

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

NOVA

Quyển 3/3



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

(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, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 76 ngày 07/07/2026)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 431.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 11. tháng 9. năm 2026)

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Địa chỉ: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: +84 906 35 38 38

Fax: (028) 377 52 999

Website: www.novaland.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Khu vực 1, Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (024) 7304 5688

Fax: (024) 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn

Bản cáo bạch này và các phụ lục của Bản cáo bạch sẽ được cung cấp tại Tổ chức phát hành từ ngày/...../2026

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Võ Quốc Đức

Chức vụ: Giám đốc Tài chính - Người được ủy quyền công bố thông tin

Điện thoại: +84 906 35 38 38



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: ...99.../2021-NQ.HĐQT-NVLG TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2021

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 01 tháng 09 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- 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;
- 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc Công Ty số 33/2021/TTr-NVLG ngày 28/07/2021;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số ...99.../2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 29/07/2021.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án phát hành trái phiếu theo Tờ trình của Tổng Giám đốc số 33/2021/TTr-NVLG ngày 28/07/2021 ("Phương Án Phát Hành") với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn 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, 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



10

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 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



SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 tháng 05 năm 2026



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: 33/2021-TT-V-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 07 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 ("HDQT") 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.



Handwritten signature

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: 14.736.056.190.000 VNĐ (Mười bốn nghìn bảy trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm năm mươi sáu triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng) tính đến thời điểm ngày 21/07/2021.
- 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) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/ hoặc
- (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu.

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai 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 III/2021.

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

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP 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 153/2020/NĐ-CP*

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 153/2020/NĐ-CP*

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 153/2020/NĐ-CP.

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 153/2020/NĐ-CP.

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 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam*), kỳ hạn 18 (mười tám) 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 10.000.000 (*Mười triệu*) Trái Phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam*).
7. **Hình thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
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 bút toán ghi sổ.
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) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/ hoặc
 - (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu.

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.

14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 18 (mười tám) 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 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. **Đang 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 Navibank ("NVS") 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 Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") 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 PSI 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;
- 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 153/2020/NĐ-CP, 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 kể trước năm phát hành:

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kể 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	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
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	3,56 ²
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,84 ³
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 2018, năm 2019 và năm 2020 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 liền tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu:

Trong 03 năm liền 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

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 đã kiểm toán năm 2020.

² Bảng (Nợ phải trả tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

³ Bảng (Dư nợ trái phiếu tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

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”

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

1. Kế hoạch bổ 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.
- Từ 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 Dầu Khí (PSI) 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 Navibank ("NVS") 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 Dầu Khí (PSI) 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 Dầu Khí (PSI) 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

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 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/ Public Listed 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: NVLH2123009

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



- Khối lượng trái phiếu phát hành/ *Bonds issued*: 10.000.000 (Mười triệu/ *Ten million*)
- 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*: 18 tháng/ *18 months*
- 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 bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu/ *Bonds are offered in the forms of book entries, Bonds Certificate can also be provided*
- 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*: 12/08/2021 / August 12th, 2021

Ngày Đáo hạn/ *Maturity Date*: 12/02/2023 / February 12th, 2023

5. Mục đích phát hành/ *Bond issuance purposes*:

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) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc / *Increase the company's working capital and/or*;
- (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu./ *Invest to the company's projects that meet the requirements of raising capital through issuing bonds.*

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành./ *Specifically, the proceeds from the bond issuance will be used to contribute capital, invest and cooperate in developing urban area project in Long Hưng, Bien Hoa, Dong Nai 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 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/ *Bond redemption before maturity, 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 would any Default Event occur 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>		
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	677,92 tỷ đồng/ <i>VND 677.92 Billion</i>	67,79

14442
NG TY
PHAN
OAN DA
CIA OC
NO VI
HO HO

144753
NG TY
PHAN
LI DAU
OC
VA
HO CH

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
	Doanh nghiệp A / <i>Company A</i>	499 tỷ đồng/ <i>VND 499 Billion</i>	49,90
	Doanh nghiệp B / <i>Company B</i>	10,91 tỷ đồng/ <i>VND 10.91 Billion</i>	1,09
	Doanh nghiệp C / <i>Company C</i>	168,02 tỷ đồng/ <i>VND 168.02 Billion</i>	16,80
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	322,08 tỷ đồng/ <i>VND 322.08 Billion</i>	32,21
	11 Nhà đầu tư cá nhân/ 11 <i>Individual investors</i>	322,08 tỷ đồng/ <i>VND 322.08 Billion</i>	32,21
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	0	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	0	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1.000 tỷ đồng/ <i>VND 1,000 Billion</i>	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>	-	0
	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	7,14
	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>	2	14,29
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	11	78,57
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	14	100
II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		

1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	-	-
	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>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	0
	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 Agent*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

2. Đại lý lưu ký và thanh toán / *Registration, Depository and Payment Agent*

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Navibank / *Navibank Securities Joint Stock Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 6 Tòa nhà Handi Resco – Số 521 Kim Mã, quận Ba Đình, TP Hà Nội / *6th Floor, Handi Resco Building, No. 521 Kim Ma Street, Ba Dinh district, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (024) 3724 5999

Fax: (024) 3724 5775

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

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

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

Công Ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí / *Petrovietnam Securities Incorporated*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 2 tòa nhà Hà Nội Tourist, số 18 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội / *2th Floor, Hanoi Tourist Building, No. 18 Ly Thuong Kiet Street, Phan Chu Trinh Ward, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ Tel: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

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

TỔNG GIÁM ĐỐC / GENERAL DIRECTOR





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: FA/2026-SN-MNL/.....
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh
toán gốc, lãi mã NVLH2123009

TP Hồ Chí Minh, ngày 12 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. 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:

NE

Tình hình thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu NVLH2123009

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dự 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 (đồng) (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đảm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	NVLH2123009	1.000.000.000.000	724.886.776.838	Trả gốc	12/02/2023	12/02/2026	12/02/2026	10,5	732.642.753.828	0	7.755.976.990	724.886.776.838	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	TCPH thanh toán một phần tiền gốc với số tiền là 7.755.976.990 đồng tại ngày 12/02/2026. TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư
2	NVLH2123009	1.000.000.000.000	724.886.776.838	Trả lãi	12/02/2023	12/02/2026	12/02/2026	10,5	53.101.074.082	0	0	53.101.074.082	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư

- Ngày thống kê: 12/02/2026

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)



NGUYỄN THỊ NGỌC ĐAN THANH

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY

QUẢN LÝ CÔNG BỐ THÔNG TIN



**QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SÓ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021)**

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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 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 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

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 AISIC 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 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: A0126061.11-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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 7 năm 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 7 năm 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.



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 99/2021-NQ-HĐQT-NV/LG ngày 29 tháng 7 năm 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 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 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 hạ tầng 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021

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 10.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2123009.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 1.000.000.000.000 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 hình thức đại lý phát hành.

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí.

Mục đích phát hành: tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng.

Ngày phát hành: 12/8/2021.

Ngày đáo hạn: 12/02/2023.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

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:

14.678.899 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP NovaGroup, bao gồm tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên cầm cổ được hưởng có trọng và liên quan đến cổ phiếu cầm cổ, 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 cổ và các khoản tiền thu được từ cổ phiếu cầm cổ 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 cổ 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021. Theo đó, số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng vào việc tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: tối đa 10.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 10.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 10.000.000 trái phiếu.
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 1.000.000.000.000 VND.

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tp.HCM.

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: NVLH2123009)

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 và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000

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: NVLH2123009) (tiếp theo)

(*) 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.

Người lập biểu

Thi Thi Phuong Y

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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 29/7/2021 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 29/7/2021 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.

4. Quy định về việc lập báo cáo (tiếp theo)

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, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai), cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	06/9/2021	Công ty chuyển tiền hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 10/2021/HĐNTHTKD/NVLG-ĐLVALLEY ngày 14/6/2021 và phụ lục thay đổi	405.000.000.000
2	16/9/2021		200.000.000.000
3	29/9/2021		73.000.000.000
4	07/10/2021		268.000.000.000
5	18/10/2021		54.000.000.000
Cộng			1.000.000.000.000

Theo biên bản họp HĐQT số 83/2021-BB.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 và Nghị quyết HĐQT số 105/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021, HĐQT đã thông qua kế hoạch hợp tác đầu tư vào dự án Aqua Waterfront City, tọa lạc tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư theo quyết định chủ trương đầu tư số 2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 16/6/2020.

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

Theo công văn số 174/CKDK-QLNV ngày 13/02/2023 và số 183/CKDK-QLNV ngày 14/02/2023 của Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí về việc đề nghị Công ty thực hiện cam kết quy định tại văn kiện trái phiếu về nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi trái phiếu NVLH2123009. Theo đó, ngày 20/02/2023 là ngày hết thời hạn khắc phục vi phạm.

Theo công văn số 51/2023-CV-NVLG ngày 18/02/2023, Công ty đề xuất, xin ý kiến người sở hữu trái phiếu ("NSHTP") bằng văn bản về phương án sửa đổi các điều khoản và điều kiện trái phiếu để gia hạn kỳ hạn của trái phiếu và sửa đổi các điều khoản khác của văn kiện trái phiếu liên quan đến việc bổ sung tài sản bảo đảm cho trái phiếu trong bối cảnh sự kiện bất khả kháng và thay đổi hoàn cảnh cơ bản đã xảy ra. Thời gian chậm nhất lấy ý kiến là ngày 20/02/2023.

Theo Nghị quyết số 30/NQ-ĐDNSHTP ngày 20/02/2023, NSHTP không đồng ý với các nội dung xin ý kiến của Công ty.

Theo công văn số 220/TB-CKDK ngày 21/02/2023 về vi phạm không thanh toán, Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") với tư cách là người đại diện sở hữu trái phiếu thông báo cho Công ty vi phạm sự kiện không thanh toán, không khắc phục đầy đủ, đúng hạn theo các quy định tại văn kiện trái phiếu. PSI với vai trò Tổ chức nhận tài sản bảo đảm mã trái phiếu NVLH2123009 sẽ làm các thủ tục cần thiết để giải tỏa, xóa biện pháp đăng ký và các thủ tục khác để xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các văn kiện trái phiếu liên quan.

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123009 là 732.642.753.828 VND (đã quá hạn) và tài sản bảo đảm còn lại của mã trái phiếu NVLH2123009 là 12.058.771 cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của Công ty CP Novagroup.

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 99/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 29/7/2021 (mã NVLH2123009) có kết luận liên quan đến việc 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

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

Ngày 01/12/2025, Công ty đã gửi công văn đề xuất phương án chuyển đổi nợ trái phiếu và kế hoạch thanh toán đến các trái chủ. Tính đến thời điểm lập báo cáo, các nội dung đề xuất vẫn đang được lấy ý kiến và chưa có nghị quyết chính thức từ người sở hữu trái phiếu.

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, 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

Thi Thi Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 9 năm 2026

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 062068 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân



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: 87/2021-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 04 năm 2021

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 31/2021 – TTr – NVLG ngày 06/07/2021;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 12/2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 09/04/2021.

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 31/2021/TTr-NVLG ngày 06/07/2021 ("Phương Án Phát Hành") với tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn 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);
- 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 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





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: 34.../2021/TTr-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 7 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.

18/

- 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 31/05/2021.
- 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:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu

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 III & IV/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 Ya
2. **Trái Phiếu Phát Hành:** Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá phát hành tối đa là 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 02 (hai) năm, không 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:** 100.000.000 VND (Một trăm triệu Đồng Việt Nam).
5. **Số lượng Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 10.000 (Mười nghìn) trái phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn 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.

18

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 03 (ba) 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 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, không 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). Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc
 - (ii). Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu
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 Trái Phiếu phù hợp tại thời điểm phát hành.
15. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến vào quý III-IV/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 11%/năm (Mười một 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 03 (ba) 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:** Trái phiếu không có tài sản bảo đảm.
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:** Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc 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 được quy định chi tiết trong các hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành 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 Lưu Ký là Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset (Việt Nam) ("MAS") 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. **Đơn vị tư vấn:** Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset (Việt Nam) ("MAS") 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.
28. **Quản lý tài khoản trái phiếu và thanh toán:** Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Và Thanh Toán cho Trái Phiếu này là Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Hàng Hải Việt Nam ("MSB") hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài khoản trái phiếu và thanh toán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. **Tổ chức Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:** Tổ chức Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset (Việt Nam) ("MAS") hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
30. **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.
31. **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.
32. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
33. **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 Quản Lý Tài Khoản Và Thanh Toán hoặc ủy quyền cho tổ chức khác có chức năng, 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 Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Và Thanh Toán hoặc tổ chức khác được ủy quyền 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 Trái Phiếu.

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

35. **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.

36. **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.

37. **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.

38. **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.

39. **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	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau phát hành ⁽¹⁾
Vốn chủ sở hữu	19.969.800	24.461.074	31.932.147	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	2,46	2,68	3,53	3,56 ⁽²⁾
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	0,69	0,53	0,81	0,84 ⁽³⁾
Lợi nhuận sau thuế	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)

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 đã kiểm toán năm 2020.

² Bảng (Nợ phải trả tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

³ Bảng (Dư nợ trái phiếu tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

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 liên 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 BỔ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

1. Kế hoạch bổ 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 03 (ba) 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 MAS hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 10 tháng 09 năm 2021

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

-----00000-----

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



**Dương Văn Bắc
ĐỒNG GIÁM ĐỐC**

Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2021

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 ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

INFORMATION ABOUT THE BATCH OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

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

1. Thông tin doanh nghiệp/ The Issuer::

Tên doanh nghiệp/ Issuer	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn Novaland" No Va Land Investment Group Corporation ("Novaland Group"))
Địa chỉ trụ sở chính/ Head Office	: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam/ 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia St., Vo thi Sau Ward, Dist.3, HCMC, Vietnam
Điện thoại/ Telephone	: (+84.28) 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/ Public Listed 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*: NVLH2123007

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

Khối lượng trái phiếu phát hành/ <i>Bonds Issued</i>	: 1.376 Trái Phiếu (Một nghìn ba trăm bảy mươi sáu Trái Phiếu- /One thousand three hundred seventy-six)
Mệnh giá/ <i>Face value</i>	: 100.000.000 Đồng Việt Nam/ trái phiếu (một trăm triệu đồng một trái phiếu/ <i>one hundred million Vietnamese dong per bond</i>)
Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành/ <i>Total face value of bonds issued</i>	: 137.600.000.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy tỷ sáu trăm triệu Đồng Việt Nam/ <i>one hundred thirty-seven billion and six million Vietnamese dong</i>)
Kỳ hạn/ <i>Tenor</i>	: 02 (hai) năm/ <i>02 (two) years</i>
Loại hình trái phiếu/ <i>Bond Status</i>	: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản bảo đảm/ <i>without warrant, non-convertible and unsecured bond</i>
Hình thức trái phiếu/ <i>Bond form</i>	: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ/ <i>Bonds are offered in the forms of book entries.</i>
Lãi suất danh nghĩa và / <i>Nominal Interest rate</i>	: Lãi suất danh nghĩa được cố định 11%/năm./ <i>fixed at 11% per annum</i>
Kỳ hạn trả lãi/ <i>Coupon frequency</i>	: 03 tháng một lần/ <i>every 03 months</i>
Lãi suất phát hành thực tế/ <i>Actual interest rate</i>	: Cố định 11%/năm/ <i>fixed at 11% per annum</i>

4. Ngày phát hành và ngày đáo hạn/ *Issue Date and Maturity Date*:

Ngày phát hành/ *Issue Date*: 23/07/2021

Ngày kết thúc đợt phát hành/ *Closing Date*: 19/10/2021

Ngày đáo hạn/ *Maturity Date*: 23/07/2023

5. Mục đích phát hành/ *Bond Issuance purposes*:

Số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để sử dụng cho (i) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu. / *The proceeds from the Bond Issuance will be used for the following purposes: (i) Increase the company's working capital and/or; (ii) Invest to the company's projects that meet the requirements of raising capital through issuing bonds.*

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để đầu tư và phát triển dự án Khu đô thị tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành. / *Specifically, the proceeds from the bond issuance will be used to invest and cooperate in developing urban area project in Long Hưng, Biên Hòa, Dong Nai and other investment projects of the Issuer.*

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

Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp thông qua đại lý phát hành./ *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 03 (ba) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi/ *Every 03 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

- 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:* Không có/ *None*

11. Mua lại trái phiếu trước hạn/ *Early redemption of Bond:*

- Mua lại Trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành/ *Early redemption of Bond upon request of Issuer:*

Sau 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Tổ Chức Phát Hành có thể yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu trước Ngày Đáo Hạn. Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý hoặc từ chối bán Trái Phiếu trước hạn cho Tổ Chức Phát Hành

After 12 (twelve) months from the Issue Date, the Issuer may request to redeem a part of or all of the Bonds prior to the Maturity Date. The Bondholder has the right to accept or refuse this proposal.

- Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu/ *Early redemption of Bond upon request of Bondholder:*

Sau 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể đề nghị Tổ Chức Phát Hành mua lại một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu do Người Sở Hữu Trái Phiếu đó nắm giữ 01 (một) lần theo phương thức và thời điểm tùy thuộc vào thỏa thuận giữa Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành. Tùy vào tình hình hoạt động, Tổ Chức Phát Hành có thể chấp thuận hoặc từ chối yêu cầu mua lại trước hạn của Người Sở Hữu Trái Phiếu

After 12 (twelve) months from the Issuance Date, the Bondholder may request the Issuer to buy back a part of or all of the Bonds held by such Bondholder 01 (one) time by method and time subject to the agreement between the Bondholder and the Issuer. Depending on financial plan, the Issuer may accept or refuse this proposal.

