỷ đồng/ <i>VND 2 Billion</i> | 0,4 |
| | Nguyễn Chính Nghĩa | 7 tỷ đồng/ <i>VND 7 Billion</i> | 1,4 |
| | Nguyễn Đức Duy | 4,4 tỷ đồng/ <i>VND 4,4 Billion</i> | 0,9 |
| | Nguyễn Lê Hằng | 15 tỷ đồng/ <i>VND 15 Billion</i> | 3,0 |
| | Nguyễn Như Dương | 4 tỷ đồng/ <i>VND 4 Billion</i> | 0,8 |
| | Nguyễn Thanh Tuấn | 5 tỷ đồng/ <i>VND 5 Billion</i> | 1,0 |
| | Nguyễn Thị Bích Ngọc | 9 tỷ đồng/ <i>VND 9 Billion</i> | 1,8 |
| | Nguyễn Thị Thanh Thủy | 0,5 tỷ đồng/ <i>VND 0,5 Billion</i> | 0,1 |
| | Nguyễn Thị Thu Thủy | 1,5 tỷ đồng/ <i>VND 1,5 Billion</i> | 0,3 |
| | Nguyễn Văn Giới | 1 tỷ đồng/ <i>VND 1 Billion</i> | 0,2 |
| | Nguyễn Việt Phương | 4,4 tỷ đồng/ <i>VND 4,4 Billion</i> | 0,9 |
| | Nguyễn Xuân Hoan | 4 tỷ đồng/ <i>VND 4 Billion</i> | 0,8 |
| | Phạm Thanh Thủy | 5 tỷ đồng/ <i>VND 5 Billion</i> | 1,0 |

| STT/
No. | Nhà đầu tư trái phiếu/
<i>Bondholder</i> | Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i> | Tỷ trọng/
<i>Proportion (%)</i> |
|-------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| | Phạm Xuân Anh | 2,2 tỷ đồng/ VND 2,2 Billion | 0,4 |
| | Trần Thị Hoà | 4 tỷ đồng/ VND 4 Billion | 0,8 |
| | Trần Thị Việt Anh | 0,8 tỷ đồng/ VND 0,8 Billion | 0,2 |
| II | Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i> | 3,6 tỷ đồng/ VND 0 Billion | 0,7 |
| 1 | Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i> | - | 0 |
| 2 | Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i> | 3,6 tỷ đồng/ VND 3,6 Billion | 0,7 |
| | Nguyễn Bùi Thị Lệ Hiền | 3,6 tỷ đồng/ VND 3,6 Billion | 0,7 |
| | Tổng/ <i>Total</i> | 500 tỷ đồng/ VND 500 Billion | 100% |

2. Cơ cấu nhà đầu tư mua trái phiếu: / *Investors structure*

| STT | Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i> | Số lượng nhà đầu tư/
<i>quantity of investor</i> | Tỷ trọng/
<i>proportion (%)</i> |
|-----------|--|---|------------------------------------|
| I | Nhà đầu tư trong nước / <i>Domestic investors</i> | | |
| 1 | Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i> | 2 | 8,3 |
| | a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i> | - | 0 |
| | b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i> | 1 | 4,2 |
| | c) Quỹ đầu tư chứng khoán / <i>Equity funds</i> | - | 0 |
| | d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i> | - | 0 |
| | e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i> | 1 | 4,2 |
| 2 | Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i> | 21 | 87,5 |
| | Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i> | 23 | 95,8 |
| II | Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i> | | |
| 1 | Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i> | - | 0 |
| | a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i> | - | 0 |

| STT | Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i> | Số lượng nhà đầu tư/
<i>quantity of investor</i> | Tỷ trọng/
<i>proportion (%)</i> |
|-----|--|---|------------------------------------|
| | b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i> | - | 0 |
| | c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i> | - | 0 |
| | d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i> | - | 0 |
| | e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i> | - | 0 |
| 2 | Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i> | 1 | 4,2 |
| | Tổng nhà đầu tư nước ngoài / <i>Total foreign investors</i> | 1 | 4,2 |
| | Tổng/ <i>total</i> | 24 | 100% |

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành/ *Consultant and Issuance agency*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 8, Tầng 9 Tòa nhà ThaiHoldings, số 210 Trần Quang Khải, Trảng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *8th, 9th floor, Thaiholdings Tower, No 210 Tran Quang Khai, Trang Tien, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

2. Đại lý đăng ký, lưu ký, thanh toán/ *Registration and Payment Agency*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 8, Tầng 9 Tòa nhà ThaiHoldings, số 210 Trần Quang Khải, Trảng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *8th, 9th floor, Thaiholdings Tower, No 210 Tran Quang Khai, Trang Tien, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm/ *Collateral Asset Management Agency*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 8, Tầng 9 Tòa nhà ThaiHoldings, số 210 Trần Quang Khải, Trảng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *8th, 9th floor, Thaiholdings Tower, No 210 Tran Quang Khai, Trang Tien, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

4. Tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu/ *Bondholder Representative*

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 8, Tầng 9 Tòa nhà ThaiHoldings, số 210 Trần Quang Khải, Trảng Tiên, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *8th, 9th floor, Thaiholdings Tower, No 210 Tran Quang Khai, Trang Tien, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

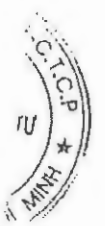
Ngày 31 tháng 4 năm 2022

Mar 30 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH / *CHIEF FINANCIAL OFFICER*



NGUYỄN ĐỨC DŨNG



THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Handwritten signature



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Số: 551/2026...CN.T.NVLG...
V/v: Công bố thông tin về tình hình
thanh toán gốc, lãi mã NVLH2224005



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0301444753
- Ngày cấp: 18/09/1992 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
- Mã số thuế: 0301444753.

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Thông tin về cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán

Nội dung báo cáo:



Handwritten signature

Tình hình thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu NVLH2224005:

| STT | Mã trái phiếu | Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) | Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng) | Trả lãi/Trả gốc | Ngày thanh toán danh nghĩa | Ngày thanh toán theo kế hoạch | Ngày thanh toán thực tế | Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm) | Số tiền phải thanh toán (đồng)
*(1) = (2)+(3)+(4) | Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng)
*(2) | Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu | | | |
|-----|---------------|--|---|-----------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--|---|---|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| | | | | | | | | | | | Số tiền đã thanh toán chậm (3) | Số tiền chưa thanh toán (4) | Lý do chậm thanh toán gốc lãi | Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán) |
| 1 | NVLH2224005 | 500.000.000.000 | 458.511.536.687 | Trả gốc | 17/07/2023 | 12/02/2026 | 12/02/2026 | 10,5 | 463.417.413.082 | 0 | 4.905.876.395 | 458.511.536.687 | TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền | - Tại ngày 12/02/2026, TCPH thực hiện thanh toán gốc trả gốc bằng tiền mặt số tiền là 4.905.876.395 đồng.
- TCPH đang thương thảo với nhà đầu tư. |
| 2 | NVLH2224005 | 500.000.000.000 | 458.511.536.687 | Trả lãi | 17/07/2023 | 12/02/2026 | 12/02/2026 | 10,5 | 21.384.549.093 | 0 | 0 | 21.384.549.093 | TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền | - TCPH đang thương thảo với nhà đầu tư. |

- Ngày thống kê: 12/02/2025

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 LẬP BIỂU

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

NGUYỄN THỊ NGỌC ĐAN THANH

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022)**

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



MỤC LỤC
----- oOo -----

| | Trang |
|--|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 01 - 02 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 03 - 04 |
| 3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU | 05 - 07 |
| 4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU | 08 - 10 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu gồm có:

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----|---------------------|---|
| Ông | Bùi Thành Nhơn | Chủ tịch |
| Ông | Hoàng Đức Hùng | Thành viên độc lập |
| Ông | Phạm Tiến Văn | Thành viên độc lập |
| Ông | Dương Văn Bắc | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025) |
| Bà | Phạm Thị Hồng Nhung | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/8/2025) |
| Ông | Đoàn Minh Trường | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025 và miễn nhiệm ngày 07/8/2025) |
| Bà | Nguyễn Mỹ Hạnh | Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025) |
| Ông | Ng Teck Yow | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025) |

Ủy ban Kiểm toán

| | | |
|-----|----------------|--|
| Ông | Hoàng Đức Hùng | Chủ tịch |
| Ông | Ng Teck Yow | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/4/2025) |
| Ông | Phạm Tiến Văn | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| | | |
|-----|----------------------|-------------------|
| Ông | Dương Văn Bắc | Tổng Giám đốc |
| Bà | Trần Thị Thanh Vân | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Cao Trần Duy Nam | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà | Nguyễn Thùy Xuân Mai | Kế toán trưởng |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu như sau:

| | |
|----------------------|---|
| Ông Bùi Thành Nhơn | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Dương Văn Bắc | Tổng Giám đốc |
| Ông Cao Trần Duy Nam | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22/5/2025 đến nay) |

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 và nghị định sửa đổi bổ sung quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; 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 bao gồm Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022, Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023, và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của các Nghị định này; và các quy định pháp lý liên quan khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các hồ sơ, tài liệu và sổ kế toán được lưu giữ đầy đủ để phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu của Công ty tại mọi thời điểm, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.10-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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 số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo 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 số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

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 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 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 tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành 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 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 Tổng 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.



MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục IV – Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, trong đó đề cập đến một số nội dung theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

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

Vấn đề khác

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Mục II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Báo cáo này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước và Trái chủ sở hữu trái phiếu theo quy định pháp luật. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác hoặc không được phát hành cho bất cứ bên nào khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYẾN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN

KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI (HNX)

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va 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.