- Mua lại bắt buộc/ *Compulsory redemption:*

Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có "Sự Kiện Vi Phạm" theo quy định tại phần "Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu" và chỉ khi Tổ Chức Phát Hành không khắc phục được Sự Kiện Vi Phạm đó trước khi kết thúc thời hạn khắc phục tương ứng (nếu có), đồng thời nếu những Người Sở Hữu Trái Phiếu không thông qua một



ngiht quyết Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu để yêu cầu khác.

The Issuer is obligated to buy back the bond before maturity upon request of the Bondholder would any Default Event occur as set out in the Bond Terms and Conditions, and only if the Issuer fails to remedy such Default Event before the end of the respective remedial period (if any) as well as the Bondholders fails to pass a Resolution of the Bondholders' Meeting to request otherwise.

Các quy định về việc mua lại trái phiếu trước hạn sẽ được thể hiện cụ thể tại Các Điều kiện và Điều khoản Trái Phiếu.

Regulations on early redemption of bonds will be detailed 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 (đồng) <i>Value</i>	Tỷ trọng (%) <i>Proportion</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	137.600.000.000	100,00%
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	66.400.000.000	48,26%
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	71.200.000.000	51,74%
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign Investors</i>	-	-
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	-	-
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	-	-
	Tổng/ <i>Total</i>	137.600.000.000	100,00%

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

STT No	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ quantity of investor	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>	1	4,55%
	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>	-	-
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	1	4,55%
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	-
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	-
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	-
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional Investors</i>	21	95,45%
	Tổng nhà đầu tư trong nước/ <i>Total domestic investors</i>	22	100,00%

STT No	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ quantity of investor	Tỷ trọng (%) proportion
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>foreign investors</i>	-	-
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>institutional investors</i>	-	-
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	-
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	-
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	-
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	-
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	-
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	-
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	-
	Tổng/ <i>Total</i>	22	100,00%

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU, ĐẠI LÝ LƯU KÝ, TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU/ *Advisory and Issuance Agent, Custodian Agent, Bondholder Representative*

Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)
Mirae Asset Securities (Vietnam) LLC

Trụ sở chính: Tòa nhà Le Meridien, Tầng 7, 3C Tôn Đức Thắng, Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84.28) 3910 2222 Fax: (84.28) 3910 7222
Website: www.masvn.com

ĐƠN VỊ QUẢN LÝ TÀI KHOẢN TRÁI PHIẾU/ *Account Management Institution*

Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch

Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank

Địa chỉ: Tầng 1 và 3, tòa nhà VIREX, Số 33 Bà Triệu, Phường Hàng Bài, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3945 4600 Fax: (84.24) 3942 0520

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC/ *DEPUTY GENERAL DIRECTOR*



HỒNG THU CHÂU





Đường 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: 14/2026-CV-NVL

V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc,
lãi trái phiếu mã NVLH2123007

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 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: 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:

18

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

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Giá trị dự 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	NVLH2123007	137.600.000.000	111.570.128.528	Trả gốc	30/05/2023	23/04/2026	23/04/2026	11	112.178.659.339	0	608.530.811	111.570.128.528	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	- TCPH thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu với số tiền 608.530.811 đồng tại ngày 23/04/2026. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 23/04/2026

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)

Nguyễn Thị Ngọc Đan Thanh
Chuyên viên

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)



VÕ QUỐC ĐỨC
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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021)**

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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	08 - 10

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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 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 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 Thanh 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 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: A0126061.3-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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 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.



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 88/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 07/7/2021 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 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

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

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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021

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

Mã trái phiếu: NVLH2123007.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 10.000 trái phiếu.

Mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 1.000.000.000.000 VND.

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

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

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

Đại lý phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam).

Đơn vị quản lý tài khoản trái phiếu: Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam.

Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của tổ chức phát hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.

Kỳ hạn trái phiếu: 2 năm.

Ngày phát hành: Ngày 23 tháng 7 năm 2021.

Ngày đáo hạn: Ngày 23 tháng 7 năm 2023.

Lãi suất trái phiếu: cố định 11%/năm.

Phương thức thanh toán gốc, lãi:

+ Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 03 (ba) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi kỳ trả lãi.

Kỳ trả lãi: lãi trái phiếu sẽ được thanh toán 03 (ba) tháng một lần kể từ và bao gồm ngày phát hành cho đến nhưng không bao gồm ngày đáo hạn.

Ngày thanh toán lãi: là ngày cuối cùng của mỗi kỳ trả lãi.

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)**

+ Trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện trái phiếu, trái phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào ngày đáo hạn.

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.

Mua lại trái phiếu trước hạn: Tổ chức phát hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu và/hoặc 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 được quy định chi tiết trong các hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành trái phiếu.

Tài sản đảm bảo: Trái phiếu không có tài sản bảo đảm.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIỀN 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau: (i) tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành; và/hoặc (ii) thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của tổ chức phát hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: 1.376 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 1.376 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 1.376 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc bán trái phiếu (*)	: 137.600.000.000 VND

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam

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: NVLH2123007)

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			
Hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai do công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư. (*)	137.600.000.000	-	137.600.000.000
Cộng	137.600.000.000	-	137.600.000.000

(*): 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 SỔ 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

Thi Thi Phuong Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

NHÂN

M.S.D.N

1142
5NG
3PH
VÁN
A Ô
0 V
HỒ

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 12 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 88/2021-NQ-HDQT-NVLG ngày 07/7/2021 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 88/2021-NQ-HDQT-NVLG ngày 07/7/2021 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.

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

4. Quy định về việc lập báo cáo (tiếp theo)

- 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 khoản chi tiền hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City do công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	06/09/2021	Chuyển tiền hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City do công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư vào các ngày 06/9/2021, 29/9/2021 và 05/11/2021.	137.600.000.000
2	29/09/2021		
3	05/11/2021		
Cộng			137.600.000.000

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 89/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021, đã thông qua chủ trương hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư.

Vào ngày 14/6/2021, Công ty và Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley đã ký hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 10/2021/HĐHTKD/NVLG-ĐLVALLEY và phụ lục hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 10/2021/HĐHTKD/NVLG-ĐLVALLEY/PL.01 ngày 01/9/2021 nhằm thống nhất việc hợp tác đầu tư vào dự án này.

IV. THÔNG TIN KHÁC

1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm

Theo kết quả kiểm phiếu ngày 12/5/2023, người sở hữu trái phiếu đã không thông qua toàn bộ nội dung xin ý kiến về việc thay đổi một số điều khoản và điều kiện của trái phiếu của tổ chức phát hành. Do đó, vào ngày 16/5/2023, Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) với tư cách là đại diện người sở hữu trái phiếu đã gửi công văn số 199/2023/TOM/TB-MAS thông báo tới Công ty và người sở hữu trái phiếu tuyên bố trái phiếu NVLH2123007 đến hạn và yêu cầu Công ty thực hiện mua lại trước hạn (trước ngày 30/5/2023) với giá mỗi trái phiếu bằng tổng của 100% mệnh giá trái phiếu đó và lãi (kể cả quá hạn) đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên trái phiếu đó.

Vào ngày 28/7/2023, Công ty đã có công bố thông tin chậm thanh toán gốc, lãi của lô trái phiếu này do chưa thu xếp được đủ nguồn thanh toán.

Số dư nợ gốc Trái phiếu đang lưu hành đến ngày 31/12/2025: 112.804.181.706 VND (đã quá hạn) và Trái phiếu không có tài sản bảo đảm.

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, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 (mã trái phiếu NVLH2123007) đã kết luận liên quan đến việc 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

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.

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 NO VA

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

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

Ngày 01/12/2025, Công ty đã gửi công văn đề xuất phương án chuyển đổi nợ trái phiếu và kế hoạch thanh toán đến các trái chủ. Tính đến thời điểm lập báo cáo, các nội dung đề xuất vẫn đang được lấy ý kiến và chưa có nghị quyết chính thức từ người sở hữu 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.

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thi Thi Phuong Y

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 062056 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phạm Thị Hà Vân





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: 106./2021-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- 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;
- 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 89./2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 30/3/2021.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("Trái Phiếu") với tổng giá trị phát hành theo mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng (bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) theo Phụ lục I đính kèm Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

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, 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 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



PHỤ LỤC I

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

(đính kèm Nghị Quyết số 106 /2021-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

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.

II. 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: 14.736.056.190.000 VNĐ (Mười bốn nghìn bảy trăm ba mươi sáu tỷ không trăm năm mươi sáu triệu một trăm chín mươi nghìn đồng) tính đến thời điểm ngày 21/07/2021.
- 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) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/ hoặc
- (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu.

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, 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.

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội Đồng Quản Trị ("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 III và Quý IV/2021.

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

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP 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 153/2020/NĐ-CP*

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 153/2020/NĐ-CP

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 153/2020/NĐ-CP.

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 153/2020/NĐ-CP.

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 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn 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 đồng (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam).
5. Số lượng Trái Phiếu Phát Hành: tối đa 10.000.000 (Mười triệu) Trái Phiếu.
6. Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành: tối đa 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam).
7. Hình thức phát hành: Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
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 bút toán ghi sổ.
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

18

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) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/ hoặc
- (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu.

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, 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.

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 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 Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư An Nhi (mã số doanh nghiệp: 0314007655), (iii) và/hoặc các bên thứ ba ("Bên Bảo Đảm" hoặc "Các Bên Bảo Đảm"). 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 Khoản 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 Khoản 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;
- 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 153/2020/NĐ-CP, 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	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
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	3,56 ²
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,84 ³
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 hợp nhất kiểm toán năm 2018, năm 2019 và năm 2020 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 liền tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu:

Trong 03 năm liền 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

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 đã kiểm toán năm 2020.

² Bảng (Nợ phải trả tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

³ Bảng (Dư nợ trái phiếu tại 31/12/2020 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020

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"

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, Đại Lý Phát Hành
Tổ Chức Tư Vấn, 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, 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, quản lý chuyển nhượng và lưu ký đối với Trái Phiếu; 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.





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**

**1. 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 Kỳ Khởi Nghĩa 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: NVLH2123011

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

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 10.000.000 (Mười triệu / Ten million)



78

- 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 bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu/ *Bonds are offered in the form of book entries, Bonds Certificate can also be provided.*
- 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*: 01/09/2021 / September 01, 2021

Ngày hoàn thành đợt phát hành/ *Completion date of bond offering*: 18/11/2021 / November 18, 2021

Ngày Đáo hạn/ *Maturity Date*: 01/09/2023 / September 01, 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) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành; và/hoặc / *Increasing Issuer's working capital; and/or*
- (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu. / *Invest in Issuer's projects that meet the requirements of raising capital through issuing bonds.*

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, 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 Phượng Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành. / *Specifically, the proceeds from the bond issuance will be used to contribute capital, invest and cooperate in developing the urban area project at Phuoc Hung Islet, Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province. (commercially name as "Phoenix 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/ND-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/ND-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 Bond Terms and Conditions.*

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

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

444/2
HGT
PHÂN
AN DAI
IA OC
O VA
HỒ

444/2
HGT
CỔ PHẦN
DOANH NGHIỆP
DIA OC
NO VA
HỒ

18

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>	1000 tỷ đồng/ <i>VND 1000 Billion</i>	100
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	720 tỷ đồng/ <i>VND 720 Billion</i>	72
	Doanh nghiệp A / <i>Company A</i>	50 tỷ đồng/ <i>VND 50 Billion</i>	5
	Doanh nghiệp B / <i>Company B</i>	50 tỷ đồng/ <i>VND 50 Billion</i>	5
	Doanh nghiệp C / <i>Company C</i>	10 tỷ đồng/ <i>VND 10 Billion</i>	1
	Doanh nghiệp D / <i>Company D</i>	610 tỷ đồng/ <i>VND 610 Billion</i>	61
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	280 tỷ đồng/ <i>VND 280 Billion</i>	28
	39 Nhà đầu tư cá nhân/ 39 <i>Individual investors</i>	280 tỷ đồng/ <i>VND 280 Billion</i>	28
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	0 tỷ đồng/ <i>VND 0 Billion</i>	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0 tỷ đồng/ <i>VND 0 Billion</i>	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	0 tỷ đồng/ <i>VND 0 Billion</i>	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1000 tỷ đồng/ <i>VND 1000 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>	4	9,1

	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>	1	2,3
	b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i>	1	2,3
	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>	2	4,5
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp / <i>Individual professional investors</i>	39	90,9
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	43	100
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>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài / <i>Total foreign investors</i>	-	0
	Tổng / <i>total</i>	43	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 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 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

Handwritten signature



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: 93/2026-CT-NVLT
V/v: Công bố thông tin về tình hình
thanh toán gốc, lãi

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 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: 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 cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán:

STT	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Giá trị dự nợ gốc theo mệnh giá tại cuối ngày tháng kế (đồng)	Trả lại gốc	Ngày thanh toán lần đầu tiên	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế	Lãi suất trả lại trong kỳ (%) (năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) (1) = (2) + (3) + (4)	Số tiền đã thanh toán tổng hạn (đồng) (2)	Tương hợp doanh nghiệp chấp nhận thanh toán gốc hoặc			Trình tự xử lý
										Số tiền đã thanh toán (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chấp nhận thanh toán gốc tại	
01	1.000.000.000.000	807.017.778.289	Trả gốc	03/07/2023	24/03/2026	24/03/2026	10,5	807.453.060.912	0	435.282.623	807.017.778.289	TCPB chấp nhận xếp dự nguồn tiền	TCPB phân bổ 435.282.623 đồng ngày 24/03/2026
011	1.000.000.000.000	807.017.778.289	Trả lãi	03/07/2023	24/03/2026	24/03/2026	10,5	69.568.044.641	-	-	69.568.044.641	TCPB chấp nhận xếp dự nguồn thanh toán	TCPB thực hiện

Ngày tháng năm: 24/03/2026
 Người lập biểu: NGUYỄN THI NGỌC ĐAN THANH

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

(Chữ ký)

NGUYỄN THI NGỌC ĐAN THANH
 CHUYÊN VIÊN

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
 CHỦ NGHĨA XÃ HỘI



CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ CỦA 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021)**

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 - 11

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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 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 22.320.185.450.000 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 ủa 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 30/8/2021 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 30/8/2021 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 số 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 30/8/2021 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 30/8/2021 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: A0126061.7-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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 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 11, 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 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.



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 106/2021-NQ-HDQT-NVLG ngày 30/8/2021 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-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 Tín 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

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

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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021

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 10.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2123011.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 1.000.000.000.000 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 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 và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, 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.

Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm.

Ngày phát hành: 01/9/2021.

Ngày đáo hạn: 01/9/2023.

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.

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

Tài sản đảm bảo:

16.826.924 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Nova Group, bao gồm tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên cầm cổ 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021. Theo đó, tổng số vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ dùng để sử dụng vào việc tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty, cụ thể để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: tối đa 10.000.000 trái phiếu,
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 10.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 10.000.000 trái phiếu.
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 1.000.000.000.000 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: NVLH2123011)

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 và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty, cụ thể để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, 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	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000

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: NVLH2123011) (tiếp theo)

(*): 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.

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

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 19.501.045.380.000 VND, được chia thành 1.950.104.538 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 106/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30/8/2021 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 106/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30/8/2021 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 đồng 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 chỉ góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phượng Hoàng), cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	16/9/2021	Công ty chuyển tiền hợp tác với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 01/2021/HTKD/NVLG-AK ngày 22/4/2021 và các phụ lục thay đổi	688.000.000.000
2	29/9/2021		107.000.000.000
3	07/10/2021		56.000.000.000
4	03/11/2021		77.000.000.000
5	22/11/2021		72.000.000.000
Cộng			1.000.000.000.000

Theo biên bản họp HĐQT số 87/2021-BB.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và Nghị quyết HĐQT số 111/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021, HĐQT đã thông qua việc Công ty hợp tác đầu tư và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang ("Công ty An Khang") để triển khai xây dựng, phát triển, đầu tư vào dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng giai đoạn 1 tọa lạc tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

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

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 02/NQNSHTP-NVLH2123011 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:

+ Dợt 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức, Tp.HCM có tổng diện tích là khoảng 2.892 m² và tại huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận có tổng diện tích là khoảng 1.127.616,4 m² (gọi tắt các tài sản này là "tài sản bảo đảm bổ sung 1"). 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.

+ Dợt 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-NVLH2123011 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 NVLH2123011 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 625/BSC-TVTC thông báo về sự kiện vi phạm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2123011 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 NVLH2123011 đang lưu hành. Thời hạn để Công ty mua lại và thanh toán trái phiếu này chậm nhất vào ngày 17/7/2023.

IV. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm (tiếp theo)

Ngày 23/10/2023, BSC đã ban hành Công văn số 1033/BSC-DVCK thông báo về phương án xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2123011 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 NVLH2123011 là 815.984.365.466 VND và số lượng cổ phiếu còn đang cầm cố của mã trái phiếu NVLH2123011 là 19.133.496 cổ phần NVL thuộc sở hữu của Công ty CP Nova Group.

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-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, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 106/2021-NQ-HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 (mã NVLH2123011) có kết luận (i) liên quan đến việc ký kết hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh để huy động nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu, việc ủy quyền cho đơn vị nhận hợp tác kinh doanh quyết định việc sử dụng nguồn vốn này cũng như trách nhiệm quản lý, giám sát việc sử dụng vốn theo quy định pháp luật.

Bên cạnh đó, cơ quan thanh tra cũng xác định lô trái phiếu này (ii) 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 (iii) liên quan đến việc 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 đang khẩn trương thực hiện xây dựng chính sách quản lý và sử dụng vốn phát hành trái phiếu, yêu cầu Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang (đơn vị nhận hợp tác kinh doanh và là chủ đầu tư dự án Khu đô thị Dịch vụ Thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 1) cung cấp báo cáo sử dụng vốn nhận hợp tác kinh doanh; đẩy mạnh việc hoàn thiện pháp lý để thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư, xây dựng vào Quý I/2026, bán hàng với mục tiêu đảm bảo khả năng thu hồi vốn hợp tác kinh doanh để từ đó có thể sớm hoàn thành thanh toán nghĩa vụ trái phiếu, bên cạnh các giải pháp khác nhau với kỳ vọng sẽ sớm hoàn thành việc thanh toán nợ cho người sở hữu trái phiếu.

Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được báo cáo sử dụng vốn nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang, cũng như dự án đầu tư chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý. Công ty vẫn đang nỗ lực yêu cầu Công ty TNHH Phát triển BDS An Khang nhanh chóng thực hiện báo cáo sử dụng vốn nhận vốn hợp tác, làm cơ sở báo cáo đến cơ quan liên quan liên quan theo quy định.

- Đối với (ii)

Công ty đã trao đổi với Đại lý quản lý tài sản bảo đảm ("ĐLQLTSBĐ") và xác định việc chưa thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm 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 NVLH2123011) đang trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (thuộc quyền chỉ định giải tỏa và bán của người sở hữu trái phiếu) do đó công ty không còn cơ sở thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC).

- Đối với (iii)

Vào ngày 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-XPHC liên quan đến 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.

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

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.

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Thi Thi Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Đương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 62063 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIỆN



Phan Thị Hà Vân

SAO Y BẢN CHÍNH
CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Số: 48/2022-NQ-HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 02 năm 2022

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- 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;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số: 05A/2022/TTr-NVLG ngày 28/03/2022 ("Tờ Trình Số 05A");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 21/2022 - 66 HĐQT - NVLC (thông qua ngày 30/02/2022).

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án phát hành trái phiếu với tổng giá trị phát hành tối đa 1.500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu") theo Tờ Trình Số 05A ("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: HĐQT thống nhất trao quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc Công Ty ủy quyền 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) 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); và (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, 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.

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

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

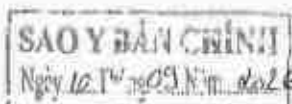


TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÙI XUÂN HUY

Handwritten signature



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: Q5/2022-TTr-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 09 năm 2022

TỜ TRÌNH
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 7 VÀ
ĐỢT 8 NĂM 2022 CỦA
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 ("HDQT") phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đợt 7 và đợt 8 ("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" hoặc "Công ty") với các nội dung như sau:

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");
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");
5. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

II. Phương án phát hành Trái Phiếu:

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên doanh nghiệp phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: No Va Land Investment Group Corporation
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 028. 3915 3666 Fax: 028. 3775 2999
- 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 18/9/1992, đăng ký thay đổi bổ sung tại từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 19.304.213.190.000 đồng (Bằng chữ: Mười chín nghìn, ba trăm lẻ bốn tỷ, hai trăm mười ba triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng).
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Huyền – 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. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)

2. Tình hình tài chính giai đoạn 2019 – 2021

❖ Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	16.894.625	20.244.585	26.898.589
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	1,56	1,79	1,96
Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,59	0,89	0,88
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	434.354	3.072.446	727.835
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	2,62	16,55	3,09

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
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 Novaland)

❖ Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản hợp nhất của Công ty:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	24.461.074	31.932.147	41.173.113
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	3,53	3,90
Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,53	0,81	0,81
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	3.387.322	3.906.502	3.454.753
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	15,25	13,85	9,45
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC hợp nhất năm 2020, 2021 đã được kiểm toán của Novaland)

❖ 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 thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành). 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: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

▪ 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 hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021, 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.

▪ **Ý kiến đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2021**

Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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 riêng.

3. Tuyên bố đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định 153	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 cổ phần theo 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 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 63 ngày 27/01/2022	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 liền 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 đã thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành. Đồng thời, Công ty cũng thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn thanh toán. HĐQT của Tổ Chức Phát Hành có văn bản cam kết rằng Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ về gốc, lãi của Trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn trong 03 năm gần nhất tính tới thời điểm xây dựng phương án này	Đáp ứng
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn hoạt động theo quy	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	Công ty không phải là đối tượng quy định về việc phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính.	Đáp ứng

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định 153	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
	định pháp luật	khoản, tổ chức tín dụng)		
4	Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành	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. 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.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) - công ty kiểm toán thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán 2019 và pháp luật về kiểm toán độc lập. Theo đó, ý kiến của đơn vị kiểm toán về các báo cáo tài chính là báo cáo chấp thuận toàn phần.	Đáp ứng
5	Đối tượng tham	Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của Đợt	Công ty cam kết: Đối tượng tham gia mua Trái	Đáp ứng

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định 153	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
	gia Đợt phát hành	phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán	Phiếu của Đợt phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán	

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.



10/03/2024
CỘNG HÒA VIỆT NAM
THƯ VIỆN

4. Thông tin về trái phiếu dự kiến phát hành (“Trái Phiếu”)

TT	Nội dung	Thông tin về trái phiếu phát hành đợt 7	Thông tin về trái phiếu phát hành đợt 8
1	Tên Trái Phiếu	Trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Trái phiếu riêng lẻ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2	Mã Trái Phiếu	NVLH2223007	NVLH2223008
3	Kỳ hạn	12 (mười hai) tháng	18 (mười tám) tháng
4	Đồng tiền phát hành	Đồng Việt Nam (VND)	
5	Khối lượng	Lên tới 10.000 (Mười nghìn) Trái Phiếu	Lên tới 5.000 (Năm nghìn) Trái Phiếu
6	Mệnh giá Trái Phiếu	100.000.000 (một trăm triệu) VND/Trái phiếu	100.000.000 (một trăm triệu) VND/Trái phiếu
7	Giá phát hành	Bằng 100% mệnh giá	
8	Giá trị	Lên tới 1.000.000.000.000 (Một nghìn tỷ) đồng	Lên tới 500.000.000.000 (Năm trăm tỷ) đồng
9	Hình thức trái phiếu	Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ	
10	Lãi suất danh nghĩa dự kiến	Cố định 9,5%/năm	Cố định 9,8%/năm
11	Ngày phát hành	Trong tháng 3 hoặc tháng 4 năm 2022 (Thời gian chào bán trái phiếu thực hiện theo quy định của pháp luật)	
12	Ngày đáo hạn	Ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành	Ngày tròn 18 tháng kể từ Ngày Phát Hành

TT	Nội dung	Thông tin về trái phiếu phát hành đợt 7	Thông tin về trái phiếu phát hành đợt 8
13	Loại hình Trái phiếu	Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo	
14	Phương thức phát hành	Trái Phiếu được phát hành theo phương thức riêng lẻ thông qua đại lý phát hành, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 153.	
15	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 sau: - 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"); cũng 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) thuộc sở hữu của các bên thứ ba. Tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm tối/tổng mệnh giá trái phiếu lưu hành tại mọi thời điểm là 200%. - Các tài sản bảo đảm khác có thể được bổ sung, thay thế tại từng thời điểm nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ của Trái Phiếu.	

5. Mục đích phát hành và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu

Khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đợt 7 và đợt 8 sẽ được Công ty sử dụng để tăng vốn góp vào Công ty Cổ phần Nova Hospitality (Mã số doanh nghiệp: 0313351782) để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án. Tổng số tiền tăng vốn vào Công ty Cổ phần Nova Hospitality là 1.500.000.000.000 đồng.

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 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 06 (sáu) 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 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, Thông tư số 122 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 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 được quy định tại phương án phát hành đã được Hội Đồng Quản Trị thông qua;
- 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 Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

9. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu

Trái Phiếu sẽ được đăng ký, lưu ký tại tổ chức đăng ký, lưu ký trái phiếu được phép theo quy định của pháp luật.

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 và Thông tư số 122; 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 tại các điều khoản và điều kiện 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 Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

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.
- 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 các 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 các đợt phát hành theo đúng mục đích đề ra tại Phương Án Phát Hành;
- 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
- 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 các 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 của từng đợt phát hành Trái Phiếu và các văn bản khác có liên quan đến đợt phát hành Trái Phiếu.

13. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu

13.1. Tổ chức tư vấn phát hành, Đại lý phát hành:

- Thực hiện cung cấp dịch vụ tư vấn phát hành, đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết.

- Tuân thủ quy định về giao dịch Trái Phiếu theo quy định, tuân thủ quy định về điều kiện phát hành và hồ sơ phát hành theo quy định tại Nghị định 153.
- Thực hiện chế độ thông tin, báo cáo theo quy định tại Nghị định 153 và Thông tư số 122.

13.2. Đại lý đăng ký, lưu ký, quản lý chuyển nhượng và thanh toán:

- Thực hiện lưu ký Trái Phiếu, cung cấp thông tin và quản lý số lượng nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu theo Nghị định 153.
- Thực hiện báo cáo định kỳ hàng quý, hàng năm cho Sở giao dịch chứng khoán về tình hình cung cấp dịch vụ để Sở giao dịch chứng khoán tổng hợp báo cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Nghị định 153.
- Thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết và quy định của pháp luật.

13.3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm có trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm và các văn bản có liên quan.

13.4. Đại lý quản lý các tài khoản:

Đại lý quản lý các tài khoản có trách nhiệm quản lý tài khoản trái phiếu và tài khoản dự phòng trả nợ và nghĩa vụ theo Hợp đồng quản lý các tài khoản và các văn bản có liên quan.

14. Mua lại Trái Phiếu

14.1. Công ty có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các quy định điều khoản và điều kiện liên quan đến từng đợt phát hành Trái Phiếu, hoặc 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, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến từng 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



4/2/2020, 10h12'11

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.

Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2022

✓ CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
TỔNG GIÁM ĐỐC _{luu}



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 112/11/2022 - CV - PP. Hồ Chí Minh, ngày 2 tháng 6 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

(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 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 63 ngày 27/01/2022)

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

I. THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Th, Sài, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại: 028.39153666
- Địa chỉ email: info@novaland.com.vn
- 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, sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).

2. Mã trái phiếu: NVL112223007

3. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu:

- Khối lượng trái phiếu phát hành: 625.700.000.000 VND (Sáu trăm hai mươi lăm tỷ bảy trăm triệu đồng).
- + Số lượng trái phiếu: 6.257 (Sáu nghìn hai trăm năm mươi bảy) trái phiếu.
- Mệnh giá: 100.000.000 VND/1 Trái Phiếu (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng/một Trái Phiếu).
- Kỳ hạn trả trái phiếu: 12 tháng.
- Loại hình trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm.
- Hình thức trái phiếu: Trái Phiếu được phát hành theo hình thức bút toán ghi sổ.
- Lãi suất danh nghĩa: 9,5%/năm.
- Kỳ hạn trả lãi: 06 (sáu) tháng/lần.



- Lãi suất phát hành thực tế: 3,5%/năm.
- 4. **Ngày phát hành và ngày đáo hạn**
 - Ngày Phát Hành: 31 tháng 03 năm 2022.
 - Ngày Đáo Hạn: 31 tháng 03 năm 2023.
 - Ngày hoàn thành đợt phát hành: 31 tháng 05 năm 2022.

5. **Mục đích phát hành:** Khoản tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ đợt Phát Hành sẽ được Công ty sử dụng để tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.

6. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành công bố thông tin đại lý phát hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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.

7. Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

- Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán sau, định kỳ 06 (sáu) tháng/lần.
- Trừ khi được nêu lại trước hạn, trái phiếu sẽ được thanh toán và hoàn trả vào Ngày Đáo Hạn.

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu:

- Quyền được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Thông tư số 123/2020/TT-BTC; được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- Quyền được Tổ Chức Phát Hành 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 Tổ Chức Phát Hành.
- Quyền 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.

9. **Phương thức thực hiện quyền (trong trường hợp phát hành trái phiếu chuyển đổi, phát hành trái phiếu có kèm chứng quyền):** Không áp dụng.

10. Cam kết về đảm bảo (trong trường hợp phát hành trái phiếu có đảm bảo):

- Hình thức đảm bảo: bảo đảm bằng tài sản.
- Tài sản đảm bảo:

+ Cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (mã số phiếu "NVL", hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh) (Sau đây gọi là "Cổ phiếu NVL"); cũng 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 cổ (bao gồm cả không gọi hạn; toàn bộ số tác được trả bằng cổ phiếu, số (sẽ) được trả bằng (tiền mặt, cổ phiếu tương) thuộc sở hữu của các Bên Bảo Đảm; và

+ Các tài sản bảo đảm khác có thể được bổ sung, thay thế tại từng thời điểm nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ của Trái Phiếu.

II. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu

- Mua lại trái phiếu theo thỏa thuận: Không ảnh hưởng đến quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại Trái Phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào bằng bất cứ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định có bán Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành hay không. Việc chào mua Trái Phiếu được thực hiện công khai đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, số tiền mà Tổ Chức Phát Hành thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu tại ngày mua lại theo thỏa thuận ("Ngày Mua Lại Theo Thỏa Thuận") bằng tổng mệnh giá gốc Trái Phiếu bán lại và lãi cộng dồn phát sinh và chưa thanh toán liên quan đến số Trái Phiếu bán lại đó. Đề nghị mua lại Trái Phiếu trước hạn phải được Tổ Chức Phát Hành gửi tới Người Sở Hữu Trái Phiếu tối thiểu 20 ngày làm việc trước Ngày Mua Lại Theo Thỏa Thuận.

- Mua lại Bắt Buộc: Khi xảy ra Sự Kiện Vĩ Phạm, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

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 (đồng)	Tỷ trọng (%)
I	Nhà đầu tư trong nước	625.700.000.000	100
1	Nhà đầu tư tổ chức	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân	625.700.000.000	100
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	625.700.000.000	100

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		
1	Nhà đầu tư tổ chức	0	0
	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	0	0

14/04/2024
TƯ GIẢ
SẢN HẠN
ĐẦU TƯ
ĐỘC
VÀ
HỒ SƠ

2
NG

STT	Nhà đầu tư trái phiếu	Số lượng nhà đầu tư	Tỷ trọng (%)
	e) Các tổ chức khác	0	0
3	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp	116	100
	Tổng nhà đầu tư trong nước	116	100
II	Nhà đầu tư nước ngoài		
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	116	100

III. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ Chức Phát Hành

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Địa chỉ: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: 028.39133666

Email: info@nuvaland.com.vn

2. Tổ chức Tư vấn hỗ trợ chào bán trái phiếu

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, 9 Tòa nhà ThaiHoldings, 210 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024.39352722

Fax: 024.222.00669

Email: ta.hsc@hsc.com.vn

3. Đại lý đăng ký lưu ký và thanh toán

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, 9 Tòa nhà ThaiHoldings, 210 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024.39352722

Fax: 024.222.00669

Email: diechvuachungkhoanhsc@hsc.com.vn

4. Đại Lý Quản Lý Cho Tài Khoản, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Số 4B phố Lê Thánh Tông, phường Phạm Chương, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.3972.5577

5. Đại Lý Phát Hành

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Số 194 Trần Quang Khải, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.22205544

Fax: 024.22203399

6. Tổ chức tư vấn luật

Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAW) – chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 6, Số 44B Lý Thường Kiệt, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3934 8530 – Fax: (84-24) 3934 8531

Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 1 năm 2022

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA với
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



1

Dương Văn Bắc
TỔNG QUẢN ĐỐC

TP.NCM, ngày 30 tháng 03 năm 2023

- Nổi dung 300 sắc

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Na Va

Tài liệu hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc (tạm tính)										
Đơn vị: VNĐ										
STT	Nội dung	Giá trị gốc	Giá trị nợ gốc	Ngày thanh toán	Ngày thanh toán	Ngày thanh toán	Giá trị gốc	Giá trị gốc	Giá trị gốc	Giá trị gốc
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	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Ngày tháng năm: 30/03/2026

Chúng tôi cảm kích sự hợp tác và hỗ trợ của các đồng nghiệp, các nhà nghiên cứu và các chuyên gia trong và ngoài nước.

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Kính ghi rõ họ tên, chức danh)

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

AGAINST THE MODERN PAST!

[illegible]

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
theo Nghị quyết số 48/2022-NQ.HDQT-NVLG ngày 30/3/2022
(Mã trái phiếu NVLH2223007)

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

----- 000 -----

	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 PH�ẾU	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PH�ẾU	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 48/2022-NQ/HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223067) 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 và việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.520.185.490.000 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-SGDHKM 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 Thanh Nhon	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 Ngun	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thủy Xuân Mai	Kế toán trưởng

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 Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22/3/2025 đến nay)

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISCO 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223007) của 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223007) 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 của Bộ Tài chính 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 74/2024/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 đến báo rằng các hồ sơ, tài liệu và số liệu hoàn 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.

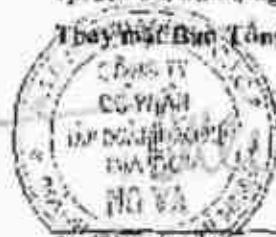
5. Xác nhận

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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223007) của 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223007) cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NƠ VÀ
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 lý 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 22/3/2023 đến nay)

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Mesure /TSC 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 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30/3/2022 (mã tài phiếu NVLH2223007) cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của trước quyết định lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30/3/2022 (mã tài phiếu NVLH2223007) thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định 135/2020/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 quản trị, giám định trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế theo Nghị định 135/2020/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 hiện hành khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các tài sản, tài liệu và số kế toán được liệt kê 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 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30/3/2022 (mã tài phiếu NVLH2223007) cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30/3/2022 (mã tài phiếu NVLH2223007) cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.5-TP/MOORE AISC-DN7****BẢO 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 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVL112223007) 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 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024, 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, đầu báo tuân thủ mục đích sử dụng được đồng qua tại Nghị Quyết số 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVL112223007) của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu công bố 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 Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty có tồn tại 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 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.



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 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVLH2223007) của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phải 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 việc đặt cọc theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2023 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 phải 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 2024

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tài vụ Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYỀN

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: 5908-2021-005-1

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-STFC ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công tác của bộ thống kê 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 sổ 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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

QUYẾT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 48/2022-NQ/HĐQT-NVL ngày 30/3/2022

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

Mã trái phiếu:

- Mã trái phiếu đợt 1: NVL132223007.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành:

- Đợt 1: tối đa 10.000 trái phiếu.

Mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu.

Giới phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành đợt 1 theo mệnh giá: tối đa 1.000.000.000.000 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 đại lý phát hành.

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán BDPV (theo nghị quyết) 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 tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.

Kỳ hạn trái phiếu, ngày phát hành và ngày đáo hạn:

- Mã NVL132223007: 12 tháng, ngày phát hành là ngày 31/3/2022, ngày đáo hạn là ngày 31/3/2023.

Lãi suất trái phiếu cố định của Mã NVL132223007: 9,5%/năm.

Kỳ tính lãi mỗi phiếu: 06 tháng/lần.

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

Mua lại trái phiếu trước hạn:

- Mua lại theo thỏa thuận: trên cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Công ty có thể đề nghị mua lại trái phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào bằng bất cứ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Mỗi người sở hữu trái phiếu có quyền quyết định có bán trái phiếu của mình cho Công ty hay không. Việc chào mua trái phiếu được thực hiện công khai đối với tất cả người sở hữu trái phiếu. Để tránh nhầm lẫn, số tiền mà Công ty thanh toán cho người sở hữu trái phiếu tại ngày mua lại theo thỏa thuận bằng tổng mệnh giá gốc trái phiếu bán lại và lãi cộng dồn phát sinh và chưa thanh toán liên quan đến số trái phiếu bán lại đó. Đề nghị mua lại trái phiếu phải được Công ty gửi tới người sở hữu trái phiếu tối thiểu 20 ngày làm việc trước ngày mua lại theo thỏa thuận.

- Mua lại bắt buộc: Khi xảy ra sự kiện vi phạm, Công ty phải mua lại trái phiếu theo quy định tại điều kiện trái phiếu.

Tài sản đảm bảo của mã NVLH2223007:

- 22.850.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty Novagroup;

- 18 quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba. Bao gồm toàn bộ quyền và lợi ích liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất, và tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn (kể cả do tài sản bị thiệt hại do lỗi của bên thứ ba) và các khoản thanh toán khác mà bên thứ ba có được phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản nêu trên.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TỶ LỆ GIẢI NGÂN SỔ 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223007). Theo đó, tổng số vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ đồng đề sử dụng vào mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Do đó, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.

2. Kết quả phát hành trái phiếu NVLH2223007 theo Nghị quyết số 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành đợt 1 theo phương án	: tối đa 10.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ đợt 1	: 10.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối đợt 1	: 6.257 trái phiếu.
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 625.760.000.000 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 Hà Nội.

3. Tình hình sử dụng sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2223067)

Mục đích sử dụng sổ tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng sổ 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 sổ 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 lưu động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án	625.700.000.000	-	625.700.000.000
Cộng	625.700.000.000	-	625.700.000.000

(*): Xem chi tiết tại Mục III - Bản Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng sổ 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.

Người lập báo cáo

Thi Thi Phuong Y

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đường Văn Báu

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu 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 0301444752 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 và vốn 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 23 tháng 12 năm 2016 tại Quyết định số 566/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: 313Đ - 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 định vị tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

4. Cho kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

II. CƠ SỞ LẬP BẢO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN TIÊU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIEU

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 48/2022-NQ/HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã tài phiếu NVLH2223007) 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 48/2022-NQ/HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã tài phiếu NVLH2223007) được bày bằng bằng 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.

4. Quy định về việc lập báo cáo (tiếp theo)

Báo cáo tình hình sử dụng sổ 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 đồng tiền của Công ty.
- Báo cáo chỉ phản ánh tổng tin về việc sử dụng sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu còn số dư giữ chưa thanh toán hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.
- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn lãi 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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Chỉ để các khoản chi tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án, cụ thể như sau:

SIT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	27/4/2022	Công ty đầu tư tăng vốn góp cho Công ty CP Nova Hospitality theo Biên bản họp HĐQT số 29/2022-ĐB.HĐQT-NVTG ngày 30/3/2022 và Nghị quyết số 50/2022-NQ.HĐQT-NVTG ngày 30/3/2022	625.700.000.000
Cộng			625.700.000.000

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

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 01/NQNSHTP-NVLH2223007 ngày 05/6/2023 đã chấp thuận phê duyệt án xử lý cổ phiếu cầm cố của mã trái phiếu NVLH2223007. Theo đó, Đại lý Quản lý Tài sản bảo đảm xử lý 100% cổ phiếu cầm cố theo phương thức bán qua hệ thống giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán.

Theo công văn số 348/BSC-DVCK ngày 14/4/2023 và số 983a/BSC-DVCK ngày 10/10/2023, Công ty CP Chứng khoán BIDV (tên cũ: Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam) với tư cách là Đại diện người sở hữu trái phiếu thông báo Công ty vi phạm tự kiến không thực hiện đầy đủ gốc và lãi trái phiếu. Theo đó, Công ty phải thực hiện mua lại tất cả trái phiếu mã NVLH2223007 đang lưu hành và thanh toán toàn bộ tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán đã phát sinh khác nhưng chưa được thanh toán.

Tính đến ngày 31/12/2023, số dư nợ gốc trái trái phiếu NVLH2223007 là 271.906.371.484 VND và tài sản bảo đảm cầm cố lại của mã trái phiếu NVLH2223007 là 18 quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khiếu nại**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 pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp tổng là, là trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 48/2022-NQ.HĐQT-NVTG ngày 30/3/2022 (mã NVLH2223007) có kết luận liên quan đến việc 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 khiếu nại

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NƠ VÀ

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

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 PHIEU

Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc thời kỳ lập báo cáo yêu cầu của 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.

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

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Thi Thi Phuong Y

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Đường Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực:

Quyết số: 01 SCT/BS

062069

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phan Thị Hà Vân



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: 18/2022 HĐQT NVLC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2022

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Quyết định doanh nghiệp số 59/2020/QĐ-TTTC được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 38/2019/QĐ-TTTC được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Thông tư số 12/2020/TT-CTCG ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ CBTT và báo cáo báo cáo định giá của khoản nợ 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;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty);
- Từ trình của Tổng Giám đốc số 054/2022/TTr-NVLC ngày 28/03/2022 (Tư Trình Số 05A);
- Hiến chương Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty số 01/2021/HĐQT-NVLC thông qua ngày 10/2022.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1:

Phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án phát hành trái phiếu với tổng giá trị phát hành là 1.500.000.000.000 VND (Một nghìn năm trăm tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu") theo Từ Trình Số 05A ("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:

HĐQT thông nhất trao quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc Công ty hoặc người được Tổng Giám đốc Công ty ủy quyền thực hiện các công việc sau đây:

- Quyết định các vấn đề mà 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 (ii) 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), và (iv) thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cam kết 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. 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.

ĐIỀU 3: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có 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 XUÂN HUY

Handwritten signature



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
Tự do - Hạnh phúc

Số: 15 D.L. 4022 - CV NV14 TP. Hồ Chí Minh, ngày 2 tháng 6 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

(Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 9301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư
Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 63 ngày
27/01/2022)

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại: 028.29153666
- Địa chỉ thư điện tử: info@novaland.com.vn
- 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. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản).

2. Mã trái phiếu: NVLH2223008

3. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu:

- Khối lượng trái phiếu phát hành: 157.300.000.000 VND (Một trăm năm mươi bảy triệu ba trăm triệu đồng).
- + Số lượng trái phiếu: 1.573 (Một nghìn năm trăm bảy mươi ba) trái phiếu.
- + Mệnh giá: 100.000.000 VND/1 Trái Phiếu (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng/một Trái Phiếu).
- Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng.
- Loại hình trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm.
- Hình thức trái phiếu: Trái Phiếu được phát hành theo hình thức bất toán, ghi sổ.
- Lãi suất danh nghĩa: 9,8%/năm.

- Kỳ hạn trả lãi: 06 (sáu) tháng/lần.
- Lãi suất phát hành thực tế: 9,8%/năm.

4. Ngày phát hành và ngày đáo hạn

- Ngày Phát Hành: 31 tháng 03 năm 2022.
- Ngày Đáo Hạn: 30 tháng 09 năm 2023.
- Ngày hoàn thành đợt phát hành : 31 tháng 05 năm 2022.

5. **Mục đích phát hành:** Khoản tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành sẽ được Công ty sử dụng để tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitally để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.

6. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 với 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.

7. Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

- Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán sau, định kỳ 06 (sáu) tháng/lần.
- Khi được mua lại trước hạn, trái phiếu sẽ được thanh toán và hoàn trả vào Ngày Đáo Hạn.

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu:

- Quyền được Tổ Chức Phát Hành 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.

- Quyền được Tổ Chức Phát Hành 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 Tổ Chức Phát Hành.

- Quyền 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.

9. **Phương thức thực hiện quyền (trong trường hợp phát hành trái phiếu chuyển đổi, phát hành trái phiếu có kèm chứng quyền):** Không áp dụng.

10. Cam kết về đảm bảo (trong trường hợp phát hành trái phiếu có đảm bảo):

- Hình thức đảm bảo: bảo đảm bằng tài sản.
- Tài sản đảm bảo:

+ 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"); cũng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ mối liên quan đến toàn bộ số Cổ phiếu NVL nêu trên kể từ ngày niêm yết (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) thuộc sở hữu của các Bên Bảo Đảm; và

4 Các tài sản bảo đảm khác có thể được bổ sung, thay thế tại từng thời điểm nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ của Trái Phiếu.

11. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu

- Mua lại trái phiếu theo thỏa thuận: Không ảnh hưởng đến quy định tại Các Điều Kiến Trái Phiếu, trừ cơ sở đảm bảo tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại Trái Phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào bằng bất cứ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định có bán Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành hay không. Việc chào mua Trái Phiếu được thực hiện công khai đối với tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu. Để tránh nhầm lẫn, số tiền mà Tổ Chức Phát Hành thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu tại ngày mua lại theo thỏa thuận ("Ngày Mua Lại Theo Thỏa Thuận") bằng tổng mệnh giá gốc Trái Phiếu bán lại và lãi cộng dồn phát sinh và chưa thanh toán liên quan đến số Trái Phiếu bán lại đó. Đề nghị mua lại Trái Phiếu trước hạn phải được Tổ Chức Phát Hành gửi tới Người Sở Hữu Trái Phiếu tối thiểu 20 ngày làm việc trước Ngày Mua Lại Theo Thỏa Thuận.

- Mua Lại Bồi Buộc: Khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Kiến Trái Phiếu.

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 (đồng)	Tỷ trọng (%)
I	Nhà đầu tư trong nước	144.500.000.000	92
1	Nhà đầu tư tổ chức	0	-
2	Nhà đầu tư cá nhân	144.500.000.000	92
II	Nhà đầu tư nước ngoài	0	-
1	Nhà đầu tư tổ chức	0	-
2	Nhà đầu tư cá nhân	12.800.000.000	8
	Tổng	157.300.000.000	100

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	31	106,875
1	Nhà đầu tư tổ chức	0	0
	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	0	0

144
NG
S PH
DANH
DIA O
NO V
144
S HC
NG T
S PH
CAN B
YE O
10 V
10 HC

Ch.
12

STT	Nhà đầu tư trái phiếu	Số lượng nhà đầu tư	Tỷ trọng (%)
	a) Các tổ chức khác	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp	31	96,875
	<i>Tổng nhà đầu tư trong nước</i>	31	96,875
II	Nhà đầu tư nước ngoài	1	3,125
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	1	3,125
	<i>Tổng nhà đầu tư nước ngoài</i>	1	3,125
	<i>Tổng</i>	32	100

III. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN TỚI ĐỢI CHÀO BÁN

1. Tổ Chức Phát Hành

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Địa chỉ: 113B - 115 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: 028.39151666

Email: info@novaland.com.vn

2. Tổ chức Tư vấn hồ sơ chào bán trái phiếu

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, 9 Tòa nhà ThaiHoldings, 210 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024.39352722

Vax: 024.222.00660

Email: lb.bsc@bsc.com.vn

3. Đại lý đăng ký lưu ký và thanh toán

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, 9 Tòa nhà ThaiHoldings, 210 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024.39352722

Fax: 024 222 30669

Email: giethuocunganhanho@hsc.com.vn

4. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Số 43 phố Lê Thánh Tông, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3972.5577

5. Đại Lý Phát Hành

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Địa chỉ: Số 194 Trần Quang Khải, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 22205544

Fax: 024.22200399

6. Tổ chức tư vấn luật

Công ty Luật TNHH Quốc tế Việt Nam (VILAS) – chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 6, Số 44B Lý Thường Kiệt, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 3934 8530 – Fax: (84-24) 3934 8531

Hà Chí Minh, ngày 1. tháng 1. năm 2022

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

NGOẠI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN NGỌC HUYỀN





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC NƠ VÀ

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



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

Số: 11111111111111111111
V/v: Công bố thông tin về tình hình hoạt động
giao dịch tài chính và NVL12221008

TP.HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tin số 76/2024/TT-CTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về các
hàn, giao dịch tài chính doanh nghiệp niêm yết tại thị trường chứng khoán và các báo cáo, phiếu doanh nghiệp ra tại trường quốc tế, Công ty Cổ phần Tập
Đoàn Đầu tư Địa Ốc Nơ và gửi nội dung công bố thông tin và tình hình hoạt động giao dịch tài chính và NVL12221008 như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc Nơ và
- Giấy chứng nhận ĐXDN số 0321444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 06 năm 1992 và các
lần sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 08.3811.6666
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần niêm yết.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc công sở nhà, chủ và quản lý nhà ở (chính).
- Mã số thuế: 0321444753

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi nợ phải trả

Tổng nợ về cấp phát thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi nợ phải trả: Khi cần thanh toán

- Nội dung báo cáo:

10

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Dầu khí Việt Nam

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Giá trị dự nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng)	Trãi lãi Tra gốc	Ngày thanh toán cuối cùng	Ngày thanh toán kế tiếp	Ngày thanh toán lãi tiếp theo	Lãi suất (tỷ lệ)	Số tiền phải thanh toán (đồng) $(1) + (2) + (3) + (4)$	Số tiền đã thanh toán (đồng) (2)	Trạng thái doanh nghiệp chấp hành thanh toán gốc, lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm trễ (nếu có)	Tình hình chấp hành với nhà đầu tư (nếu có)
	WVLH2223008	157.500.000.000	157.500.000.000	Trãi gốc	30/03/2026	30/03/2026	30/03/2026	9,8%	157.500.000.000		157.500.000.000	157.500.000.000	Chưa thực hiện trả nợ gốc và lãi	Đã thực hiện trả nợ gốc và lãi đúng hạn

Ngày tổng kết: 30/03/2026

Chúng tôi, cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính đúng, 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
CHUYÊN VIÊN

NGƯỜI ĐẠI DIỆN TUỢ PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THƯỜNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



TRẦN VĂN ĐỨC
CHỦ ĐÓNG TÀI CHÍNH

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
theo Nghị quyết số 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022
(Mã trái phiếu NVLH2223008)

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
----- số 00 -----

	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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PH�U	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PH�U	08 - 10

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/11/2022 (mã trái phiếu NVF112223008) cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 đầu tư; 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: NOVA 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 Bui Thanh Nhon	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 Đức Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thúy Xuân Mai	Kế toán trưởng

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 Thanh Nhàn	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Ông Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22/5/2023 đến nay)

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISCO 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223008) cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223008) thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

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 55/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022, Nghị định 98/2023/NĐ-CP ngày 03 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 bầu cử 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 số 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223008) cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng TVM 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 cam kết không có bất kỳ lợi ích 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223008) cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

Số: A0126061.6-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 độc lập tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVLH2223008) 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 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023, được lập ngày 23 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 19, 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 là 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 48/2022-NQ-HĐQT-NVLC ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVLH2223008) 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 việc 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 tài chính sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi tin rằng 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.



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 48/2022-NQ-HĐQT-NV/LĐ ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVF.H2223008) của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 kinh doanh và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phải 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 nội dung theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2023 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 phải 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 23 tháng 3 năm 2023

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tài chính Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYẾN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 01.11-2023-005-1

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 05 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 niêm yết 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 địa lý về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu của dự án tư, đầu tư:

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 39153656.

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

QUYẾT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 48/2022-NQ.HĐQT-NVL.G ngày 30/3/2022

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

Mã trái phiếu:

- Mã trái phiếu đợt 2: NVLH2223008.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành:

- Đợt 2: tối đa 1.000 trái phiếu.

Mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành đợt 2 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 công khai thông qua đại lý phát hành.

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

Mục đích phát hành: Tổng 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 tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospital để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.

Kỳ hạn trái phiếu, ngày phát hành và ngày đáo hạn:

- Mã NVLH2223008: 18 tháng, ngày phát hành là ngày 31/3/2022, ngày đáo hạn là ngày 30/9/2023.

Lãi suất trái phiếu cố định của mã NVLH2223008: 9,8%/năm.

Kỳ tính lãi: trái phiếu: 06 tháng/lần.

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

Mua lại trái phiếu nước hạn:

- Mua lại theo thỏa thuận trên cơ sở đảm bảo mua đủ và phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, Công ty có thể đề nghị mua lại trái phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào bằng bất cứ phương thức nào phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Mỗi người sở hữu trái phiếu có quyền quyết định có bán trái phiếu của mình cho Công ty hay không. Việc chào mua trái phiếu được thực hiện công khai đối với tất cả người sở hữu trái phiếu. Để tránh nhầm lẫn, số tiền mà Công ty được toán cho người sở hữu trái phiếu tại ngày mua lại theo thỏa thuận bằng tổng mệnh giá gốc trái phiếu bán lại và lãi cộng dồn phát sinh và chưa thanh toán liên quan đến sổ trái phiếu bán lại đó. Để được mua lại trái phiếu phải được Công ty gửi tới người sở hữu trái phiếu tối thiểu 20 ngày làm việc trước ngày mua lại theo thỏa thuận.