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022

Tên Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 5.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2224005.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 500.000.000.000 VND.

Loại tiền tệ phát hành: Việt Nam đồng (VND).

Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có bảo đảm bằng tài sản.

Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua phương thức đại lý phát hành.

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán BIDV (tên cũ: Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam).

Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Công ty.

Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm.

Ngày phát hành: 16/02/2022.

Ngày đáo hạn: 16/02/2024.

Lãi suất trái phiếu cố định: 10,5%/năm.

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/lần.

II. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU (tiếp theo)

Mua lại trái phiếu trước hạn: trong suốt kỳ hạn của trái phiếu, Công ty phải mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu hoặc người đại diện sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào theo quy định tại điều khoản và điều kiện trái phiếu.

Tài sản đảm bảo:

11.700.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Novagroup và Công ty CP Diamond Properties (bên cầm cố), bao gồm tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên cầm cố được hưởng có trong và liên quan đến cổ phiếu cầm cố, bao gồm nhưng không giới hạn ở, quyền nhận cổ tức (bằng tiền/cổ phiếu), quyền mua và nhận các khoản phân phối khác và việc phát hành bất kỳ chứng khoán nào bổ sung hoặc thay thế cho, hoặc bất kỳ lợi ích nào khác theo hoặc liên quan đến cổ phiếu cầm cố và các khoản tiền thu được từ cổ phiếu cầm cố bao gồm nhưng không giới hạn ở quyền nhận các khoản tiền thu được, từ bất kỳ việc bán, chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bất kỳ việc thanh lý nào khác của bất kỳ cổ phiếu cầm cố nào trong suốt thời hạn bảo đảm.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIỀN ĐÓNG GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ

1. Mục đích sử dụng vốn

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022. Theo đó, tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai (trước đây là phường Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Công ty.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022

| | |
|--|-------------------------------|
| Mệnh giá trái phiếu | : 100.000 VND/trái phiếu |
| Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án | : tối đa 5.000.000 trái phiếu |
| Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ | : 5.000.000 trái phiếu |
| Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối | : 5.000.000 trái phiếu |
| Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*) | : 500.000.000.000 VND |

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh quận 7.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**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 (Mã trái phiếu: NVLH2224005)**

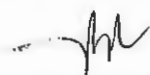
| Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 | Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*) |
|--|--|---|--|
| | Số tiền (đồng) | Số tiền (đồng) | Số tiền (đồng) |
| Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ | | | |
| Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai (trước đây là phường Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Công ty | 500.000.000.000 | - | 500.000.000.000 |
| Cộng | 500.000.000.000 | - | 500.000.000.000 |

(*): Xem chi tiết tại Mục III - Bản Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.
Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của Báo cáo nêu trên.

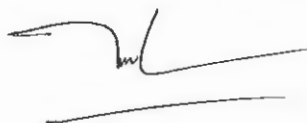
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Thi Thị Phương Ý



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 11 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.549 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là NVL kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty trong vòng 36 tháng.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Thời kỳ lập báo cáo

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng là Đồng Việt Nam (VND).

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Pháp luật đối với việc phát hành trái phiếu riêng lẻ. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 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 ("Báo cáo") được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán sau:

- Báo cáo được lập trên cơ sở thực thu - thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.
- Báo cáo chỉ phản ánh thông tin về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành các trái phiếu còn số dư gốc chưa thanh toán hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.
- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn lần đầu và không trình bày việc quay vòng vốn (nếu có).

III. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Chi tiết các khoản chi góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai (trước đây là phường Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) (tên thương mại là Dự án Đào Phụng Hoàng), cụ thể như sau:

| STT | Ngày | Nội dung | Số tiền |
|-------------|-----------|--|------------------------|
| 1 | 11/3/2022 | Công ty đầu tư tăng vốn góp cho Công ty CP The Prince Residence theo Biên bản họp HĐQT số 18/2022-BB.HĐQT-NVLG ngày 16/02/2022 và Nghị quyết số 28/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/02/2022 | 400.000.000.000 |
| 2 | 22/3/2022 | | 100.000.000.000 |
| Cộng | | | 500.000.000.000 |

Theo biên bản họp HĐQT số 02/2022-BB-TPR ngày 11/02/2022 và Quyết định HĐQT số 02/2022-QĐ-TPR ngày 11/02/2022 của Công ty CP The Prince Residence đã thông qua việc hợp tác đầu tư và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va để hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai (trước đây là phường Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai). Vào ngày 14/3/2022 và ngày 22/3/2022, Công ty CP The Prince Residence đã chuyển số tiền 500 tỷ VND nhận được từ Công ty cho Công ty CP Đầu tư Địa ốc No Va theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 01/2022/HTKD/TPR-NVL ngày 10/3/2022.

IV. THÔNG TIN KHÁC**1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm**

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 02/NQNSHTP-NVLH2224005 ngày 02/02/2023 đã phê duyệt việc bổ sung tài sản bảo đảm cho trái phiếu; bổ sung Đại lý quản lý tài sản bảo đảm và quy chế quản lý tài sản bảo đảm; việc ngừng định giá tài sản bảo đảm trong thời gian xin ý kiến người sở hữu trái phiếu và hoàn thiện thủ tục bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung và việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung các điều khoản và điều kiện của trái phiếu.

Công ty dự kiến bổ sung tài sản bảo đảm sau đây:

+ Đợt 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Vũng Tàu, Tp.HCM (trước đây là phường 2, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) ("tài sản bảo đảm bổ sung 1") có tổng diện tích là khoản 3.731,4 m². Thời hạn để Công ty hoàn tất bổ sung tài sản này là trong vòng 25 ngày làm việc kể từ ngày người sở hữu trái phiếu có nghị quyết/quyết định chấp thuận phương án bổ sung tài sản bảo đảm nhưng không chậm hơn ngày 01/3/2023.

+ Đợt 2: Công ty sẽ tiếp tục chọn lọc các tài sản bảo đảm để bổ sung tài sản đảm bảo đợt 2 ("tài sản bảo đảm bổ sung 2"). Thời hạn để Công ty hoàn tất bổ sung tài sản này không chậm hơn ngày 20/4/2023. Sau thời hạn này, trường hợp Công ty và các bên bảo đảm không hoàn tất việc bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung, đại diện người sở hữu trái phiếu có quyền tuyên bố trái phiếu đến hạn ngay lập tức và Công ty phải thực hiện mua lại trái phiếu trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày bị tuyên bố đến hạn. Nếu Công ty không thực hiện mua lại hoặc mua lại không đầy đủ trái phiếu đến hạn, Đại lý quản lý tài sản bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán cho những người sở hữu trái phiếu theo quy định tại văn kiện trái phiếu và quy định pháp luật có liên quan.

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 03/NQNSHTP-NVLH2224005 ngày 28/3/2023 đã chấp thuận việc tạm dừng tuyên bố trái phiếu đến hạn do các sự kiện vi phạm về bổ sung tài sản bảo đảm, cụ thể thời gian tạm dừng tuyên bố trái phiếu NVLH2224005 đến hạn kể từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 30/6/2023; và chấp thuận việc tạm dừng tuyên bố trái phiếu này đến hạn do các sự kiện vi phạm chéo, cụ thể thời gian tạm dừng trái phiếu đến hạn từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 30/6/2023.

Ngày 03/7/2023, Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) – với vai trò là người đại diện sở hữu trái phiếu – đã ban hành Công văn số 626/BSC-TVTC thông báo về sự kiện vi phạm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2224005 do Công ty phát hành. Theo nội dung công văn, Công ty chưa hoàn tất việc bổ sung tài sản bảo đảm theo các Nghị quyết của Người sở hữu trái phiếu số 02 và 03 nêu trên. Việc không khắc phục được vi phạm này đã dẫn đến việc trái phiếu bị tuyên bố đến hạn trước thời hạn theo điều khoản của hợp đồng. Trên cơ sở đó, BSC yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ mua lại bắt buộc toàn bộ số trái phiếu mã trái phiếu NVLH2224005 đang lưu hành. Thời hạn để Công ty mua lại và thanh toán trái phiếu này chậm nhất vào ngày 17/7/2023.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

IV. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

Ngày 23/10/2023, BSC đã ban hành Công văn số 1031/BSC-DVCK thông báo về phương án xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2224005 do Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trái phiếu theo các điều khoản đã cam kết. BSC sẽ tiến hành xử lý tài sản bảo đảm thông qua việc bán cổ phiếu cầm cố của các bên cầm cố, được thực hiện theo chỉ định riêng của từng người sở hữu trái phiếu. Phương án xử lý này thay cho việc thực hiện và thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm theo các văn kiện trái phiếu.

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2224005 là 463.417.413.082 VND và tài sản bảo đảm còn lại của mã trái phiếu NVLH2224005 là 11.486.301 cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của Công ty CP Novagroup và Công ty CP Diamond Properties.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục

a. Kết quả thanh tra

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, cơ quan thanh tra xác định lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số Nghị quyết số 26/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 11/02/2022 (mã NVLH2224005) có kết luận (i) liên quan đến việc chưa thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm tại Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam theo quy định hiện hành. Việc phong tỏa và giải tỏa tài sản bảo đảm được thực hiện tại Công ty CP Chứng khoán BIDV trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên liên quan. Theo nội dung kết luận thanh tra nêu trên, việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với lô trái phiếu này chưa được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Đồng thời, Công ty chưa thực hiện (ii) liên quan đến không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

b. Tình trạng khắc phục

- Đối với (i)

Công ty đã trao đổi với Đại lý quản lý tài sản bảo đảm ("ĐLQLTSBD") và xác định việc chưa thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên là thiếu sót trong quá trình thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật. Và theo trao đổi với ĐLQLTSBD, toàn bộ cổ phiếu NVL còn lại (tài sản bảo đảm cho mã trái phiếu NVLH2224005) đã thực hiện phân bổ tài sản bảo đảm là cổ phiếu cho người sở hữu trái phiếu do đó công ty không còn cơ sở để thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC).