- Mua lại bất được: khi xảy ra sự kiện vi phạm, Công ty phải mua lại trái phiếu theo quy định tại điều kiện trái phiếu.

Tài sản đảm bảo của mã NVLH12223008:

- 2.298.359 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty Novagroup.

- Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba. Bao gồm toàn bộ quyền và lợi ích liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền với hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất, và tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn (kể cả do tàu đắm bị trừ hai đe lỗi của bên thứ ba) và các khoản thanh toán khác mà bên thứ ba có được phát sinh từ hoặc liên quan đến các tài sản nêu trên.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIỀN ĐÓNG GIẢI NGÂN SỔ 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (toán trái phiếu NVLH12223008). Theo đó, tổng số vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ công để sử dụng vào mục đích 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 tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.

2. Kết quả phát hành trái phiếu NVLH12223008 theo Nghị quyết số 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành đợt 2 theo phương án	: tối đa 5.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ đợt 2	: 5.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối đợt 2	: 1.573 trái phiếu.
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 157.300.000.000 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 Hà Nội.

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: NVLH223008).

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 tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án.	157.300.000.000	-	157.300.000.000
Cộng	157.300.000.000	-	157.300.000.000

(*): 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. Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập báo

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Thi Thi Phuong Y

Nguyễn Thủy Xuân Mai

Đương 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 Nơ Và 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 0201444753 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 NVI, 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 heat 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

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

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

Cao 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLC ngày 30/3/2022 (trái trái phiếu NVLH2223008) 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLC ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223008) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

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

4. Quy định về việc lập báo cáo (tiếp theo)

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 - được chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.
- Báo cáo chỉ phát 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 bản 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

Chỉ tiêu các khoản chi tăng vốn góp vào Công ty CP Nova Hospitality để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền (VNĐ)
1	27/4/2022	Công ty đầu tư tăng vốn góp cho Công ty CP Nova Hospitality theo	24.300.000.000
2	20/5/2022	Biên bản họp HĐQT số 29/2022-BB.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 và	130.000.000.000
3	02/6/2022	Nghị quyết số 30/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/3/2022	3.000.000.000
Tổng			157.300.000.000

IV. THÔNG TIN KHÁC

1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm

Theo công văn số 348/HSC-DVTK ngày 14/4/2023 và số 983a/BSC-DVTK ngày 10/10/2023, Công ty CP Chứng khoán HSCV (tên cũ: Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam) với tư cách là đại diện người sở hữu trái phiếu thông báo Công ty vi phạm sự kiện không thanh toán đầy đủ gốc và lãi trái phiếu. Công ty phải thực hiện mua lại tất cả trái phiếu mã NVLI2223008 đang lưu hành và thanh toán bộ tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán đã phát sinh khác nhúng của ta được thanh toán.

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu UVNQNSHTP-NVLI2223008 ngày 28/1/2023 đã chấp thuận phương án xử lý cổ phiếu cầm cố của mã trái phiếu NVLI2223008. Theo đó, Đại lý Quản lý Tài sản bảo đảm xử lý 100% cổ phiếu cầm cố theo phương thức bán qua hệ thống giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán.

Tính đến ngày 31/12/2023, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLI2223008 là 35.800.712.223 VND và tài sản bảo đảm còn lại của mã trái phiếu NVLI2223008 là 06 quyền sở dụng đất trước sở hữu của bên thứ ba.

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

a. Kết quả thanh tra

Theo kết luận thanh tra số 275/KL-TTCTP ngày 05/4/2025 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLI2223008) có kết luận liên quan đến việc 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 khác phục

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.

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

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 về các 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.

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

Người lập báo

Kế toán trưởng

Thi Thi Phuong Y

Nguyễn Thủy Xuân Mai



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**
Số chứng thực: 062059 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phan Thị Hà Văn



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: 114.../2021-NQ HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 9 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- 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 25/11/2019 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;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành và 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công ty số 90.../2021-NQ.HĐQT.NVLG ngày 21/09/2021.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án phát hành trái phiếu theo Tờ trình của Tổng Giám đốc số 333/2021-TTr.NVLG ngày 14/09/2021 ("Phương án Phát hành") với tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá tối đa là 500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu").

ĐIỀU 2: HĐQT đồng 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 văn bản 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, 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 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


BÙI THÀNH NHƠN





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: 22/2021-TT-NVIC

T.P. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2021

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIEU

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 (HDQT) phê duyệt phương án phát hành trái phiếu năng lực ("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" hay "Công Ty") với các nội dung như sau.

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIEU

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 liên quan trước hoặc sau khi Tổ Chức Phát Hành nhóm vào việc phát hành trái phiếu.

1. CĂN CỨ 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 153/2018/NĐ-CP ngày 31/12/2018 của Chính phủ quy định về chức năng, 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-HTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo liên quan đến quy định của Nghị định số 153/2018/NĐ-CP ngày 31/12/2018 của Chính phủ quy định về chức năng, 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty.

- 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 0391444733 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/05/2019, được sửa đổi bổ sung vào từng lần điều chỉnh.

- Điều kiện 2: Thanh toán đủ cổ 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 của trái phiếu, các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.

- Điều kiện 3: Tập hợp 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 các chỉ số 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: Cơ quan an phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 15/2020/NĐ-CP.

Tại đợt chào bán 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 Chương An Phát hành của Tổ Chức Phát hành.

- Điều kiện 5: Cơ bản của tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập 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 thực hiện các doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 15/2020/NĐ-CP.

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 2020 chính xác và đáng tin cậy nếu kết phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chuẩn mực 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 theo giá 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, thông tin hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 15/2020/NĐ-CP.

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

1. Tổ Chức Phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Dịch vụ và

2. **Trái phiếu Phát Hành:** Trái phiếu hàng Đồng Việt Nam có lòng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 500.000.000.000 đồng (*Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam*), kỳ hạn 18 (mười tám) 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. **Định thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
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:** Từ 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 Dào Hào.
10. **Hình thức Trái Phiếu:** Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức liệt toán ghi sổ.
11. **Tính chất Trái Phiếu:** Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có 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) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ chức Phát hành và các công ty con của Tổ chức Phát hành, và/hoặc
 - (ii) Tăng hiện đầu tư vào các chương trình và dự án khu vực Novaworld Hồ Tràm được ưu tiên Đà Nẵng Vũng Tàu và/hoặc các chương trình, dự án khác đáp ứng yêu cầu duy động vốn từ Trái phiếu.
14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 18 (*mười tám*) 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 tháng 5 và tháng 10 năm 2021.
Tổng Giám đốc của Tổ chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.

16. Số lượng đại 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 (được phân nửa năm năm). Hồ sơ đăng ký 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. Bản 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 xác định bằng cổ phiếu tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các) cổ phiếu sẽ được để thế 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 sẽ được quyền thu hợp pháp từ mọi dòng 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. Cam kết mua lại và mua lại: Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại tối đa 20% lượng Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành.
25. Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn: Trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu, trừ khi 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.
26. Hoàn đổi Trái phiếu: Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoàn đổi tự nguyện.
27. 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 TNHH Chứng khoán Vietnam ("YSVN") 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.
28. Quản lý Tài Sản Bảo Đảm: Tài Sản Bảo Đảm sẽ do YSVN hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản được bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. Đơn vị tư vấn: Tổ Chức Tư Vấn, Đại lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là YSVN 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.
30. 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.

31. **Hạn chế giao dịch chuyển nhượng Trái Phiếu:** Trái Phiếu, doanh nghiệp phát hành công bố lợi nhuận trong nước bị hạn chế giao dịch trong chiến tranh và các nhà đầu tư không được chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng trái phiếu của bên riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, đủ điều kiện hợp pháp theo thẩm quyền, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc tuân theo quy định của pháp luật.

32. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam

33. **Thuế:**

Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu của bên góp vốn cả các loại thuế, phí hoặc bất kỳ 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, tự cấp 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 nhà đầu tư 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.

34. **Nhiệm ý:** 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 (nhà đầu tư và/hoặc quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu) về việc niêm yết Trái Phiếu.

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

Quyền lợi:

- Được tiếp tục giữ và 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 chi 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 và dùng Trái Phiếu làm tài sản thế chấp trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm:

- Tiếp tục đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiển thị điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các quan kết nối 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 hoạt động kinh doanh phát hành Trái Phiếu thành công đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn và các quyền khác của nhà đầu tư mua Trái Phiếu.

1. Bảng số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liền kể từ việc bắt phát hành; dưới đây là các chỉ tiêu tài chính mà của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kể trước năm phát hành và kỳ tiếp theo sau khi phát hành, bao gồm:

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành
Vốn chủ sở hữu (tổng cộng)	19.969.852	24.461.874	31.932.147	39.215.473	
Tỷ lệ nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,40	2,68	3,53	3,30	0,31
Điểm lợi nhuận/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,58	0,59
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	1.276.942	3.387.322	3.936.502	2.014.153	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn sở hữu	16,42%	13,85%	12,33%	5%	(tính trên 0500)

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán, năm 2019, năm 2020 và số liệu giữa 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 liền tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu:

Trong 03 năm liền 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 quy định pháp luật, không 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 BẢO 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 được danh sách các công ty được phép kiểm toán các doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 11 Nghị định 152/2020/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 phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp"

Việt Nam và các sự kiện 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 LẠI, CÒN TRÁI PHIẾU

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

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) tổng 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 số 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 tính toán sui, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
- Từ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Cho Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 105% mệnh giá vào Ngày Đến 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 TNHH Chứng khoán Yumta Việt Nam (YSVN) 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 TNHH Chứng khoán Yumta Việt Nam (YSVN) 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 TNHH Chứng khoán Yama Việt Nam (YSVN) 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 của 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 TNHH Chứng khoán Yama Việt Nam (YSVN) 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

BÀU LỬ ĐIA ỐC NỐ VA



BÙI XÃN HUY

13/05/2024

Phụ lục Danh sách trái phiếu phát hành trong 3 năm gần nhất
(Đính kèm Từ trình phương án phát hành trái phiếu Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn
Đầu Tư Địa Ốc No Va)

Tình hình thanh toán gốc lãi trong 3 năm gần nhất

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng	Tình trạng thanh toán gốc và/hoặc lãi TP
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/01/2019	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 5,5%/năm	Thanh toán đúng hạn
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2019	Đã mua lại trái phiếu trước hạn	Thanh toán đúng hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
25/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	25/06/2019	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn

27/10/2018	1.368,8 tỷ Đồng	Trái phiếu chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 5,5%/năm	Thanh toán đúng hạn
31/10/2018	145,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10%/năm	Thanh toán đúng hạn
24/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Trái phiếu đã được mua lại toàn hộ	Thanh toán đúng hạn
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/12/2020	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
29/03/2019	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
24/05/2019	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
28/06/2019	1.500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/06/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10,25%/năm	Thanh toán đúng hạn
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn

27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
11/12/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	11/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10,5%/năm	Thanh toán đúng hạn
19/12/2019	210 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	19/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10,5%/năm	Thanh toán đúng hạn
18/3/2020	400 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/03/2021	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
20/04/2020	100 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/04/2021	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
28/05/2020	200 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2021	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
06/2020 07/2020	200 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2022	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
06/2020	3.000 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/2024	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10%/năm	Thanh toán đúng hạn
08/2020	1.500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10%/năm	Thanh toán đúng hạn



03/1
01
10/10

08/2020 và 09/2020	2.500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/2023 và 09/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10%/năm	Thanh toán đúng hạn
03/2020 và 09/2020	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/08/2021	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
08/2020 – 10/2020	256,7 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/08/2021	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
22/3/2021	180 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	22/6/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 13,5%	Thanh toán đúng hạn
25/4/2021	470 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	30/4/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10,5%	Thanh toán đúng hạn
12/5/2021	693,4 tỷ đồng	Trái phiếu chuyển đổi, có tài sản bảo đảm	12/5/2024	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 6%	Thanh toán đúng hạn
26/5/2021	800 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/9/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 9,5%	Thanh toán đúng hạn
8/6/2021	989,7 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	8/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10,5%	Thanh toán đúng hạn
30/6/2021	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	30/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021: 10%	Thanh toán đúng hạn



CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ KẾT QUẢ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

PUBLISH INFORMATION REGARDING THE RESULTS OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

1. 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 tra sở chính/ Head Office: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP HCM, Việt Nam/ 313B-315 Nam Ky Khai 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/ Public Listed Company
- Lĩnh vực hoạt động chính/ Primary business sectors: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án thu 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: NVLI2123013

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

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 4.307.000 (Bốn triệu, ba trăm linh bảy nghìn/ Four million, three hundred and seven thousand)

- Mệnh giá *Face value*: 100.000 đồng/trái phiếu (một trăm nghìn đồng, một trăm trái phiếu one hundred thousand dong per bond)
- Kỳ hạn *Tenor*: 18 tháng/18 months
- 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 *in the form 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*: 28/09/2021 / September 28, 2021

Ngày đáo hạn *Maturity Date*: 28/03/2023 / March 28, 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:*

- Tăng quy mô vốn hoạt động, và/hoặc các công ty con của Tổ Chức Phát Hành *Increase the size of working capital of the Issuer and/or its subsidiaries and/or;*
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình và dự án khu vực NovaWorld Hồ Tràm thuộc tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và/hoặc các chương trình, dự án khác đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái phiếu *Implement investment in programs and project(s) in NovaWorld Hồ Tràm area in Ba Ria Vung Tau province and/or other programs and projects that meet the requirements of raising capital from the Bonds*

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 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trích Lãi *Every 06 months, the last day of interest period.*
- Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn *Principal Payment*: Vào Ngày Đến Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đến 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/ND-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 được hiện còn 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, c้ำ thế khầu, được sử dụng trái phiếu làm tài sản đảm bảo trong các giao dịch dân sự và giao dịch thương mại theo quy định của pháp luật. / *Transfer, give leave, donate, inherit, mortgage or use bonds as collateral in civil or commercial transactions in accordance with applicable law.*

2. Phương thức thực hiện quyền / *Right Exercise Method* không áp dụng / *N/A*

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 Đảm Bảo được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu / *Shares of TFC 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, hoặc đổi trái phiếu / *Bond redemption before maturity, swap bonds*:

Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện mua lại trước hạn tối đa 20% số lượng Trái Phiếu do mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ vào ngày tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu / *The Issuer undertakes to make early redemption up to 20% of the number of Bonds held by each Bondholder on the full 12 (twelve) months since the Issue Date as requested by the Bondholder.*

Tổ chức Phát hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại 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 until any Default Event occur 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>
1	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	191,30 tỷ đồng / <i>VND 191.30 billion</i>	44,42% / <i>44.42%</i>
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	70,00 tỷ đồng / <i>VND 70.00 billion</i>	16,25% / <i>16.25%</i>
	Công ty cổ phần Quân ý quý Thiên Việt	70,00 tỷ đồng / <i>VND 70.00 billion</i>	16,25% / <i>16.25%</i>

2	Nhà đầu tư cá nhân <i>Individual investors</i>	121,10 tỷ đồng/ VND 121.10 billion	28,16%/28.16%
	Trần Thị Lan Phương	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0.23%
	Lê Thị Kim Châu	5,00 tỷ đồng/ VND 5.00 billion	1,16%/1.16%
	Nguyễn Thị Thủy Dung	1,30 tỷ đồng/ VND 1.30 billion	0,30%/0.30%
	Lê Văn An/ Phuong	3,60 tỷ đồng/ VND 3.60 billion	0,70%/0.70%
	Nguyễn Thị Thảo Duyên	3,00 tỷ đồng/ VND 3.00 billion	0,73%/0.73%
	Nguyễn Bắc Sơn	2,00 tỷ đồng/ VND 2.00 billion	0,46%/0.46%
	Nguyễn Xuân Đoài	3,00 tỷ đồng/ VND 3.00 billion	0,70%/0.70%
	Trịnh Thị Mỹ Hạnh	1,35 tỷ đồng/ VND 1.35 billion	0,31%/0.31%
	Nguyễn Trung Kiên	9,00 tỷ đồng/ VND 9.00 billion	2,09%/2.09%
	Giàng Tia Văn	2,00 tỷ đồng/ VND 2.00 billion	0,46%/0.46%
	Nguyễn Thị Nga	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0.23%
	Hà Phương Dung	2,10 tỷ đồng/ VND 2.10 billion	0,49%/0.49%
	Trần Mạnh Hùng	5,00 tỷ đồng/ VND 5.00 billion	1,16%/1.16%
	Lưu Quốc Chấn	7,00 tỷ đồng/ VND 7.00 billion	1,63%/1.63%
	Tiết Điện Phương	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0.23%
	Đinh Thị Mai Anh	0,60 tỷ đồng/ VND 0.60 billion	0,14%/0.14%
	Trần Thị Châm	9,30 tỷ đồng/ VND 9.30 billion	0,07%/0.07%
	Hà Hoàn Thành	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0.23%
	Nguyễn Văn Ri	2,00 tỷ đồng/ VND 2.00 billion	0,46%/0.46%
	Lê Thị Thu Hà	2,50 tỷ đồng/ VND 2.50 billion	0,58%/0.58%
	Nguyễn Thủy Dung	14,00 tỷ đồng/ VND 14.00 billion	1,25%/1.25%
	Nguyễn Anh Sơn	0,30 tỷ đồng/ VND 0.30 billion	0,07%/0.07%
	Tạ Tam Muội	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0.23%
	Chung Kim Hoa	2,00 tỷ đồng/ VND 2.00 billion	0,46%/0.46%
	Mạch Kiên Nam	2,00 tỷ đồng/ VND 2.00 billion	0,46%/0.46%
	Phan Mỹ Linh	7,50 tỷ đồng/ VND 7.50 billion	1,74%/1.74%
	Huỳnh Thị Minh Thy	4,00 tỷ đồng/ VND 4.00 billion	0,93%/0.93%
	Nguyễn Thanh Sang	2,50 tỷ đồng/ VND 2.50 billion	0,58%/0.58%
	Ngô Thái Thông	0,20 tỷ đồng/ VND 0.20 billion	0,05%/0.05%
	Đỗ Đặng Huyền Hùng	0,25 tỷ đồng/ VND 0.25 billion	0,06%/0.06%
	Ninh Hồng Thuận	2,00 tỷ đồng/ VND 2.00 billion	0,46%/0.46%
	Nguyễn Hồng Châu	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0.23%
	Nguyễn Ngọc Quang	3,20 tỷ đồng/ VND 3.20 billion	0,74%/0.74%
	Nguyễn Xuân Châu	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,82%/0.82%