- Đối với (ii)

Vào ngày 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-XPHC liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu 6 tháng đầu năm 2023. Công ty đã tiến hành nộp phạt và cam kết tuân thủ quy định về công bố thông tin.

V. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC THỜI KỲ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc thời kỳ lập Báo cáo yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này.

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Người lập biên
Số chứng thực: 062061
Ngày: 10-09-2026
Kế toán trưởng
Quyển số: 01 SCT/BS

Thị Thị Phương Y
Nguyễn Thủy Xuân Mai



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Dương Văn Bắc

Số: 01/2026-QĐ-SRY.....

Tp. HCM, ngày 07 tháng 07 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal ("Công ty");
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (MSDN: 0301444753) (công ty mẹ) thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty được thông qua ngày 06.1.2026.

QUYẾT ĐỊNH:

ĐIỀU 1: Thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH bằng hình thức nhận vốn góp thêm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (MSDN: 0301444753) như sau:

- Nhận vốn góp thêm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (công ty mẹ) để tăng vốn điều lệ của Công ty từ 3.527.426.000.000 đồng lên 4.443.704.619.642 đồng, cụ thể:
 - + Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 3.527.426.000.000 đồng;
 - + Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 916.278.619.642 đồng;
 - + Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 4.443.704.619.642 đồng;
 - + Thành viên góp vốn dự kiến:
 - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va góp thêm: 916.278.619.642 đồng
 - Ông Nguyễn Ngọc Tuấn góp thêm: 0 đồng (ông Nguyễn Ngọc Tuấn từ chối quyền góp thêm vốn).
- Thời gian thực hiện tăng vốn: Dự kiến từ Quý IV năm 2026 đến Quý I năm 2027, sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (công ty mẹ) kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026.
- Phương án sử dụng vốn dự kiến: Công ty dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty, cụ thể là thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NSRCH2223001 của Công ty theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu (Chi tiết theo Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn đính kèm).

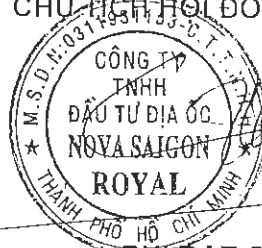
ĐIỀU 2: Ủy quyền cho Người đại diện theo pháp luật của Công ty hoặc người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền hợp pháp tổ chức triển khai các công việc, ký kết các tài liệu, văn bản, hồ sơ có liên quan đến đợt tăng vốn điều lệ nêu tại Điều 1 Quyết định này bao gồm nhưng không giới hạn:

- Xây dựng phương án sử dụng vốn và tiến độ sử dụng vốn chi tiết;
- Quyết định cụ thể thời điểm tăng vốn và các vấn đề khác liên quan đến đợt tăng vốn;
- Ký kết và thực hiện tất cả các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc tăng vốn, bao gồm các bản sửa đổi, bổ sung, chấm dứt; và
- Thực hiện các thủ tục để điều chỉnh nội dung về vốn điều lệ tại Điều lệ tổ chức hoạt động Công ty sau khi hoàn thành đợt tăng vốn;
- Thực hiện các thủ tục để điều chỉnh nội dung về vốn điều lệ tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với cơ quan có thẩm quyền sau khi hoàn thành đợt tăng vốn;
- Quyết định và thực hiện tất cả các vấn đề, thủ tục cần thiết khác để thực hiện và hoàn tất đợt tăng vốn nêu trên.

ĐIỀU 3: Các cá nhân, Phòng/Ban liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

ĐIỀU 4: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



BUI DAT CHUONG

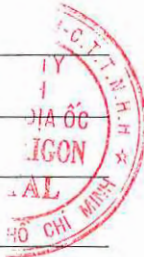
PHỤ LỤC: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
(Đính kèm Quyết định Hội đồng thành viên số .01/2026-QĐ-SRY ngày 06.12.2026)

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal, cụ thể: thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NSRCH2223001 của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Thông tin về Trái phiếu NSRCH2223001 như sau:

| | |
|--------------------------|---|
| Trái Phiếu: NSRCH2223001 | |
| Cơ sở pháp lý: | - Nghị quyết Hội đồng thành viên số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/03/2022 thông qua việc phát hành Trái phiếu. |
| | - Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 16/03/2022. |
| | - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 06/04/22. |
| | - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 24/03/2026. |
| | - Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NSRCH2223001 số 10A/2026-CV-SRY ngày 18/06/2026. |
| | |
| | |
| | |
| Tổ chức phát hành: | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal |
| Đồng tiền phát hành: | Đồng Việt Nam |
| Giá trị phát hành: | 1.000.000.000.000 đồng |
| Mệnh giá trái phiếu: | 100.000.000 đồng/trái phiếu |
| Loại trái phiếu: | Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm |
| Phương thức phát hành: | Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành |
| Lãi suất: | Lãi suất cố định 10,50%/năm. |
| Kỳ thanh toán lãi: | 03 tháng/lần |
| Kỳ hạn: | 18 tháng |
| Ngày phát hành: | 17/03/2022 |
| Ngày đáo hạn: | 17/09/2023 |
| Mục đích phát hành: | Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông. |

3115,
CÔNG TY
TNHH
ĐẦU TƯ ĐỊA
ỐC NOVA
SAIGON
ROYAL
HỒ CHÍ MINH



Tình hình thanh toán gốc, Quá hạn chưa thanh toán
lãi:

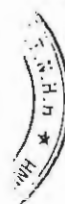
Giá trị dư nợ gốc trái
phiếu tính đến ngày
30/06/2026 916.278.619.642 đồng

Nợ lãi tại 30/06/2026: 346.191.600.500 đồng

Chủ sở hữu trái phiếu: Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu
theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Công ty TNHH Đầu tư
Địa ốc Nova Saigon Royal xác định.

Quan hệ với Tổ chức phát
hành và người có liên
quan của Tổ chức phát
hành: Không có

Thời hạn dự kiến thanh
toán: Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau khi Công ty TNHH Đầu tư
Địa ốc Nova Saigon Royal hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ



SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN**

Mã số doanh nghiệp: 0311931153

Đăng ký lần đầu: ngày 16 tháng 08 năm 2012

Đăng ký thay đổi lần thứ: 9, ngày 29 tháng 07 năm 2024

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA
SAIGON ROYAL

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NOVA SAIGON ROYAL REAL ESTATE
INVESTMENT COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: NOVA SAIGON ROYAL CO. LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

*Số TS1.2.23, Tầng 2. Khôi tháp TS1, Khu Thương mại – dịch vụ, văn phòng, officetel,
Trung tâm thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ (The Tresor), tại số 39-39B Bến
Vân Đồn, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Điện thoại: 0932 239 682

Fax:

Email: novhcm@gmail.com

Website:

3. Vốn điều lệ : 3.527.426.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba nghìn năm trăm hai mươi bảy tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu đồng

4. Danh sách thành viên góp vốn

| STT | Tên thành viên | Quốc tịch | Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức | Phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có) | Tỷ lệ (%) | Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức | Ghi chú |
|-----|--|-----------|--|---|-----------|---|---------|
| 1 | CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA | Việt Nam | 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 3.527.393.300.000 | 99,999 | 0301444753 | |
| 2 | NGUYỄN NGỌC TUẤN | Việt Nam | 18A/8 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 32.700.000 | 0,001 | 079088008406 | |

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: BÙI ĐẠT CHUÔNG

Giới tính: Nam

Chức danh: Chủ tịch hội đồng thành viên

Sinh ngày:

Dân tộc:

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân:

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 062071 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10/10/2023



Hồ Hoàng Sơn

Phạm Thị Hà Vân

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA
SAIGON ROYAL**



CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| MỤC LỤC | Trang |
|---|--------------|
| 1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN | 01 - 02 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 03 - 04 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG | 05 - 06 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 07 |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG | 08 - 09 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG | 10 - 26 |

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc NoVa Saigon Royal lập báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Nova Saigon Royal (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với mã số doanh nghiệp là 0311931153 cấp lần đầu vào ngày 16 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 ngày 29 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên.

Tên tiếng anh: NOVA SAIGON ROYAL REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED.

Tên viết tắt: NOVA SAIGON ROYAL CO. LTD.

Trụ sở chính: Số TS1.2.23, Tầng 2. Khối tháp TS1, Khu Thương mại – dịch vụ, văn phòng, officetel, Trung tâm thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ (The Tresor), tại số 39-39B Bến Vân Đồn, phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Thành viên Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng gồm có:

Hội đồng Thành viên

| | | |
|-----|------------------|------------|
| Ông | Bùi Đạt Chương | Chủ tịch |
| Ông | Nguyễn Ngọc Tuấn | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

| | | |
|-----|-------------------|---------------|
| Ông | Bùi Đạt Chương | Tổng Giám đốc |
| Ông | Nguyễn Mạnh Cường | Phó Giám đốc |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng như sau:

| | | |
|-----|----------------|---------------|
| Ông | Bùi Đạt Chương | Tổng Giám đốc |
|-----|----------------|---------------|

Ông Bùi Đạt Chương đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Mạnh Cường ký Báo này và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-SRY ngày 31 tháng 12 năm 2025.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được chỉ định thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

4. Trách nhiệm của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính riêng này, Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng. Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận hoặc nhầm lẫn.

Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến: Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc, những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ, hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

5. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026
Thay mặt Hội đồng Thành viên



Nguyễn Mạnh Cường
Phó Giám đốc



MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics
Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam

T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn

www.aisc.com.vn

Số: C0725J21-R/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CHỦ SỞ HỮU, HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 26, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 tài chính riêng 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 tài chính riêng 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 tài chính riêng. 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 riêng 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 tài chính riêng 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 Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.



MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh V.10 "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn" và Thuyết minh V.8 "Chi phí phải trả" của Báo cáo tài chính riêng năm 2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản nợ gốc và lãi trái phiếu quá hạn chưa thanh toán, Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tín học Moore AISC



Huỳnh Tiểu Phụng
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 1269-2023-005-1

Võ Thị Xuân Quỳnh
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4274-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN
(100 = 110 + 130 + 150) | 100 | | 2.965.235.638.554 | 3.898.461.974.856 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 1.849.312.921 | 125.835.133 |
| 1. Tiền | 111 | | 349.312.921 | 125.835.133 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 1.500.000.000 | - |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 2.960.082.758.271 | 3.895.078.924.787 |
| 1. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.3 | 23.026.331.812 | 35.733.535.889 |
| 2. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4a | 2.937.056.426.459 | 3.859.345.388.898 |
| III. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 3.303.567.362 | 3.257.214.936 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | V.7b | 3.295.255.606 | 3.248.903.180 |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.7b | 8.311.756 | 8.311.756 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN
(200 = 210 + 250 + 260) | 200 | | 3.037.157.897.124 | 2.116.459.089.120 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 925.629.000.000 | - |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.4b | 925.629.000.000 | - |
| II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2 | 2.111.458.897.120 | 2.116.458.397.120 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 2.111.458.897.120 | 2.116.458.397.120 |
| III. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 70.000.004 | 692.000 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.5 | 70.000.004 | 692.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 6.002.393.535.678 | 6.014.921.063.976 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ
(300 = 310 + 330) | 300 | | 1.248.775.064.180 | 1.411.094.886.362 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.248.775.064.180 | 1.169.894.886.362 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.6 | 1.525.338.595 | 1.528.071.895 |
| 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.8 | 294.973.504.955 | 196.538.775.045 |
| 4. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.9a | 26.176.116.170 | 26.176.116.170 |
| 5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.10 | 926.100.104.460 | 945.651.923.252 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | - | 241.200.000.000 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.9b | - | 241.200.000.000 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.753.618.471.498 | 4.603.826.177.614 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.11 | 4.753.618.471.498 | 4.603.826.177.614 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 3.527.426.000.000 | 3.527.426.000.000 |
| 2. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối | 421 | | 1.226.192.471.498 | 1.076.400.177.614 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 1.076.400.177.614 | 811.539.538.855 |
| - LNST chưa phân phối năm này | 421b | | 149.792.293.884 | 264.860.638.759 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 6.002.393.535.678 | 6.014.921.063.976 |

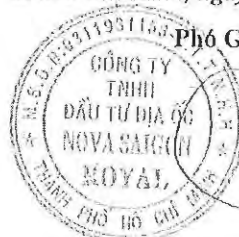
Người lập biểu 

Bùi Thị Tuyết Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hiền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Phó Giám đốc

Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề 1507/2024/KET.1
 Công ty TNHH DVTV Tài chính - Kế toán Trí Minh
 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại,
 văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ,
 phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | - | - |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ
(10 = 01 - 02) | 10 | | - | - |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | | - | - |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ
(20 = 10 - 11) | 20 | | - | - |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.1 | 345.137.045.835 | 366.252.346.668 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.2 | 194.913.340.863 | 100.953.704.687 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 98.434.729.910 | 100.953.704.687 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.3 | 431.411.088 | 378.003.222 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh
(30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26) | 30 | | 149.792.293.884 | 264.920.638.759 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | - | - |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.4 | - | 60.000.000 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | - | (60.000.000) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế
(50 = 30 + 40) | 50 | | 149.792.293.884 | 264.860.638.759 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.6 | - | - |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp
(60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 149.792.293.884 | 264.860.638.759 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Giám đốc

Bùi Thị Tuyết Mai

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề 1507/2024/KET.1
 Công ty TNHH DVTV Tài chính - Kế toán Trí Minh
 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại,
 văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ,
 phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 149.792.293.884 | 264.860.638.759 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | VL.1 | (5.009.256.574) | (5.266.045.296) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VL.2 | 98.434.729.910 | 100.953.704.687 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 243.217.767.220 | 360.548.298.150 |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | (2.534.141.687) | (361.009.020.465) |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | (241.202.733.300) | (20.821.338.312) |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | | (69.308.004) | 1.645.028 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (588.415.771) | (21.280.415.599) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | (24.205.000.000) |
| 2. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 12.707.204.077 | 26.311.464.111 |
| 3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 6.615.000.000 | - |
| 4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2.541.508.274 | 3.507.683.526 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 21.863.712.351 | 5.614.147.637 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-------|-------------|----------------------|--------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | VII.2 | (19.551.818.792) | (20.122.099.054) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (19.551.818.792) | (20.122.099.054) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm
(50 = 20 + 30 + 40) | 50 | | 1.723.477.788 | (35.788.367.016) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 125.835.133 | 35.914.202.149 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61) | 70 | V.1 | <u>1.849.312.921</u> | <u>125.835.133</u> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Phó Giám đốc

Bùi Thị Tuyết Mai

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề 1507/2024/KET.1

Công ty TNHH DVTV Tài chính - Kế toán Trí Minh

5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại,

văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ,

phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Nova Saigon Royal (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp với mã số doanh nghiệp là 0311931153 cấp lần đầu vào ngày 16 tháng 8 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh gần nhất là lần thứ 9 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 ngày 29 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên.

Tên tiếng anh: NOVA SAIGON ROYAL REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED.

Tên viết tắt: NOVA SAIGON ROYAL CO. LTD.

Trụ sở chính: Số TS1.2.23, Tầng 2. Khối tháp TS1, Khu Thương mại – dịch vụ, văn phòng, officetel, Trung tâm thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ (The Tresor), tại số 39-39B Bến Vân Đồn, phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh kinh doanh là Kinh doanh bất động sản.

3. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty kéo dài từ 36 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính riêng có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có

6. Tổng số lượng nhân viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2 người.

Công ty sử dụng nguồn nhân lực thuê ngoài cho công tác vận hành doanh nghiệp.

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các Công ty con sau:

Danh sách các Công ty con

| Tên Công ty con và địa chỉ trụ sở chính | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|---|---|---------------|--------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Nhà Rộng
34-35 Bến Vân Đồn, phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản và cho thuê nhà ở, căn hộ | 99,99% | 99,99% | 99,99% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG**1. Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Công ty.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của Công ty.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG**1. Kế toán tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

2. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**Kế toán đối với các khoản cho vay**

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên) hoặc căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn của các khoản cho vay tại ngày bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

3. Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Các khoản phải thu được xác định không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

4. Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận**Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (Tiếp theo)**Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại tổn thất.

5. Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí khác chờ phân bổ.

6. Ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải trả người bán** phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

- **Phải trả khác** phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

7. Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

8. Ghi nhận chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí trích trước phản ánh phần phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Các khoản chi phí phải trả trích trước của Công ty chủ yếu gồm: Trích trước chi phí lãi vay và trái phiếu phát hành.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

10. Ghi nhận Trái phiếu**Trái phiếu thường**

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

11. Ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các thành viên và được phản ánh theo giá gốc.

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Việc phân phối lợi nhuận cho các thành viên được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Phân phối các quỹ và lợi nhuận trả cho phần vốn góp được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của Công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại phần vốn góp do Chủ tịch kiến nghị và Hội đồng Thành viên quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức lợi nhuận. Bên cạnh đó, Hội đồng Thành viên sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả lợi nhuận.

12. Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay, lãi từ BCC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (Tiếp theo)

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

13. Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần trong năm tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

14. Ghi nhận chi phí quản lý

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến toàn bộ các hoạt động vận hành của Công ty. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng gồm (Chi phí thuê văn phòng), chi phí kiểm toán, thuế phí và các chi phí dịch vụ khác.

Khoản chi phí được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

15. Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, và chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước Công ty sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

16. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại Công ty như sau:

(i) Những Công ty kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty báo cáo (bao gồm Công ty mẹ, Công ty con, các Công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các Công ty liên kết;

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các Công ty báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với Công ty như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Bên liên quan (Tiếp theo)

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các Công ty do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty. Trường hợp này bao gồm những Công ty được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty báo cáo và những Công ty có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mỗi quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

17. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Tiền | 349.312.921 | 125.835.133 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (VND) | 349.312.921 | 125.835.133 |
| Các khoản tương đương tiền | 1.500.000.000 | - |
| Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng | 1.500.000.000 | - |
| Cộng | 1.849.312.921 | 125.835.133 |

Khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào Công ty con: Xem trang 26.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu về cho vay ngắn hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Bên liên quan
(Thuyết minh VIII.3b) | 13.026.331.812 | - | 25.733.535.889 | - |
| Bên thứ ba | 10.000.000.000 | - | 10.000.000.000 | - |
| + Công ty Cổ phần
Đầu tư Thương mại
dịch vụ Hồ Diệp | 10.000.000.000 | - | 10.000.000.000 | - |
| Cộng | 23.026.331.812 | - | 35.733.535.889 | - |

Đây là các khoản cho vay có thời hạn 05 tháng, hưởng lãi suất 11,5%/năm. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, đơn vị đã thu hồi một phần gốc gốc và lãi cho vay.