	Từu Kiều Loan	1,30 tỷ đồng/ VND 1.30 billion	0,38%/0,38%
	Trần Thị Hải Giang	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,46%/0,46%
	Lâm Long	5,00 tỷ đồng/ VND 5.00 billion	1,16%/1,16%
	Nguyễn Tá Anh	0,90 tỷ đồng/ VND 0.90 billion	0,21%/0,21%
	Lê Văn Tung	1,20 tỷ đồng/ VND 1.20 billion	0,28%/0,28%
	Trần Anh Tuấn	2,50 tỷ đồng/ VND 2.50 billion	0,58%/0,58%
	Đỗ Thu Phương	1,50 tỷ đồng/ VND 1.50 billion	0,35%/0,35%
	Đỗ Thị Nguyệt Nga	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,20%/0,20%
	Vương Thanh Tùng	1,50 tỷ đồng/ VND 1.50 billion	0,35%/0,35%
	Trần Nguyễn Liên	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0,23%
	Nguyễn Thảo Anh	5,10 tỷ đồng/ VND 5.10 billion	1,18%/1,18%
	Hoàng Thanh Thanh	0,50 tỷ đồng/ VND 0.50 billion	0,12%/0,12%
	Dương Hà Thu	0,50 tỷ đồng/ VND 0.50 billion	0,12%/0,12%
	Phạm Châu Văn Anh	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0,23%
	Nguyễn Thị Ngọc	0,20 tỷ đồng/ VND 0.20 billion	0,05%/0,05%
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ Foreign investors	239,40 tỷ đồng/ VND 239.40 billion	55,58%/55,58%
1	Nhà đầu tư tổ chức/ Institutional investors	239,40 tỷ đồng/ VND 239.40 billion	55,58%/55,58%
	Yuantu Securities (Hong Kong) Company Limited	239,40 tỷ đồng/ VND 239.40 billion	55,58%/55,58%
2	Nhà đầu tư cá nhân/ Individual investors	0	0
	Tổng/ Total	430,70 tỷ đồng/ VND 430.70 billion	100%

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

STT	Nhà đầu tư trái phiếu/ Bondholder	Số lượng nhà đầu tư/ quantity of investor	Tỷ trọng/ proportion (%)
I	Nhà đầu tư trong nước / Domestic investors		
1	Nhà đầu tư tổ chức / Institutional investors	-	0
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / Credit institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)	-	0
	b) Công ty chứng khoán / Securities companies	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán / Equity funds	1	1,96%/1,96%

	c) 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>	49	96,08%/96,68%
	Tổng nhà đầu tư trong nước/ <i>Total domestic investors</i>	50	98,04%/98,34%
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>foreign investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>institutional investors</i>	1	1,96%/1,96%
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	1	1,96%/1,96%
	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>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	1	1,96%/1,96%
	Tổng/ <i>total</i>	51	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 TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam/ *Yuanta Securities Vietnam Limited Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 4, Tòa nhà Saigon Centre, 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM / *4th Floor, Saigon Centre Building, No. 65 Le Loi Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City.*

Điện thoại/ *Tel.* (84) 283622 6868

Fax: (84) 283915 2728

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

Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam/ *Yuanta Securities Vietnam Limited Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 4, Tòa nhà Saigon Centre, 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM / *4th Floor, Saigon Centre Building, No. 65 Le Loi Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City.*

Điện thoại/ *Tel.* (84) 283622 6868

Fax: (84) 283915 2728

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

Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam/ *Yuanta Securities Vietnam Limited Company*

Địa chỉ Head Office: Tầng 4, Tòa nhà Saigon Centre, 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM / 4th Floor, Saigon Centre Building, No. 65 Le Loi Street, Ben Nghé Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

Điện thoại Tel: (84) 283622 6868

Fax: (84) 283915 2728

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

Công ty TNHH Chứng khoán Yanta Việt Nam / *Yanta Securities Vietnam Limited Company*

Địa chỉ Head Office: Tầng 4, Tòa nhà Saigon Centre, 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM / 4th Floor, Saigon Centre Building, No. 65 Le Loi Street, Ben Nghé Ward, District 1, Ho Chi Minh City

Điện thoại Tel: (84) 283622 6868

Fax: (84) 283915 2728

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

TỔNG GIÁM ĐỐC / GENERAL DIRECTOR



HỒ XUÂN HUY





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

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



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

Số 778B/2023-CV-NVLC

V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán
gốc, lãi trái phiếu mã NVLH21230/3

TP HCM, ngày 27 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 08/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chất lượng doanh nghiệp niêm yết là thị trường chứng khoán 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 ĐKKD số 0301444755 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 3 tháng 09 năm 1997 và các lần sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 313 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: 028.39153666
 - Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
 - Loại vay hoặc đồng 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: 0301444755

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

Thông tin về xếp hạng thanh toán bổ sung trên danh sách thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chấm thanh toán:

- Nội dung báo cáo:



19

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành (theo mệnh giá trái phiếu)	Giá trị gốc theo mệnh giá trái phiếu (đồng)	Trị giá trị gốc	Ngày thanh toán gốc	Ngày thanh toán lãi	Lãi suất	Số tiền lãi	Số tiền đã thanh toán	Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu			
										Số tiền lãi phải trả	Số tiền chưa thanh toán	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư và việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu (nếu có)
1	NOV-TP-01/2025	440.000.000.000	1.668.720.000	Tính gốc	18/03/2025	15/03/2025	20%	1.668.720.000	2	2.188.800.000	1.668.720.000	TCTM chưa thanh toán gốc, lãi	- TCTM thanh toán một phần lãi gốc tại kỳ đáo hạn số tiền: 1.188.800.000 đồng tại ngày 15/03/2025. - TCTM đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 13/08/2025

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)


ĐOÀN VĂN TRƯỜNG

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)


DUYANG VĂN BẮC
TỔNG GIÁM ĐỐC

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 114/2021-NQ-HBQT-NV/LG ngày 21/9/2021
và các Nghị quyết có liên quan)**

Cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

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

MỤC LỤC

	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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PH�U	05 - 08
4. VĂN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PH�U	09 - 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 Điều của tài khoản và chứng từ liên quan đã được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 114/2021-NQ-HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 034330 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302444753 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 và việc tăng vốn góp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.329.185.490.000 VND, được chia thành 2.232.018.349 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đã được trình 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 506/QĐ-SGDTCM 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 đầu tư 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.

Tọa số 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 trung kỳ và cuối kỳ lập Báo cáo tài chính kế toán và chứng từ liên quan 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 Hoàn	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Ng Tiến Yew	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
Ông	Ng Tiến Yew	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 Thúy Xuân Mai	Kế toán trưởng

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 trung kê 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 Tài chính Moore A&C 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 114/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 tài chính sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 114/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 của Tổng cục Thuế quy định của 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 03 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 số kế toán được lưu giữ đầy đủ để phản ánh trung thực, hợp lý bất hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty tại mọi thời điểm, đồng thời tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật liên quan.

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 114/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 114/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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: A0126061.1-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 114/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 11 - 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 114/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 trong thực tế, 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 tài sản 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.



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 114/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu khí Địa ốc Petro Việt Nam ký 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 nội dung tạo 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 Thủ 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 khác, phù hợp để sử dụng cho mục đích khác hoặc không được phát hành vào 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 Tài chính Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYỀN

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 sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Bắc cầu.

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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

ĐỢI PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 114/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021

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

Mã trái phiếu: NVLI123013.

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

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 lãi suất bảo đảm

Đại lý phát hành: Công ty TNHH Chứng khoán Ycarta Việt Nam.

Phương thức phát hành: phát hành rộng rãi thông qua đại lý phát hành.

Mục đích phát hành: (i) Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và các công ty con của tổ chức phát hành, và/hoặc (ii) thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án khu vực NovaWorld Hồ Tràm thuộc thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và/hoặc các chương trình, dự án khác đáp ứng yêu cầu duy trì vốn từ trái phiếu.

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng kể từ ngày phát hành.

Ngày phát hành: Ngày 28/9/2021.

Ngày đáo hạn: Ngày 28/3/2023.

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

Kỳ hạn trả lãi trái phiếu: 06 tháng/lần kể từ vô báo gồm ngày phát hành cho đến nhưng không bao gồm ngày đầu hạn.

Ngày thanh toán lãi là các ngày cuối cùng của mỗi kỳ trả lãi.

Phương thức thanh toán gốc, lãi

+ Thanh toán lãi: tiền lãi trái phiếu sẽ được trả sau, định kỳ mỗi 6 tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi kỳ trả lãi.

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

+ 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.

Thanh toán trái phiếu khi đáo hạn: 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.

Thanh toán gốc và lãi trái phiếu bằng tiền mặt bằng cách chuyển vào tài khoản đã đăng ký của người sở hữu trái phiếu.

Mua lại trái phiếu trước hạn: Trong suốt kỳ hạn 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 theo quy định tại điều khoản và điều kiện trái phiếu.

Cam kết mua lại trước hạn: Tổ chức phát hành cam kết mua lại tối đa 20% lượng trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm ước 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành.

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 sẽ dùng để bảo đảm cho trái phiếu và (các) bên bảo đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành trái phiếu.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 319/2023/CV/YSVN ngày 19/10/2023, đã thông qua các nội dung sau:

+ Tổ chức phát hành thanh toán số tiền tương ứng với 4,5% (bốn phẩy năm phần trăm) của tổng tiền gốc trái phiếu còn đang phát sinh do nợ tại thời điểm trước khi tài sản bảo đảm ban đầu được xử lý ("tiền gốc sẽ thanh toán"), trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Công ty TNHH Chứng khoán Yunta Việt Nam ("YSVN") gửi thông báo số liệu chi tiết của khoản tiền gốc sẽ thanh toán.

+ Tổ chức phát hành phối hợp với YSVN - với vai trò là đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng văn: cổ phiếu số 01/2021/YSVN/TP/HĐCCCP ngày 13/4/2021 là cổ phiếu NVL (cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va) (sau đây gọi là "tài sản bảo đảm ban đầu"), để thực hiện các thủ tục xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm ban đầu, nhằm thanh toán cho nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và/hoặc lãi trái phiếu của tổ chức phát hành đối với người sở hữu trái phiếu.

+ Tổ chức phát hành phối hợp với YSVN - với vai trò là đại lý quản lý tài sản bảo đảm đương nhiên, đại diện người sở hữu trái phiếu để thực hiện hỗ sang tài sản là 08 quyển tài sản phát sinh từ các bất động sản (trước sở hữu của Tổ chức phát hành hoặc bên thứ ba) dự kiến theo danh sách bất động sản tại phụ lục 01 đính kèm nghị quyết này để bảo đảm cho phần dư nợ gốc còn lại của trái phiếu sau khi hoàn thành việc xử lý tài sản bảo đảm ban đầu tại Nghị quyết này.

Thay đổi các điều khoản và điều kiện trái phiếu như sau:

a. Kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh (già hạn, kéo dài) kỳ hạn trái phiếu đến hết ngày 16/3/2025 ("kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh").

b. Không áp dụng lãi phạt theo quy định tại điều kiện 5.5 và điều kiện 5.6 của các điều khoản và điều kiện trái phiếu do tổ chức phát hành chấp thuận thanh toán gốc và/hoặc chậm thanh toán lãi trái phiếu trong kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh.

c. Về phương thức thanh toán tiền gốc, lãi trái phiếu như sau:

(1) Trường hợp người sở hữu trái phiếu có nhu cầu thanh toán tiền gốc và/hoặc lãi trái phiếu bằng tiền mặt: người sở hữu trái phiếu được tổ chức phát hành thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

+ Tiền gốc trái phiếu còn lại sau khi trừ đi (i) tiền gốc sẽ thanh toán và (ii) khoản tiền gốc trái phiếu thanh toán từ việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ được tổ chức phát hành thanh toán vào ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh.

+ Tiền lãi trái phiếu chưa thanh toán từ ngày 28/9/2022 đến ngày 16/3/2025 là 12.442.538.837 VND sẽ được thanh toán vào ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh.

+ Tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ ("tiền lãi"):

- Lãi suất áp dụng kể từ và bao gồm ngày 16/3/2023, đến và không bao gồm ngày cuối cùng của Kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh: cố định 11,5%/năm.

- 100% tiền lãi trong kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh sẽ được thanh toán vào ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh.

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

(2) Trường hợp người sở hữu trái phiếu không muốn phương án tiền gốc, lãi trái phiếu bằng tiền mặt: tổ chức phát hành để xuất phương án thanh toán tiền gốc và hoặc lãi trái phiếu bằng tài sản, bao gồm nhưng không giới hạn bất động sản quyền tài sản phát sinh liên quan đến bất động sản tại dự án NovaWorld Phan Thiết.

THEO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SỐ 02/2024-NQ.HĐQT-NVLC ngày 17/01/2024, đã phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu của Công ty đã được HĐQT thông qua tại Nghị quyết 114.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 315/2024/CV/VSVN ngày 10/12/2024, đã thông qua các nội dung sau:

1 Tổ chức phát hành và các bên bảo đảm của tài sản bảo đảm bổ sung không phải tiếp tục hoàn tất thủ tục bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 319/2023/CV/VSVN ngày 19/10/2023 ("Nghị quyết 319"). Theo đó, Tổ chức phát hành để xuất phương án thanh toán/ mua lại một phần (hoặc toàn bộ) gốc, lãi trái phiếu từ việc bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm bổ sung;

1 Phương án để xuất thanh toán gốc, lãi trái phiếu từ việc bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm bổ sung theo phụ lục CI đính kèm Nghị quyết 319.

1 Thời hạn ưu tiên sử dụng số tiền thu được từ việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm bổ sung.

Theo công văn số 216A/2025-CV-NVLC ngày 05/8/2025 về việc thông báo giá trị chuyển nhượng tài sản bảo đảm bổ sung, căn cứ vào nghị quyết số 315, Tổ chức phát hành đã thông báo cho người sở hữu trái phiếu và người đại diện sở hữu trái phiếu về việc cấp nhật tình hình chuyển nhượng các quyền tài sản phát sinh từ các hoạt động sản theo danh sách bất động sản tại phụ lục 01 nghị quyết 319.

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 CÓN 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan. Theo đó, tổng số vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ dùng để sử dụng vào mục đích (i) Tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành và các công ty con của tổ chức phát hành, và/hoặc (ii) thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án khu vực NovaWorld Hồ Tràm thuộc thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và/hoặc các chương trình, dự án khác đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 114/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 21/9/2021

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 4.307.000 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc bán trái phiếu (*)	: 430.700.000.000 VND

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

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

A. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và (nếu có) giới ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NV1.H2123913)

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			
Dầu tư thêm vốn vào Công ty Cổ phần The Prince Residence	430.700.000.000	-	430.700.000.000
Cộng	430.700.000.000	-	430.700.000.000

(*) 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 cung cấp hoàn toàn chính xác, trung thực pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của Báo cáo nêu trên

Người lập báo

Thi Thi Phuong Y

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc

I. DẶM ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nơ Và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 034350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444733 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đóng 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 32.320.195.496.000 VND, được chia thành 2.292.018.549 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-SODHCM 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 Xà Lạ 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 công bố. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Bản cáo trình bày sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 địa - thực địa và là một bộ phận trong tổng đồng 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 công bố dự thảo chưa thành công hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo;

- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn lẫn đầu và không trình bày việc quay vòng vốn (nếu có).

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời của 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 NOVA

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

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

Chú liệt kê các chi phí liên quan đến Công ty Cổ phần The Prince Residence để lập, hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	07/12/2021	Chuyển tiền đầu tư thêm vốn vào Công ty Cổ phần The Prince Residence	430.700.000.000
Tổng			430.700.000.000

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 139/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 03 tháng 12 năm 2021, đã thông qua việc đầu tư thêm vốn vào Công ty Cổ phần The Prince Residence, chi tiết như sau:

- Tổng giá trị phần vốn đầu tư thêm: 430.700.000.000 đồng.
- Nguồn vốn đầu tư, số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu phát hành riêng lẻ được phê duyệt bởi tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết liên quan.

IV. THÔNG TIN KHÁC

1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm

Tính đến ngày 31/12/2023, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVL112123013 là 71.666.700.000 VND (đã quá hạn) và toàn bộ tài sản bảo đảm là cổ phiếu NVL đã được xử lý để thanh toán nợ phần gốc của trái phiếu.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khiếu nại

a. Kết quả thanh tra

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-CTCP ngày 05/3/2025 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 công ty, là trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan (trái phiếu NVL112123013) đã kết luận liên quan đến việc 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 khiếu nại

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 cấp 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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đang tiếp tục triển khai các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm là Cổ phiếu công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán trái phiếu theo nghị quyết số 319 và nghị quyết số 315 như đã trình bày ở mục II - Trang số 7. Báo cáo tình hình sử dụng sổ tiền thu được từ phát hành trái phiếu.

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, 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 sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này.