4. Phải thu khác

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 2.937.056.426.459 | - | 3.859.345.388.898 | - |
| Phải thu từ các khoản
hợp tác kinh doanh (*) | 2.933.973.864.609 | - | 3.857.115.075.348 | - |
| Bên liên quan
(Thuyết minh VIII.3b) | 2.933.973.864.609 | - | 3.857.115.075.348 | - |
| Phải thu lãi tiền gửi, cho
vay | 3.082.561.850 | - | 2.230.313.550 | - |
| Bên liên quan
(Thuyết minh VIII.3b) | 877.082.396 | - | 1.174.834.097 | - |
| Bên thứ ba | 2.205.479.454 | - | 1.055.479.453 | - |
| b. Dài hạn | 925.629.000.000 | - | - | - |
| Phải thu từ các khoản
hợp tác kinh doanh (*) | 925.629.000.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Đầu
tư Bất động sản
Vương Cung | 925.629.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 3.862.685.426.459 | - | 3.859.345.388.898 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)*Thuyết minh các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh*

(*) Đây là khoản tiền mà Công ty chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với bên liên quan và bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ được phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia sẽ được Công ty nhận lại theo thỏa thuận của hợp đồng. Ngoài ra, Công ty được đảm bảo sẽ nhận được một khoản tạm ứng lợi nhuận theo thỏa thuận của từng hợp đồng hợp tác đầu tư.

5. Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------|-------------------|----------------|
| Chi phí trả trước | 70.000.004 | 692.000 |
| Các khoản khác | 70.000.004 | 692.000 |
| Cộng | 70.000.004 | 692.000 |

6. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Nhà cung cấp trong nước | 1.525.338.595 | 1.525.338.595 | 1.528.071.895 | 1.528.071.895 |
| Công ty Cổ phần NovaGroup (*) | 1.485.887.095 | 1.485.887.095 | 1.485.887.095 | 1.485.887.095 |
| Khác | 39.451.500 | 39.451.500 | 42.184.800 | 42.184.800 |
| Cộng | 1.525.338.595 | 1.525.338.595 | 1.528.071.895 | 1.528.071.895 |

(*) Số dư thể hiện khoản phải trả cho Công ty Cổ phần NovaGroup theo hợp đồng dịch vụ bảo đảm tài sản số 07/2022/HĐCP/NVLG được 2 bên ký ngày 15 tháng 3 năm 2022.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang thực hiện thương thảo, đàm phán gia hạn đối với các khoản phải trả chưa đến hạn, đến hạn hoặc quá hạn của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

Tình hình biến động Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước trong năm như sau:

| | 01/01/2025 | Số phát sinh tăng | Số phát sinh giảm (đủ nộp/cần trừ) | 31/12/2025 |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|------------------------------------|---------------|
| a. Phải nộp | | | | |
| Các loại thuế khác | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - |
| Cộng | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - |
| b. Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 3.248.903.180 | 46.352.426 | - | 3.295.255.606 |
| Thuế TNDN nộp thừa | 8.311.756 | - | - | 8.311.756 |
| Cộng | 3.257.214.936 | 46.352.426 | - | 3.303.567.362 |

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp.

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

| | Mức thuế suất |
|--------------------------------------|---------------|
| Hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 10% |

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp "TNDN" áp dụng cho Công ty trong năm là 20% thu nhập tính thuế.

8. Chi phí phải trả

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ngắn hạn | 294.973.504.955 | 196.538.775.045 |
| Chi phí lãi trái phiếu phải trả | 294.973.504.955 | 196.538.775.045 |
| Cộng | 294.973.504.955 | 196.538.775.045 |

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản chi phí lãi trái phiếu phải trả đã quá hạn thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Phải trả khác

| a. Ngắn hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|------------------------|
| Phải trả theo các thỏa thuận cần trừ công nợ (1) | 26.176.116.170 | 26.176.116.170 |
| Bên thứ ba | 23.516.646.306 | 23.516.646.306 |
| + Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova | 11.405.248.054 | 11.405.248.054 |
| + Công ty Cổ phần NovaReal | 12.111.398.252 | 12.111.398.252 |
| Bên liên quan (Thuyết minh VIII.3b) | 2.659.469.864 | 2.659.469.864 |
| Cộng | 26.176.116.170 | 26.176.116.170 |
| b. Dài hạn | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| Phải trả từ nhận hợp tác kinh doanh | | |
| Bên liên quan (Thuyết minh VIII.3b) | - | 241.200.000.000 |
| Cộng | - | 241.200.000.000 |

Thuyết minh các khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh

(1) Số dư thể hiện các khoản cần trừ công nợ với bên liên quan và bên thứ ba theo lô trái phiếu của Công ty.

10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| Trái phiếu ngắn hạn | 926.100.104.460 | 945.651.923.252 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam | 926.100.104.460 | 945.651.923.252 |
| Cộng | 926.100.104.460 | 945.651.923.252 |

Lô trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000 tỷ VND, ngày đáo hạn theo phương án phát hành là vào ngày 17 tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Mục đích phát hành trái phiếu là tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty mẹ sở hữu bởi các cổ đông. Công ty đang tiếp tục đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Vốn chủ sở hữu**11.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục | Vốn góp của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2024 | 3.527.426.000.000 | 811.539.538.855 | 4.338.965.538.855 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 264.860.638.759 | 264.860.638.759 |
| Số dư tại ngày 31/12/2024 | 3.527.426.000.000 | 1.076.400.177.614 | 4.603.826.177.614 |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 3.527.426.000.000 | 1.076.400.177.614 | 4.603.826.177.614 |
| Lợi nhuận trong năm | - | 149.792.293.884 | 149.792.293.884 |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 3.527.426.000.000 | 1.226.192.471.498 | 4.753.618.471.498 |

11.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ vốn góp | Vốn điều lệ | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty CP Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va | 99,999% | 3.527.393.300.000 | 3.527.393.300.000 | 3.527.393.300.000 |
| Ông Nguyễn Ngọc Tuấn | 0,001% | 32.700.000 | 32.700.000 | 32.700.000 |
| Cộng | 100,00% | 3.527.426.000.000 | 3.527.426.000.000 | 3.527.426.000.000 |

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**1. Doanh thu hoạt động tài chính**

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 340.127.789.261 | 360.986.301.372 |
| Lãi tiền gửi, cho vay | 3.393.756.574 | 5.266.045.296 |
| Lãi chuyển nhượng vốn | 1.615.500.000 | - |
| Cộng | 345.137.045.835 | 366.252.346.668 |

2. Chi phí tài chính

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Chi phí lãi trái phiếu | 98.434.729.910 | 100.953.704.687 |
| Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 96.438.610.957 | - |
| Chi phí khác | 39.999.996 | - |
| Cộng | 194.913.340.863 | 100.953.704.687 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 428.411.088 | 366.249.008 |
| Thuế, phí và lệ phí | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Các chi phí khác | - | 8.754.214 |
| Cộng | 431.411.088 | 378.003.222 |

4. Chi phí khác

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------|----------|-------------------|
| Phạt do vi phạm hành chính | - | 60.000.000 |
| Cộng | - | 60.000.000 |

5. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 428.411.088 | 366.249.008 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.000.000 | 11.754.214 |
| Cộng | 431.411.088 | 378.003.222 |

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 149.792.293.884 | 264.860.638.759 |
| 2. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | (340.127.789.261) | (360.926.301.372) |
| <i>Thu nhập từ lãi, hợp tác kinh doanh</i> | <i>(340.127.789.261)</i> | <i>(360.986.301.372)</i> |
| <i>Chi phí không được trừ</i> | <i>-</i> | <i>60.000.000</i> |
| 3. Thu nhập chịu thuế | (190.335.495.377) | (96.065.662.613) |
| 4. Thu nhập tính thuế | (190.335.495.377) | (96.065.662.613) |
| 5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| 6. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | - | - |
| 7. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng trong tương lai

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----------|-----------------|
| Cần trừ nợ vay trái phiếu bằng các khoản phải trả | - | (9.306.163.753) |

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường | (19.551.818.792) | (20.122.099.054) |

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Công ty không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính riêng.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Công ty được kiểm soát bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No va nắm giữ 99,999% vốn điều lệ của Công ty.

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.16.