Người lập báo cáo

Thi Thi Phuong Y

Kế toán trưởng

Nguyễn Thủy Xuân Mai

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2025

Đang Giám đốc



Đang Vân Bắc

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

- (c) Quyết định các vấn đề liên quan đến sự sắp xếp bảo đảm của Trái Phiếu trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn (i) giao tài sản bảo đảm, (ii) việc thay thế, bổ sung và rút một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm; (iii) thay đổi bản 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 đổ hoàn tài sản, cầm cố vật hoặc thế chấp tài sản hĩa địa đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;
- (d) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết không phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này đã hoàn tất để phải 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



BÙI TIẾN NHƠN





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: 55/2021-NQ/HĐQT/NVIG

TP Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 5 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cấp cứu:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 19/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 56/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 10/2020/NĐ-CP ngày 25/12/2020 quy định về quản lý, giao nhận và thanh toán nghiệp vụ kinh doanh chứng khoán và các nghiệp vụ khác liên quan đến chứng khoán;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty);
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị (HĐQT) Công ty số 33/2021-BB/HĐQT/NVIG họp ngày 14/05/2021.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Chương trình phát hành trái phiếu theo Tờ trình của Tổng Giám đốc số 08/2021/TTr-VNIG ngày 14/04/2021 ("Chương trình Phát hành") với tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn) ("Trái Phiếu");

ĐIỀU 2: HĐQT thông qua và ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện thi hành theo các công việc sau đây:

- (a) Quyết định các vấn đề nêu trên được nêu trong Chương trình Phát hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Chương trình Phát hành (nếu cần thiết);
- (b) Quyết định nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu;
- (c) 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 nghiệp vụ của Công ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "Tài liệu Giao Dịch") và (iii) việc Công ty ký kết, tham gia vào các nghiệp 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);
- (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.

- (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;
- (c) 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 mọi chất 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



BÙI THÀNH NHOM





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NƠ VÀ



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 08/2021-TL-NVL

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2021

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NƠ VÀ

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nơ Va kính trình Hội Đồng Quản Trị ("HDQT") phê duyệt phương án phát hành trái phiếu tổng lệ ("Phương Án Phát Hành") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nơ 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 tổng lệ. Có sự xác minh, kiểm tra, đánh giá và không làm ảnh hưởng đến quyền của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nơ 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 58/2020/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 chức năng, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chấp bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("Nghị Định 153");

Thông tư số 123/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về Hướng dẫn chế độ công bố thông tin về báo cáo tài chính quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chức năng, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chấp 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nơ Va.

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 Thu Sơn, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0331444753 do SA Kế hoạch và Dân cư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1997, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm, ("Giấy CNĐKDN")
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3506.
- Vốn điều lệ: 9.862.855.970.000 VNĐ (tính đến thời điểm 31/12/2020 theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 của Tổ Chức Phát hành).
- Ngành nghề, kinh doanh kinh doanh chính: Mua bán, kinh doanh và quản lý các dự án khai thác, vận hành nhà ở - thương mại - văn phòng - dịch vụ.

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

1. Mục đích phát hành

Sổ tiền tìm 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 quy mô.

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, nên 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 3/2021.

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

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với tương hợp với phiếu kinh doanh đối, Tổ Chức Phát hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành trái phiếu nêu trên theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đơn giản 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,

của Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301544733 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 5 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng lần điều chỉnh.

- Điều kiện 2: Thành toán đủ có gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thành 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 nợ vay đúng theo quy định của pháp luật ngân hàng.

Không áp dụng đo các hạn chế kinh doanh của Tổ Chức Phát hành không có quy định về các tỷ lệ an toàn tài chính hoạt động.

- Điều kiện 4: Cơ phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

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. Vẫn tuân pháp lý chứng minh là Ngân sách Hội đồng Quản trị và Phương Án Phát hành của Tổ Chức Phát hành.

- Điều kiện 5: Các báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán độc lập theo quy định tại Nghị định này.

Báo tài chính năm 2019 và hợp phát năm 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 153/2020/NĐ-CP.

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 vào 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: Báo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán.

Trái Phiếu cũ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp của 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 153/2020/NĐ-CP.

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

1. Tổ Chức Phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu khí Việt Nam.
2. Trái Phiếu Phát hành: Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá phát hành tối đa là 500.000.000.000 VNĐ (Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 32 (ba) 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 5.000.000 (Năm triệu) trái phiếu.
6. Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành: tối đa 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam).
7. Hình thức phát hành: Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
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, tính kỹ cuối Có (sản) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;
 - b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Từ khi Trái Phiếu được mua lại hoặc nộp theo Cho Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được Thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Dứt 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 thực tế, có bảo đảm và không phải chịu rủi ro cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành công khai sẽ có thể tự do liên doanh liên kết ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi nào hơn trái phiếu khác, và il nhận ngang hàng với tất cả các nghĩa vụ tương khác không có bảo đảm và không phân là nợ ưu 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 có năng lực chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán liên quan.
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: 12 (mười 2) 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 II/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 nội 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 Trá Lân** (Kỳ Trá): Phiếu sẽ được thanh toán 95 (sáu) tháng, một lần kể từ va dao gồm Ngày Phát Hân cũng đến nhưng không bao gồm Ngày Dao Hân.

20. **Ngày Thanh Toán Lân**: Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trá Lân.

21. **Bảo Dảm 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 Dảm" hoặc "Các Bên Bảo Dảm"). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Dảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số học 1 (một) cổ phần sử dụng để trao đổi cho Trái Phiếu; và (các) Bên Bảo Dảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.

22. **Đồng tiền thanh toán**: Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp và hoạt động kinh doanh về 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 Dao Hân, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu của thanh toán đến Ngày Dao Hân.

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 Vượt Phạm nào quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.

25. **Hoàn đổi Trái phiếu**: Tổ Chức Phát Hành không thực hiện, phung 60 hoàn 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 Dảm**: Tài Sản Bảo Dảm 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 của 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 được chấp nhận phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong, thậm chí là các nhà đầu tư chứng khoán của thị trường. 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 lệnh ủy quyền định của Tòa án, đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc theo kế thừa quy định của pháp luật.

31. **Lưu ý 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 kỳ 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 hạn 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 số kỳ hoặc tiền của 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 khác theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu và các bản thỏa thuận doanh nghiệp phát hành.
- Được dùng tài phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, diết khẩu, 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:

- Việc cần đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành, nếu có điều kiện, điều khoản trái phiếu về 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 trả 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 và đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp công bố 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 từ được từ việc phát hành Trái Phiếu cho các mục đích và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được tự do cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu xét chuyển nhượng vì phạm Hạo Các Giao Dịch trên đây và/hoặc vì 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 pháp phát hành, kế toán phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phải quốc lộ, sẽ cùng với tư phát hành trái phiếu theo đúng phương pháp 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 không 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 theo 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 cam kết 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 153/2020/NĐ-CP, 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 công bố 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 Q TRỌNG 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 ra báo 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	2020/2021	2021/2022	2022/2023	Đổi hướng và chức năng phát hành
Vốn chủ sở hữu	19.969.800	24.461.074	31.932.147	Không thay đổi

Chỉ tiêu	2018/2019	2019/2020	2020/2021	Tỷ lệ thay đổi đồng tiền Việt Đồng
Tỷ số nợ phải trả vốn chủ sở hữu	2,46	2,58	3,53	3,54
Đa nợ trái phiếu vốn chủ sở hữu	0,69	0,53	0,81	0,82
Lợi nhuận sau thuế	3.278.949	3.183.322	3.906.502	Không thay đổi
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	17,23%	Không thay đổi

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, năm 2020 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 chế ước tiền vay. Tình hình thanh toán công bố công tín, 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 chủ doanh nghiệp cổ lợi ích công chúng. 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 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) cung tiền từ hoạt động kinh doanh và (i) các nguồn tài trợ pháp nhân (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nhà đầu tư 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 định kỳ 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trễ Lãi.
- Trước khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Cho Trú Miễn, 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, Công ty TNHH Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSI) 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 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 Công ty TNHH Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSI) 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 Công ty TNHH Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSI) 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 quy định của pháp luật.



Hai 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**

(Công ty đang kinh doanh từ doanh nghiệp số 030144733 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 vào từng thời điểm Business Registration Certificate số 030144733 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**

**L 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 và số chính/ Head Office: 212B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM, Việt Nam./ 313B-313 Nam Kỳ Khởi Nghĩa St., Vo Thi Sau Ward, Dist 3, HCMC, Vietnam
- Số điện thoại/ Telephone: (028) 3915 3666
- Địa chỉ thư điện tử/ Email: info@novaland.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 nhà phức hợp căn hộ - trung tâm - văn phòng - dịch vụ/ Development, sales and management of the complex including apartments - trade centers - offices - services

2. Mã trái phiếu/ Ticker: NVLH2123003

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

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 2.200 M\$ (Hai triệu hai trăm nghìn/ Two million two hundred thousand)

- 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 làm 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/ *fixed at 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/ *fixed at 10.5%/năm/ fixed at 10.5% per annum*

4. Ngày phát hành/ *Issue Date*: 20/04/2021 / April 20, 2021

Ngày Đào Hạng/ *Maturity Date*: 20/04/2023 / April 20, 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 11/12/2020 / *Private placement via Agency accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 11, 2020*

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

- Ngày Trả lãi/ *Interest Payment Date*: định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Hạn Lãi/ *Every 06 months, the last day of interest period*
- Thanh Toán Trái Phiếu/ *Principal Payment*: Vào Ngày Đào Hạng, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đào Hạng/ *Principal shall be paid in full at Maturity Date*

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

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153/NĐ-CP/2020 ngày 11/12/2020; 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 11, 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

và doanh nghiệp phải hành (To be paid in full and as time the local interest and principal upon maturity by the Lender, and to exercise the rights of Bondholders (fancy) under The Terms and Conditions of The Bond and other agreements with the Lender

- Được dùng trái phép để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phép làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật. / *Transfer, give, receive, donate, inherit, discount, pledge or use bonds or collateral in civil or commercial transactions in accordance with applicable law.*

S. Phương thư thực hiện quyền: *Right to exercise Method* . Không áp dụng! *None*

16. Căn cứ về danh sách *Colligera*

- Hình thức đảm bảo: *Type of guarantee* bao gồm đảm bảo 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 *Third Parties' 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 Guarantors, shall be determined at the issuing date of The Bond.*

17. Mua lại tài phiếu trước hạn, hoàn đổi tài phiếu/ *Coil put option, swap handle*

Tôi cam kết phát hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Nguyên Sứ Holder 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 PHIEU THE BONDHOLERS

1. Duyệt sách also cầu tư mua tài 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>
1	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	216 tỷ đồng/ <i>VND 216 Billion</i>	98,2
2	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	110 tỷ đồng/ <i>VND 110 Billion</i>	50,3
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / <i>BIDV Securities Company</i>	110 tỷ đồng/ <i>VND 110 Billion</i>	50,0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	106 tỷ đồng/ <i>VND 106 Billion</i>	48,2
	Phạm Xuân Anh	4 tỷ đồng/ <i>VND 4 Billion</i>	1,8
	Vũ Trí Anh Sơn	5 tỷ đồng/ <i>VND 5 Billion</i>	2,3
	Nguyễn Thanh Tùng	10 tỷ đồng/ <i>VND 10 Billion</i>	4,5

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion (%)</i>
	Lê Minh Trang	20 tỷ đồng/ VND 20 Billions	9,1
	Võ Bích Hà	2 tỷ đồng/ VND 2 Billions	0,9
	Trần Thị Thanh Phương	2 tỷ đồng/ VND 2 Billions	0,9
	Lương Minh Việt	3 tỷ đồng/ VND 3 Billions	1,4
	Nguyễn Phương Nga	2 tỷ đồng/ VND 2 Billions	0,9
	Trần Lưu Thanh Nga	3 tỷ đồng/ VND 3 Billions	1,4
	Nguyễn Thị Thanh Hà	3 tỷ đồng/ VND 3 Billions	1,4
	Nguyễn Thanh Tuấn	3 tỷ đồng/ VND 3 Billions	1,4
	Lê Văn Phúc	3 tỷ đồng/ VND 3 Billions	1,4
	Vũ Lê Mai Hương	1,5 tỷ đồng/ VND 1.5 Billions	0,7
	Nguyễn Thị Lan Hằng	2 tỷ đồng/ VND 2 Billions	0,9
	Nguyễn Minh Phúc	2 tỷ đồng/ VND 2 Billions	0,9
	Nguyễn Thị Bích Ngọc	8 tỷ đồng/ VND 8 Billions	3,6
	Nguyễn Lệ Hằng	10 tỷ đồng/ VND 10 Billions	4,5
	Nguyễn Xuân Châu	3 tỷ đồng/ VND 3 Billions	1,4
	Vũ Quốc Dũng	2 tỷ đồng/ VND 2 Billions	0,9
	Trần Thị Thanh Huyền	1 tỷ đồng/ VND 1 Billions	0,5
	Nguyễn Tăng Hữu	6 tỷ đồng/ VND 6 Billions	2,7
	Lê Thu Tuy	1 tỷ đồng/ VND 1 Billions	0,5
	Nguyễn Thanh Vân	5,5 tỷ đồng/ VND 5.5 Billions	2,5
11	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	4 tỷ đồng/ VND 4 Billions	1,8
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	4 tỷ đồng/ VND 4 Billions	1,8
	Nguyễn Đức Thị Lệ Hiền	4 tỷ đồng/ VND 4 Billions	1,8
	Tổng/ Total	220 tỷ đồng/ VND 220 Billions	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>	1	4
	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
	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>	24	92
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	24	96
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	4
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài / <i>Total foreign investors</i>	1	4
	Tổng / <i>total</i>	25	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) 242223 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) 242035 2721

Fax: (84) 242220 0569

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) 242035 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) 242035 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

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 tháng 03 năm 2026



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DẦU
TƯ ĐỊA ỐC NƠ VÀ**

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

Số: 128/KQ - CS - NVL
V.v. Công bố thông tin về tình hình thanh
toán gốc, lãi trái phiếu mã NVLH2123903

TP.HCM, ngày 21 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 75/2024/TT-BTC, ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về doanh nghiệp, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp được là tại thị trường trong nước và chấp hành trái phiếu doanh nghiệp tại thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu tư Địa ốc Nơ 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 Dầu tư Địa ốc Nơ Va

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép số thuế, tương đương) số: 0301444753

Ngày cấp: 12/09/1992 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 113B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng miễn yếu.

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 đã nghỉ báo cáo đối với tất cả các trái phiếu đang còn dự nợ tại thời điểm bắt đầu kỳ báo cáo (không bao gồm các thanh toán về mua lại hoặc đổi trái phiếu đối mới phần). Cụ thể:

18/03/2026

19

• Tổng tài về nhận thanh toán gốc, lãi và tiền:

[illegible]

Ngày thống kê: 29/04/2026

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

(K) phở ăn liền, chức danh)



TRẦN MỸ LINH

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PILA LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY

QUÊM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Đặc biệt, khi cần, đóng dấu



VŨ QUỐC ĐỨC
GIAM 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 14/4/2021)**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA



10/10/2025

MỤC LỤC

----- 000 -----

	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 TIJU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIEU	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN TIJU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIEU	08 - 10

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 37/2021-NQ/HĐQT-NVLC ngày 14/4/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 2 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 phiếu, 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 509/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 đầu tư; kinh doanh bất động sản; xây dựng đầu tư 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.

Tọa sở chính: 315B - 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 nguồn vốn từ 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 Yew	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
Ông Ng Teck Yew	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 Triết Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thủy 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 trung ký và đến ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu như sau:

Ông Hồ Thanh Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Ông Cao Triết Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 22/5/2023 đến nay)

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tài học Moore AISG 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVL/G ngày 14/4/2021 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVL/G ngày 14/4/2021 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 công khai 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 số 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVL/G ngày 14/4/2021 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVL/G ngày 14/4/2021 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



MOORE AISC

36B Trần Dien Phieu Street, District 10
Ho Chi Minh City,
Viet Nam

T: (8428) 3872 9129
F: (8428) 5034 2007
E: info@mooreaisc.vn

Số: A0126061.3-TP/MOORE AISC-DN7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHẢI, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NÀ VÀ**

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 37/2021-NQ/HĐQT-NV/LG ngày 14/4/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc Nà Và (sau đây gọi tắt là "Công ty") chu kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trung 05 đến trung 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 37/2021-NQ/HĐQT-NV/LG ngày 14/4/2021 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý liên 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 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 biết 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 định 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.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (liếp 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 27/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 14/4/2021 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 11 - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu kèm theo và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nêu 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 tạo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Cảnh sát 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 Tài chính Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYỀN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Chữ chứng nhận đăng ký hành nghề

Kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN

KIỂM TOÁN VIÊN

Chữ chứng nhận đăng ký hành nghề

Kiểm toán số: 59118-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2025

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 chất bán, gian lận trái phiếu doanh nghiệp niêm yết 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 gần đây đang 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 39153566.

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

ĐỢI PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 37/2021-NQ.HHQT-NVL.G ngày 14/4/2021

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 5.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2123003.

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 BGV (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: 20/4/2021.

Ngày đáo hạn: 20/4/2023.

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

Kỳ suất trả 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.

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

Tài sản đảm bảo: 7.388.991 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Diamond Properties, bà Hoàng Thị Châu và ông Bùi Xuân Huy (bốn cầm cố), bao gồm tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bốn cầm cố được hưởng cổ 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 phát hành ưu đãi 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 lãi 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 DỌ 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021. 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021

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 công bố	: 5.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 2.200.000 trái phiếu.
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 220.000.000.000 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 tiền dọ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (tính trái phiếu NVLH2123003)

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 (tỷ)
	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	220.000.000.000	-	220.000.000.000
Mở rộng quỹ đất		-	-
Cộng	220.000.000.000	-	220.000.000.000

(*) 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.