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|----------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va | Công ty mẹ |
| Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận | Công ty thành viên cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Nova Final Solution | Công ty thành viên cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp | Công ty thành viên cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tổng hợp Mũi Né | Công ty thành viên cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley | Công ty thành viên cùng tập đoàn |

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Công ty được biết.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Trong năm 2025, Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là 0 VND (Năm 2024 là 0 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

3b.1. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết như sau:

| Bên liên quan | Tính chất giao dịch | Phát sinh trong năm | |
|---|---|---------------------|-----------------|
| | | Năm 2025 | Năm 2024 |
| Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận | Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh | 340.127.789.261 | 360.986.301.372 |
| | Thu tiền gốc và lãi từ hợp tác kinh doanh | 1.263.269.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Nova Final Solution | Thu tiền gốc và lãi cho vay | 15.222.195.854 | 15.360.000.000 |
| | Thu nhập từ lãi cho vay | 2.217.240.076 | 3.963.404.507 |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley | Trả tiền vốn và lãi hợp tác kinh doanh | 337.638.610.957 | 20.800.000.000 |
| | Chi phí từ lãi hợp tác kinh doanh | 96.438.610.957 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tổng hợp Mũi Né | Chi tiền cho vay | - | 2.237.000.000 |
| | Thu tiền gốc cho vay | - | 2.237.000.000 |
| | Lãi cho vay | - | 30.306.753 |
| | Thu lãi cho vay | - | 30.306.753 |

3b.2. Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại các mục thuyết minh phải thu, phải trả.

| Bên liên quan | Số dư tại ngày | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| 1. Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 3) | 13.026.331.812 | 25.733.535.889 |
| Công ty Cổ phần Nova Final Solution | 13.026.331.812 | 25.733.535.889 |
| 2. Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 4a) | 2.934.850.947.005 | 3.858.289.909.445 |
| Công ty Cổ phần Nova Final Solution | 877.082.396 | 1.174.834.097 |
| Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận | 2.933.973.864.609 | 3.857.115.075.348 |
| 3. Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9a) | 2.659.469.864 | 2.659.469.864 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp | 2.659.469.864 | 2.659.469.864 |
| 4. Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 9b) | - | 241.200.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley | - | 241.200.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Giám đốc

Mai

hi



Bùi Thị Tuyết Mai

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề: 1507/2024/KET.1

Công ty TNHH DVTV Tài chính - Kế toán Trí Minh

5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại,

văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ,

phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh

**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số chứng thực:

062073

Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phan Thị Hà Văn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con được trình bày như sau:

| STT | Tên công ty con được đầu tư góp vốn | Hoạt động chính | 31/12/2025 | | | | 01/01/2025 | | | |
|-------------|--|---|------------------|--------------------------|----------|----------------|------------------|--------------------------|----------|----------------|
| | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Nhà Rồng (1) | Kinh doanh bất động sản và cho thuê nhà ở, căn hộ | 99,99% | 2.111.458.897.120 | - | (*) | 99,99% | 2.111.458.897.120 | - | (*) |
| 2 | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BĐS An Phú Đông (2) | Kinh doanh bất động sản | 0,00% | - | - | (*) | 99,99% | 4.999.500.000 | - | (*) |
| Cộng | | | | 2.111.458.897.120 | - | | | 2.116.458.397.120 | - | |

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305036635 ngày 14 tháng 6 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi do Sở Tài chính (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư) thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Nhà Rồng là 1.577.426.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2025, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal nắm giữ 1.577.343 cổ phần chiếm 99,99% vốn điều lệ công ty này. Theo báo cáo tài chính năm 2025, Công ty con hoạt động kinh doanh có lãi và lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2025 dương.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315700982 ngày 19 tháng 10 năm 2020 và các lần đăng ký thay đổi do Sở Tài chính (Tên cũ: Sở Kế hoạch và Đầu tư) thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BĐS An Phú Đông là 5.000.000.000 VND. Tại ngày 31/12/2025, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal đã chuyển nhượng 99,99% vốn điều lệ của công ty con này cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nova Song Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 16/10/2025.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con chưa được đánh giá và xác định chính thức do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC

NOVA SAIGON ROYAL

(MSDN: 0311931153)

Số: 01/2022-QĐ-SRY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2022

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Điều lệ Công Ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Nova Saigon Royal ("Công ty");
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng thành viên Công ty thông qua ngày 15/03/2022.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Thông qua việc phát hành Trái Phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ và phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu với tổng giá trị phát hành tối đa 1.000.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu") theo Phương án phát hành số 01/2022-CV-SRY ngày 15/03/2022 ("Phương Án Phát Hành") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, các tài sản đảm bảo.

Điều 2:

- 2.1. Giao Người đại diện theo pháp luật theo từng thời kỳ của Công Ty thay mặt Công Ty tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật để thực hiện công việc nêu tại Điều 1 Quyết định này. Cụ thể:
- Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
 - Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và/hoặc thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "Tài Liệu Giao Dịch") và (iii) việc Công Ty ký kết, thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch, cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);
 - Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu trong phạm vi thẩm quyền của Hội Đồng Thành Viên, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) giá trị tài sản bảo đảm; (ii) việc thay thế, bổ sung và rút một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm; (iii) thay đổi bên bảo đảm theo quy định của các văn kiện Trái Phiếu, các nội dung của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan khác (nếu có); (iv) thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;
 - Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
 - Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch, Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành và các nội dung phát sinh trong quá trình lưu hành Trái Phiếu.

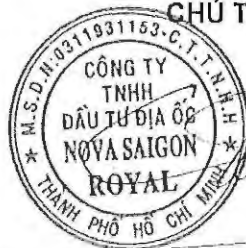
2.2. Người đại diện theo pháp luật theo từng thời kỳ của Công Ty được phép ủy quyền lại cho người khác thực hiện các nội dung nêu tại mục 2.1 của Điều 2 Quyết định này.

Điều 3: Hội đồng Thành viên, Người đại diện theo pháp luật và các phòng/ban, cá nhân có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

CHỦ TỊCH HĐQT *Hee*



[Signature]
BÙI ĐẠT CHƯƠNG

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC
NOVA SAIGON ROYAL**



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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2022

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ LẦN 1 NĂM 2022

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 61/2022/NQ-HĐ-SR ngày .../.../2022 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal về việc Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt Phương Án Phát Hành Trái Phiếu)

I. Các căn cứ pháp lý của việc phát hành:

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Chứng khoán 2019");
3. Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc 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 153/2020/NĐ-CP");
4. Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ CBTT và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc 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");
5. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.

II. Phương án phát hành Trái Phiếu:

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên doanh nghiệp phát hành: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL

- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NOVA SAIGON ROYAL REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty TNHH.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 2.81, Tầng 2, Khu Thương mại – Dịch vụ, văn phòng, officetel, Trung tâm Thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ (RiverGate Residence) tại số 151-155 Bến Vân Đồn, Phường 06, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 0932 239 682
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/08/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 19/10/2020
- Vốn điều lệ: 3.527.426.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba nghìn năm trăm hai mươi bảy tỷ bốn trăm hai mươi sáu triệu đồng*)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Đạt Chương** – **Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc**
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2. Tình hình tài chính giai đoạn 2019 – 2021

❖ Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ giai đoạn 2019 - 2021:

| Chỉ tiêu | Năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2021 |
|--|----------|-----------|-----------|
| Vốn chủ sở hữu (triệu đồng) | 418.424 | 3.453.466 | 3.755.123 |
| Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần) | 1,06 | 0,21 | 0,03 |
| Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần) | - | - | - |
| Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng) | (205) | 35.042 | 1.201.657 |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân | (0,06) | 1,81 | 33,34 |

| | | | |
|---|----------|--|--|
| (%) | | | |
| Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật | Không có | | |

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC riêng năm 2020, 2021 đã được kiểm toán của Nova Saigon Royal)

❖ Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2020 - 2021:

| Chỉ tiêu | Năm 2020 | Năm 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Vốn chủ sở hữu (triệu đồng) | 3.551.795 | 3.482.916 |
| Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần) | 0,51 | 0,43 |
| Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần) | - | - |
| Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng) | (91.165) | 1.027.323 |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu (%) | (2,57) | 29,50 |
| Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật | Không có | |

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của Nova Saigon Royal)

❖ Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Trong giai đoạn 03 (ba) năm gần nhất tính đến thời điểm xây dựng phương án này, Công ty không phát sinh bất kỳ khoản gốc/lãi trái phiếu nào phải thanh toán. Công ty cam kết không có nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong vòng 03 (ba) năm gần đây.

❖ Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính:

▪ Ý kiến đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon

Royal tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

▪ **Ý kiến đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2021**

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tuyên bố đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp

| STT | Nội dung | Quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 | Nội dung đáp ứng điều kiện | Mức đáp ứng điều kiện |
|-----|---|---|--|-----------------------|
| 1 | Loại hình công ty | 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 | Công ty hoạt động dưới hình thức công ty TNHH hai thành viên trở lên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/08/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 19/10/2020 | Đáp ứng |
| 2 | Tình hình thanh toán các khoản nợ, trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành trái phiếu | Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn. | Trong 03 (ba) năm gần nhất tính đến thời điểm xây dựng phương án này, Công ty cam kết không phát sinh bất kỳ khoản gốc/lãi trái phiếu nào phải thanh toán. Đồng thời, Công ty cũng thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn thanh toán. | Đáp ứng |
| 3 | Đáp ứng các tỷ lệ an toàn hoạt động theo quy định pháp luật | Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành (đối với công ty chứng khoán, tổ chức tín dụng) | Công ty không phải là công ty chứng khoán/tổ chức tín dụng, do đó không là đối tượng quy định về việc phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính. | Đáp ứng |

| | | | | |
|---|---|--|---|---------|
| 4 | Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành | <p>Được kiểm toán bởi 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.</p> <p>Trường hợp doanh nghiệp chào bán trái phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm mà chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, hoặc chưa có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, doanh nghiệp sử dụng báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính tháng/báo cáo tài chính quý gần nhất sau báo cáo tài chính bán niên của năm tài chính trước liền kề được soát xét hoặc kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện.</p> | Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt - công ty kiểm toán thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được phép kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán độc lập. Theo đó, ý kiến của đơn vị kiểm toán về báo cáo tài chính là báo cáo chấp thuận toàn phần. | Đáp ứng |
| 5 | Đối tượng tham gia Đợt phát hành | Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của Đợt phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán | Công ty cam kết: Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của Đợt phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán | Đáp ứng |
| 6 | Thời gian hoàn | Doanh nghiệp phải hoàn thành việc phân phối | Công ty cam kết: Thời gian phân phối Trái Phiếu | Đáp ứng |

| | | | |
|--|--|--|--|
| thành đợt phát
hành/ thời gian
phân phối trái
phiếu | trái phiếu trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày
công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu. | không vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày
công bố thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu | |
|--|--|--|--|

Danh sách các tài liệu và văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng đầy đủ điều kiện phát hành trái phiếu theo Phụ lục 01 đính kèm Phương án này.

4. Thông tin về Trái Phiếu phát hành (“Trái Phiếu”)

4.1 Tổ Chức Phát Hành: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal

4.2 Tên Trái Phiếu: Trái phiếu Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal

4.3 Tổng giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành: Tối đa **1.000.000.000.000 đồng** (*Một nghìn tỷ đồng Việt Nam*) (tính theo mệnh giá)

4.4 Mã Trái Phiếu: NSRCH2223001

4.5 Điều khoản, điều kiện Trái Phiếu:

- Kỳ hạn Trái Phiếu: 18 (mười tám) tháng
- Khối lượng Trái Phiếu phát hành: Tối đa 10.000 Trái Phiếu (Mười nghìn Trái Phiếu)
- Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 VND/Trái phiếu (*Một trăm triệu đồng một Trái phiếu*).
- Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- Lãi suất danh nghĩa: Lãi suất Trái Phiếu bằng đồng Việt Nam dự kiến: Trái Phiếu có lãi suất cố định dự kiến **10,5%/năm**

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, Lãi suất của Trái Phiếu có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền hợp pháp của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có). Lãi suất cụ thể của Trái Phiếu tại từng thời điểm sẽ được Người đại diện hợp pháp của Công ty đàm phán và quyết định.

- Loại hình Trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo.
- Phương thức thanh toán gốc/lãi Trái Phiếu: Chi tiết tại Mục 6.2 Phương án phát hành này.

4.6 Phương thức phát hành: Trái Phiếu được phát hành và giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 thông qua phương thức Đại lý phát hành.

4.7 Giá phát hành: Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu

4.8 Số lượng Đợt Phát Hành: 01 (một) đợt.

4.9 Ngày Phát Hành dự kiến: Trong tháng 03/2022

4.10 Ngày Đáo Hạn: Dự kiến trong tháng 09/2023, vào ngày sau tròn 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành

4.11 Biện pháp bảo đảm và Tài Sản Bảo Đảm: Nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành được bảo đảm bằng Tài Sản Bảo Đảm:

- 21.800.000 (Hai mươi một triệu, tám trăm nghìn) Cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (mã cổ phiếu “NVL”, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh) (Sau đây gọi là “Cổ phiếu NVL”); cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số Cổ phiếu NVL nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng); và
- Bảo lãnh thanh toán của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
- Các tài sản khác thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bên thứ ba (nếu cần thiết).

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu có thể được điều chỉnh, bổ sung và thay thế theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có) và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Tài Sản Bảo Đảm cụ thể của Trái Phiếu tại từng thời điểm sẽ được Người đại diện hợp pháp của Công ty đàm phán và quyết định.

5. Mục đích phát hành và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ Đợt Phát Hành Trái phiếu

5.1. Mục đích phát hành Trái Phiếu: Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

5.2. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu: Toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành sẽ được Công ty sử dụng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng.

6. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

6.1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:

Công ty dự kiến sẽ sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp

N.H.H
★

pháp khác (nếu có) của Công ty để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu

6.2. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

- Thanh Toán Tiền Lãi Trái Phiếu/Kỳ Trả Lãi: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ 03 (ba) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành.
- Phương thức thanh toán tiền gốc Trái Phiếu: Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán theo mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu là Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn.

7. Cam kết công bố thông tin

- Công ty cam kết thực hiện công bố thông tin trước đợt phát hành, thông tin về kết quả phát hành, công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường và các nội dung công bố thông tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Công ty cam kết các thông tin công bố là đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính chính xác của các thông tin công bố.
- Công ty cam kết tuân thủ các nguyên tắc công bố thông tin theo quy định của pháp luật.
- Công ty cam kết thực hiện các nghĩa vụ công bố thông tin khác theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, Thông tư số 122/2020/TT-BTC và các văn bản pháp luật hiện hành khác.

8. Các cam kết khác đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu

- 8.1. Công ty cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành Trái Phiếu;
- 8.2. Công ty cam kết thực hiện đúng kế hoạch và phương án phát hành, chỉ sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty;
- 8.3. Cam kết đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- 8.4. Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định của pháp luật và các quy định liên quan của Đợt Phát Hành Trái Phiếu (nếu có);

- 8.5. Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Công ty đối với các Nhà đầu tư và Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với các Nhà đầu tư/Người Sở Hữu Trái Phiếu.

9. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu

- 9.1. Trái phiếu chỉ được đăng ký tại một tổ chức lưu ký được phép thực hiện dịch vụ lưu ký trái phiếu doanh nghiệp (Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký).
- 9.2. Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày hoàn thành Đợt Phát Hành, Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký để quản lý nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu. Chi tiết sẽ được nêu tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành Trái Phiếu.

10. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu

Trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

11. Quyền lợi và trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

11.1. Quyền lợi của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Được Công ty công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC; được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- Được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty.
- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu, được 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 và quy định của Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các quyền cụ thể của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận của Công ty với các Nhà đầu tư/Người Sở Hữu Trái Phiếu.

U.N.02
D.
N
THANH

11.2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Công ty; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Công ty trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu 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. 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.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Các trách nhiệm khác (nếu có) sẽ được quy định tại các văn kiện có liên quan đến Đợt Phát Hành này.

12. Quyền và Trách nhiệm của Tổ chức phát hành.

12.1. Quyền lợi của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty được quyền sử dụng số tiền thu được từ Đợt Phát Hành theo đúng mục đích đề ra trong phương án phát hành;
- Công ty được quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận thống nhất giữa Công ty và (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu.

12.2. Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

- Tuân thủ quy định của Pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo theo quy định của Pháp luật;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn thu được từ Đợt Phát Hành theo đúng mục đích phát hành và phương án phát hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán Trái Phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, cam kết khác liên quan đến Đợt Phát Hành Trái

Phiếu theo các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu, các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành Trái Phiếu và các văn bản khác có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu.

- Trường hợp Công ty không tuân thủ quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Việc xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán và quy định của pháp luật có liên quan.

13. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu

| | |
|---|---|
| Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành: | Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.
Địa chỉ: 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội |
|---|---|

Trong quá trình đàm phán với (các) Nhà Đầu Tư/ (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu, Người đại diện hợp pháp của Công ty sẽ thay mặt Công ty lựa chọn/chỉ định Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các tổ chức khác có liên quan (nếu có), đảm bảo việc phát hành và lưu hành Trái Phiếu của Công ty tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định cụ thể trong các hợp đồng được ký kết giữa Công ty và các tổ chức cung cấp dịch vụ đó.

14. Mua lại Trái Phiếu

14.1. Công ty được quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu. Công ty có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu khi phát sinh (các) Sự Kiện Vi Phạm, hoặc trong trường hợp Công ty vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và thuộc trường hợp phải mua lại Trái Phiếu theo quy định của Pháp luật và của Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.

14.2. Công ty có thể thực hiện mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu trước hạn trên cơ

sở tuân thủ các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin và quy định của pháp luật hiện hành.

- 14.3 Khi Công ty thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn, Công ty có trách nhiệm công bố thông tin cho Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc mua lại trước hạn trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày mua lại. Đồng thời, chậm nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, Công ty có trách nhiệm gửi nội dung công bố thông tin về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn cho Sở Giao dịch Chứng khoán.

15. Địa điểm tổ chức Đợt Phát Hành/Nhận đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến:

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal

Địa chỉ: Số 2.81, Tầng 2, Khu Thương mại – Dịch vụ, văn phòng, officetel, Trung tâm Thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ (RiverGate Residence) tại số 151-155 Bến Vân Đồn, Phường 06, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành Phố Hà Nội

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal đối với (các) Nhà đầu tư/ (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có).



CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC
NOVA SAIGON ROYAL

-----oOo-----

Số: 08 /2022/CV-SRY

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

-----oOo-----

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố
Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/08/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 19/10/2020)

THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

I. THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 2.81, Tầng 2, Khu Thương mại – Dịch vụ, văn phòng, officetel, Trung tâm Thương mại, văn phòng, officetel và căn hộ (RiverGate Residence) tại số 151-155 Bến Vân Đồn, Phường 06, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 0932 239 682

Email: Novasaigonroyal@gmail.com

- Loại hình doanh nghiệp: Công ty TNHH
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2. Mã Trái Phiếu: NSRCH2223001

3. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu:

- Khối lượng Trái Phiếu phát hành (chỉ tiết số lượng trái phiếu và mệnh giá): 10.000 (Mười nghìn) Trái Phiếu, tương đương 1.000.000.000.000 đồng (tính theo mệnh giá, mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 đồng/Trái Phiếu)
- Kỳ hạn: 18 (mười tám) tháng
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo.

- Hình thức trái phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
- Lãi suất danh nghĩa và kỳ hạn trả lãi:
- + Lãi suất danh nghĩa: Trái Phiếu có lãi suất cố định 10,5%/năm
- + Kỳ hạn trả lãi: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
- Lãi suất phát hành thực tế: Trái Phiếu có lãi suất cố định 10,5%/năm

4. Ngày Phát Hành và Ngày Đáo Hạn:

- Ngày Phát Hành: Ngày 17/03/2022
- + Ngày hoàn thành đợt chào bán Trái Phiếu: Ngày 01/04/2022, sau khi Công ty đã hoàn thành việc phân phối và thu tiền mua Trái Phiếu từ các Nhà đầu tư.
- Ngày Đáo Hạn: 17/09/2023

5. Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty

6. Phương thức phát hành: Đại lý phát hành trái phiếu

7. Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:

- Phương thức thanh toán gốc: Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán theo mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu là Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn. Trường hợp Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì việc thanh toán/hoàn trả tiền gốc Trái Phiếu sẽ thực hiện vào Ngày Làm Việc tiếp theo, Trái Phiếu sẽ tiếp tục chịu lãi theo lãi suất Trái Phiếu, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu đó.
- Phương thức thanh toán lãi: Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán một lần (trả lãi cuối kỳ) vào các ngày thanh toán lãi là ngày trùng với Ngày Phát Hành nhưng sau mỗi 03 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành (trường hợp ngày xác định nêu trên không tồn tại thì ngày thanh toán lãi sẽ là ngày cuối cùng của tháng đó), hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày thanh toán lãi nêu trên không phải là Ngày Làm Việc ("Ngày Thanh Toán Lãi"). Tiền lãi Trái Phiếu của Kỳ Trả Lãi cuối cùng sẽ được trả/thanh toán cùng với tiền gốc Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu hoặc vào một ngày khác phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu.

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu:

- (Mỗi) Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi tên trong Sổ Đăng Ký sẽ được coi là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản tiền

thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu đó. Bất kỳ chứng chỉ hoặc tài liệu nào khác do Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký phát hành đối với khoản tiền gốc của các Trái Phiếu phản ánh số dư có của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Sổ Đăng Ký, trừ khi có sai sót hiển nhiên, sẽ được coi là có giá trị pháp lý duy nhất cho dù được sử dụng vì bất kỳ mục đích gì.

- Người Sở Hữu Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành bảo đảm thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn hoặc theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các điều kiện, điều khoản và các quy định liên quan đến Trái Phiếu tại Bản Công Bố Thông Tin.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu được tự do mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế, cầm cố, chiết khấu một phần hoặc toàn bộ trái phiếu, được dùng làm tài sản thế chấp trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật và đáp ứng các điều kiện theo quy định của Đợt Phát Hành này và quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
- Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu (*Chi tiết tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành Trái Phiếu*).

9. Cam kết về đảm bảo

- Hình thức đảm bảo: Trái Phiếu được đảm bảo bằng tài sản.
- Tài sản đảm bảo:
 - (1) 21.800.000 Cổ phiếu CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (*mã cổ phiếu "NVL", hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh*); và
 - (2) Bảo lãnh thanh toán của CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

10. Mua lại trái phiếu trước hạn:

- (i) Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào và bằng bất cứ phương thức nào phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và quy định của Pháp luật hiện hành, với điều kiện (1) việc mua lại Trái Phiếu trước hạn này phải được Tổ Chức Phát Hành thông báo bằng văn bản cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 10 (mười) ngày trước ngày thực hiện mua lại dự kiến (nội dung thông báo đề nghị mua lại phải bao gồm nhưng không giới hạn bởi các thông tin: khoản tiền gốc của các Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành đề nghị mua lại, ngày thực hiện mua lại và Giá mua lại Trái Phiếu trước hạn...) và (2) việc mua lại này được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận bằng văn bản. Việc mua lại Trái Phiếu như vậy sẽ được áp dụng cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu với cùng một điều kiện và theo tỷ lệ tương ứng với số tiền gốc của

Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ.

- (ii) Ngoài việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Điểm (i) nêu trên, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu khi phát sinh (các) Sự Kiện Vi Phạm, hoặc trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và thuộc trường hợp phải mua lại Trái Phiếu theo quy định của Pháp luật và của Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- (iii) Giá mua lại trước hạn bằng với tiền gốc của Trái Phiếu tương ứng cộng (+) tiền lãi cộng dồn kể từ và bao gồm ngày trả lãi gần nhất, cho đến, nhưng không bao gồm ngày thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn cộng (+) tiền lãi chưa được thanh toán (nếu có).
- (iv) Khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm công bố thông tin cho Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc mua lại trước hạn trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày mua lại. Đồng thời, chậm nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm gửi nội dung công bố thông tin về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn cho Sở Giao dịch Chứng khoán.

II. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU

1. Danh sách nhà đầu tư mua Trái Phiếu:

| STT | Nhà đầu tư trái phiếu | Giá trị nắm giữ (triệu đồng) | Tỷ trọng (%) |
|-----|-----------------------|------------------------------|--------------|
| I | Nhà đầu tư trong nước | 1.000.000 | 100,00 |
| 1 | Nhà đầu tư tổ chức | 61.800 | 6,18 |
| 2 | Nhà đầu tư cá nhân | 938.200 | 93,82 |
| II | Nhà đầu tư nước ngoài | 0 | 0 |
| 1 | Nhà đầu tư tổ chức | 0 | 0 |
| 2 | Nhà đầu tư cá nhân | 0 | 0 |
| | Tổng | 1.000.000 | 100,00 |

(*) Chi tiết theo bảng liệt kê đính kèm

2. Cơ cấu nhà đầu tư mua Trái Phiếu:

| STT | Nhà đầu tư trái phiếu | Số lượng nhà đầu tư | Tỷ trọng (%) |
|-----------|---|---------------------|---------------|
| I | Nhà đầu tư trong nước | 246 | 100 |
| 1 | Nhà đầu tư tổ chức | 3 | 1,22 |
| | a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) | 0 | 0 |
| | b) Công ty chứng khoán | 0 | 0 |
| | c) Quỹ đầu tư chứng khoán | 0 | 0 |
| | d) Công ty bảo hiểm | 1 | 0,41 |
| | e) Các tổ chức khác | 2 | 0,81 |
| 2 | Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp | 243 | 98,78 |
| | Tổng nhà đầu tư trong nước | 246 | 100 |
| II | Nhà đầu tư nước ngoài | 0 | 0 |
| 1 | Nhà đầu tư tổ chức | 0 | 0 |
| | a) Tổ chức tín dụng | 0 | 0 |
| | b) Công ty chứng khoán | 0 | 0 |
| | c) Quỹ đầu tư chứng khoán | 0 | 0 |
| | d) Công ty bảo hiểm | 0 | 0 |
| | e) Các tổ chức khác | 0 | 0 |
| 2 | Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp | 0 | 0 |
| | Tổng nhà đầu tư nước ngoài | 0 | 0 |
| | Tổng | | 100,00 |

III. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ Chức Kiểm Toán

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM

VIỆT

Địa chỉ trụ sở chính: 29 Hoàng Sa, phường ĐaKao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028.3910 3908; 028.3910 6162 - Fax: 028.3910 4880

Website: www.aascn.com.vn

Email: namviet@aascn.com.vn ; aascn@vnn.vn

2. *Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành; Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký Và Đại Lý Thanh Toán; Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm:*

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ: 306 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 024. 3974 1771 - Fax: 024.3974 1760

Email: vanphong@cts.vn

Website: www.cts.vn

3. *Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản:*

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM VIỆT NAM – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Số 79A Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028. 3829 7266 – Fax: 028. 3829 5342

Website: www.vietinbank.vn

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

qu **CHỦ TỊCH HĐQT**



Bùi Đạt Chương



**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC
NOVA SAIGON ROYAL**

Số: 10A/1.2026 - CV - SRY

V/v: Công bố thông tin về tình hình
thanh toán gốc, lãi mã NSRCH2223001

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 06 năm 2026



Nguyễn Mạnh Cường

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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 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 Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0311931153.
- Ngày cấp: 16/08/2012 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số TS1.2.23, Tầng 2, Khố tháp TS1, Khu Thương Mại - Dịch vụ, văn phòng, officetel, Trung tâm Thương Mại Văn Phòng, officetel và căn hộ (Rivergate Residence) tại số 39-39B Bến Vân Đồn, Phường Xóm Chiếu, Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty TNHH.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
- Mã số thuế: 0311931153.

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: đề nghị báo cáo đối với tất cả các trái phiếu đang còn dư nợ tại thời điểm bắt đầu kỳ báo cáo (không bao gồm các thanh toán về mua lại/hoán đổi/chuyển đổi trái phiếu). Cụ thể:

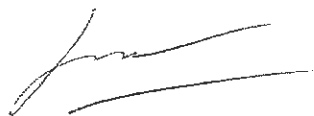
- Thông tin về chậm thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

| STT | Mã trái phiếu | Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)
* | Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng)
* | Trả lãi/ Trả gốc | Ngày thanh toán danh nghĩa
** | Ngày thanh toán theo kế hoạch
** | Ngày thanh toán thực tế
** | Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm) | Số tiền phải thanh toán (đồng)
*
(1) = (2)+(3)+(4) | Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng)
*
(2) | Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu | | | |
|-----|---------------|---|--|------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| | | | | | | | | | | | Số tiền đã thanh toán chậm (3) | Số tiền chưa thanh toán (4) | Lý do chậm thanh toán gốc lãi | Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán) |
| I | NSRCH2223001 | 1.000.000.000.000 | 916.278.619.642 | Trả gốc | 17/09/2023 | 17/06/2026 | 18/06/2026 | 10,5 | 918.511.866.541 | - | 2.233.246.899 | 916.278.619.642 | TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền | Tại ngày 18/06/2026, TCPH thanh toán một phần gốc trái phiếu với số tiền là 2.233.246.899 đồng. |

- Ngày thống kê: 18/06/2026

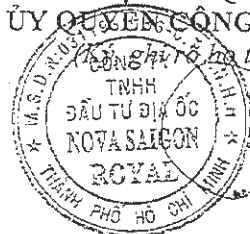
Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên.

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



TRẦN MỸ LINH

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC
ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



NGUYỄN MẠNH CƯỜNG
PHÓ GIÁM ĐỐC

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022)**

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC
NOVA SAIGON ROYAL**