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: NVL.H2123003) (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 báo

Thù Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thúy Xuân Mai

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



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 2 năm 2026 có Số 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 22.120.185.490.000 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-SUDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

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

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, Phường Sỏi 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, dẫn 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 đã 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 14/4/2021 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 14/4/2021 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 thể tài liệu 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 sổ 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 SỔ 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:

S/TT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	10/5/2021	Công ty đầu tư tăng vốn góp cho Công ty CP Nova Hospitality theo	144.000.000.000
2	07/6/2021	Điều hành hợp HHTQT số 44/2021-BR.HHTQT-NVL/G ngày 06/5/2021 và	54.000.000.000
3	22/7/2021	Nghị quyết số 53/2022-NQ.HHTQT-NVL/G ngày 06/5/2021	22.000.000.000
Cộng			220.000.000.000

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

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 02/NQNSHTP-NVLH2123003 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:

+ Dự 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường An Khánh, Tp.HCM (trước đây là phường 17/40 Quận 2, Tp.HCM) ("tài sản bảo đảm bổ sung 1") có tổng diện tích là khoảng 1.601,0 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 28/02/2023.

+ Dự 2: Công ty sẽ tiếp tục chọn lọc các tài sản bảo đảm để bổ sung (tài sản bảo đảm bổ sung 2 ("tài sản bảo đảm bổ sung 2")). Thời hạn để Công ty hoàn tất bổ sung tài sản này không chậm hơn ngày 15/3/2023. 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-NVLH2123003 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 NVLH2123003 đến hạn kể từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 10/4/2023; 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 10/4/2023.

Ngày 01/6/2023, 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 470/BSC-TVTC thông báo về sự kiện vi phạm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2123003 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 bất kỳ hoặc toàn bộ số trái phiếu mã trái phiếu NVLH2123003 đang lưu hành. Thời hạn để Công ty mua lại và thanh toán trái phiếu này chậm nhất vào ngày 15/6/2023.

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 04/NQNSHTP-NVLH2123003 ngày 30/6/2023 đã chấp thuận phương án xử lý cổ phiếu cầm cố của mã trái phiếu NVLH2123003. Theo đó, Đại lý Quản lý Tài sản bảo đảm được ủy quyền bán 100% cổ phiếu cầm cố này nhằm xử lý các nghĩa vụ được bảo đảm.

Tính đến ngày 31/12/2023, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123003 là 94.553.916.315 VND và không còn tài sản bảo đảm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ 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 05/8/2023 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 37/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 14/4/2021 (mã NVLI12123003) xác định lô trái phiếu này (i) về 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 đề trao đổi với Đại lý quản lý tài sản bảo đảm ("DLQLTSBD") 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. Ninc đã trình bày ở mục IV.1 - Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm, toàn bộ cổ phiếu của NVL đã được xử lý 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 15/7/2023, 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 SỔ 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 sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 5 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Thi Thi Phương Ý

Nguyễn Thủy Xuân Mai

Đương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 62062 Quyền số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 35/2021-NQ/HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QĐ-TH được Quốc hội thông qua ngày 17/05/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QĐ-TH 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 NOVA ("Công Ty");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 35/2021-QĐ/HĐQT-NVLG hướng qua ngày 14/04/2021

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 07/2021/TTr-NVLG ngày 14/04/2021 ("Phương Án Phát Hành") với tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 500.000.000.000 đồng (Năm 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:

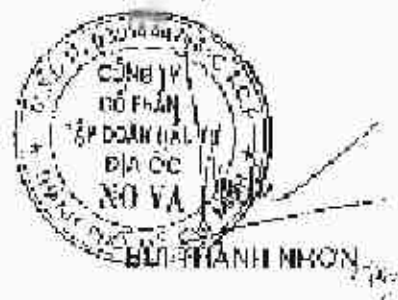
- Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
- Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc 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);
- 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 và thực hiện tất cả các hành động cần thiết không 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



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

Số QT/12014-1/TĐ-M&C



TP. Hà Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2021

Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PH�ẾU

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 PH�ẾU

Phương Án phát hành này (sau đây gọi là Phương Án Phát Hành) là cơ sở cho việc phát hành trái phiếu riêng lẻ, không bảo đảm 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 văn kiện khác được ký kết bởi hoặc nhân danh Tổ Chức Phát Hành hoặc đơn vị phát hành trái phiếu.

1. CĂN CỨ 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 chuẩn hóa, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường quốc tế ("Nghị định 153");
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 22/12/2020 của Bộ Tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ cơ sở dữ liệu công bố 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 chuẩn hóa, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

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 (tư số chính: 867) VN: 315 Ngõ 4, Khu Ngõ, Phường Võ Phú Sĩ, Quận 7, 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, cấp ngày 18 tháng 09 năm 1992, thay thay đổi số đăng ký doanh nghiệp lần đầu tiên, ("Giấy CNĐKDNN")
- Điện thoại: (064 28) 3915 3666,
Số fax: 9 882 852.970.000 VNĐ (tính đến thời điểm 31/12/2020 theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 của Tổ chức Phát hành).
- 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 TỰ TRẢ PHÍ

1. Mục đích phát hành

- Để thu được vốn để phát hành Trái Phiếu số được sử dụng để:
- Tổng quy mô vốn hoạt động của Tổ chức Phát hành và/hoặc
Thảo luận góp vốn, hợp tác đầu tư, phát triển (các) dự án bất động sản và/hoặc các dự án phi bất động sản của "Tập đoàn No Va"
 - 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 phần số sẽ tiến hành được từ việc chào bán các Trái Phiếu cho mục đích nêu trên, trên cơ sở là kế hoạch 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

Ngày sau khi nhận được số tiền từ 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 nêu trên, hành nêu trên của Tổ chức Phát hành đến kiến trong Quý II/2021.

IV. VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHÍ Theo QUY ĐỊNH CỦA HIẾN QUY

Kiểm tra, đối chiếu Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định cụ thể các điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp phải được thực hiện trước khi công bố chào bán trái phiếu doanh nghiệp và/hoặc trái phiếu doanh nghiệp được thực hiện theo pháp luật. Dưới đây là một số điều kiện mà Tổ chức Phát hành đáp ứng các điều kiện này.

a) 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 0301444733 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 gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước khi phát hành trái phiếu (nếu có), trừ trường hợp chức bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn.

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

Kiểm sát thực địa 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:** Cơ phương án phát hành trái phiếu được phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được Hội đồng Quản trị phê duyệt, Tổ Chức Phát Hành đề 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:** Cơ bảo cấp tài chính năm trước, liên kế 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 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 153/2020/NĐ-CP.

- **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, không giới hạn số lượng; hồ sơ tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm 2 khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

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 tính mệnh giá phát hành tối đa là 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 03 (ba) năm, không lãi sẵn bản gốc, 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 5.000.000 (năm triệu) trái phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam).

7. Hình thức phát hành: Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 21/12/2020.
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: Trái Phiếu được mua là, trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, vào Ngày Đến Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá.
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 cụ thể tiếp, không có hiệu lực và không phải là thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thời hạn thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cấp 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 thế chấp 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: Tiền Đại dư từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để:
 - Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/hoặc
 - Thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển (các) dự án bất động sản tại khu vực cũ và mới phía Đông của "thành phố Hồ Chí Minh".
14. Kỳ hạn Trái Phiếu: dự kiến từ 06 (sáu) năm kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định ký kết và phê duyệt hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
15. Thời điểm phát hành: Dự kiến cuối 11/2021.
Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định thay đổi 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 mỗi giai đoạn lên đến 06 (sáu) tháng lên tục kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành sẽ được hưởng không bao gồm Ngày Đến Hạn.
20. Ngày Thanh Toán Lãi: Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
21. 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 lãi gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.

22. 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 chín thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.

23. 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 hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện. Vì vậy, việc mua lại theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
- Tổ Chức Phát Hành có quyền đề nghị thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu để Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn sau 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành với giá mua Trái Phiếu bằng mệnh giá Trái Phiếu cộng lãi Trái Phiếu và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Mua Lại.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền đề nghị thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành để Tổ Chức Phát Hành Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn sau 24 tháng kể từ Ngày Phát Hành với giá mua Trái Phiếu bằng mệnh giá Trái Phiếu cộng lãi Trái Phiếu và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Mua Lại.

24. Hoán đổi Trái phiếu: Tổ Chức Phát Hành không chịu có biện pháp hoán đổi tự nguyện.

25. 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 dựa quyết định của Tổng Giám đốc.

26. 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 được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

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

28. Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu: Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành không là tài sản hưởng, trong suốt kỳ hạn chỉ giao dịch trong phạm vi là các chỉ cần tu chỉnh khoản chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán công là chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư công nhận chuyển nhượng, trả tương tự thực hiện thực hiện an, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của cơ quan tài nước của kể theo quy định của pháp luật.

29. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam

30. Thuế:

Mọi khoản tiền lãi toàn bộ trên Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất kỳ 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 kỳ khấu trừ 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.

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ
CÔNG
CỐ PH
ĐOÀN
ĐỊA C
NƠ V
ĐỒ H

theo quy định của pháp luật về Hệ thống Ký Lưu Ký và Chứng Thực sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Tài Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Của Tài Phiếu.

31. **Nhiệm vụ:** Trái phiếu không niêm yết

32. **Quyền lợi và Trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền lợi:

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu;
- Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi Hợp Chữ Giao Dịch, nếu có;
- Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chết, ký gởi, cầm cố vay vốn trong các Quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
- Được nộp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu); và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế để bảo đảm các phương tiện thanh toán khác;
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chia tách nhiệm vụ liên quan trực tiếp đến thông tin công bố của Tổ Chức Phát Hành, và

Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.

33. **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 tại khoản 1 và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm Hợp Chữ Giao Dịch liên đến đầy đủ điều kiện và phù hợp 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 trái phiếu, tài liệu phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phát hành và 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 đưa 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 xem xét của những người sở hữu Trái Phiếu.

- Chịu trách nhiệm: tuân pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của tài sản chào bán; trái phiếu, về các thông tin công bố; theo hiệu 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;
 - Truy cập, liệt kê các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
34. 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 153/2020/NĐ-CP, Thông tư 122/2020/TT-HTC và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính của người sở hữu Trái Phiếu và tiến độ các nghĩa vụ công cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.
35. 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.
36. 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 Chương 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 CÁN NHẬT

1. Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liên kế trước năm phát hành:
- Được đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liên kế trước năm phát hành về sự thay đổi sau khi phát hành, đơn vị: tỷ đồng.

Chỉ tiêu	2019/2020	2020/2021	2021/2022	Được cải thiện (hoặc giảm)
Vốn chủ sở hữu	19.969.803	24.461.074	34.932.147	Không thay đổi
Hệ số cơ phiên trái/vốn chủ sở hữu	2,46	2,68	3,53	3,54
Đòn bẩy tài chính/vốn chủ sở hữu	0,69	0,53	0,81	0,82
Lợi nhuận sau thuế	4.278.949	3.387.323	3.966.532	Không thay đổi
Lý suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	Không thay đổi

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

2. Việc làm 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

Tương 03 năm liên tiếp hoặc đợt phát hành trái phiếu, các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả Trái Phiếu) hoặc được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo Hợp đồng hoặc theo các cấp vay.

VII. Y KIỆN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BẢO CẢO TÀI CHÍNH

Bảo cảo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC Việt Nam – 3 tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có loại tài công chứng, đã điểu kiện theo quy định tại Khoản 5 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 và hợp nhất và tình hình tài sản của Tập đoàn 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 của các văn bản pháp quy hiện hành của Việt Nam."

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 đã và sẽ 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 kể từ đến hạn và trước hoặc sau 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 tính toán sau, dựa trên mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trãi Lãi.
- Trái Phiếu Trái Phiếu được mua từ trước hạn của Các Điều Khoản và Điều Khoản của Trái Phiếu, vào Ngày Dỡ Lạm, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá.

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 của Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- a. Cung cấp dịch vụ tư vấn về đại lý phát hành trái phiếu của 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 được 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 tham gia 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 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 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 của 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.

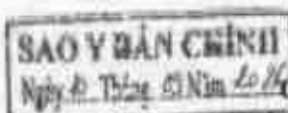
Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA



BÙI XUÂN HUY





Dương Văn Bắc
THỦ QUẢN 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 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 Năm yếu/ 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: NVLI2124002

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

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn / Two million, five hundred thousand)



19

- 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*: 3 năm/ *3 years*

Loại hình trái phiếu/ *Bond Status*: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có tài sản bảo đảm/ *without warrant, non-convertible and unsecured bond*

Hình thức trái phiếu/ *Bond form*: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức chứng chỉ/ *the form of Bond certificate*

- Lãi suất danh nghĩa/ *Nominal interest rate*: cố định 10,5%/ *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%/ *fixed at 10.5% per annum*

4. Ngày phát hành/ *Issue Date*: 26/04/2021 / April 26, 2021

Ngày Đến hạn/ *Maturity Date*: 26/04/2024 / April 26, 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 vào các mục đích sau/ *The proceeds from the Bond issuance will be used for the following purposes*:

- (i) Tăng quỹ mở vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và hoặc/ *Increasing the company's working capital, capital or;*
- (ii) Thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư (có) dự án bất động sản tại khu vực cửa ngõ phía Đông của thành phố Hồ Chí Minh/ *Capital contribution, investment cooperation and development in real estate project(s) in the eastern gateway area of Ho Chi Minh City*

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 17/12/2020/ *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/ *Principal Payment*: Vào Ngày Đến Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gộp bằng 100% mệnh giá cộng với (nếu có) chưa thanh toán đến Ngày Đến Hạn/ *Principal shall be paid in full on Maturity Date*

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

Được doanh nghiệp phát hành cung cấp thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153/NĐ-CP/2020 ngày 21/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu. / *Receive appropriate 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 thanh toán 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 with 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, dùng để ứng trả 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 to conduct any commercial transactions in accordance with applicable law.*

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

10. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoặc đổi trái phiếu: Bond redemption before maturity, swap bonds:

Tổ chức Phát hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Ngân 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. / *The issuer is obligated to buy back the bond before maturity at the request of The Bondholder should any Violation Event occur 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/ Bondholder	Giá trị nắm giữ/ Value	Tỷ trọng/ Proportion (%)
I	Nhà đầu tư trong nước/ Domestic investors	0 tỷ đồng/ VND 0 Billion	0
I	Nhà đầu tư tổ chức/ Institutional investors	0 tỷ đồng/ VND 0 Billion	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ Individual investors	0 tỷ đồng/ VND 0 Billion	0
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ Foreign investors	250 tỷ đồng/ VND 250 Billion	100
3	Nhà đầu tư tổ chức/ Institutional investors	250 tỷ đồng/ VND 250 Billion	100
2	Nhà đầu tư cá nhân/ Individual investors	0 tỷ đồng/ VND 0 Billion	0
	Tổng/ Total	250 tỷ đồng/ VND 250 Billion	100%

12/02/2023
NGUYỄN
PHƯƠNG
VĂN
18/02/2023
0 YA
3/05/2023

10442
ÔNG T
PHÂN
DÂN D
HÀ OC
10 VA
ĐH C

18

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>	-	0
	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>	-	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>	-	0
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	-	0
II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	1	100
	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>	1	100
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp / <i>Individual professional investors</i>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài / <i>Total foreign investors</i>	1	100
	Tổng/ total	1	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 1, 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *1st, 10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoàn Kiếm, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 243220 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 1, 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *1st, 10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoàn Kiếm, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 243220 0669

3. 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 1, 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *1st, 10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoàn Kiếm, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 243220 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





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

Số: 30/2025-CV-SVLC
V/v: Công bố thông tin về tình hình
tài sản toàn gốc, lãi



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 10 tháng 08 năm 2024

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/12/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch tài sản doanh nghiệp niêm yết và 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 tổng hợp thông tin về tình hình doanh nghiệp toàn gốc, lãi 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: 18/08/1990 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 31/3B - 31/5 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, quyền sử dụng hoặc đi thuê (chính).

- Mã số thuế: 0001444753

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Các ngày báo cáo lãi và trả cổ tức ưu tiên phát hành còn dư tại thời điểm bắt đầu kỳ báo cáo (không bao gồm các thanh toán về mua lại hoặc đổi/hoàn đổi trái phiếu) Chi trả:

- Thông tin về thanh toán toàn gốc, lãi trái phiếu:

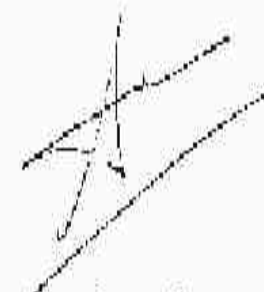
STT	Mã tài khoản	Chi tiết phát hành theo minh giá (đồng)	Giá trị đơn vị ghi theo minh giá và đơn vị Ngày tháng ký (đồng)	Trị giá Tài sản	Ngày thanh toán định nghĩa	Ngày thanh toán thực tế	Ngày ghi sổ	Loại thuế trả về trong kỳ (Số tiền)	Số tiền phải thanh toán (Số)	Số tiền đã thanh toán (Số)	Trên các hợp đồng và chứng nhận thanh toán ghi bằng chữ số			
											Số tiền đã thanh toán chấp (Số)	Số tiền chưa thanh toán (Số)	Lý do chậm thanh toán (Số)	Tình hình đơn vị và các đơn vị khác được thanh toán, ghi, bị chuyển lại qua đơn vị khác
	NO LINE 2400	200.000.000.000	200.000.000.000	100.000.000.000	10/09/2023	10/09/2023	10/09/2023	100	200.000.000.000	0	10.000.000.000	190.000.000.000	10.000.000.000	Tình hình đơn vị và các đơn vị khác được thanh toán, ghi, bị chuyển lại qua đơn vị khác

Ngày tháng năm 10/09/2023

Công ty cổ phần kết cấu bê tông và thép đã hoàn thành nhiệm vụ theo hợp đồng và nội dung kinh doanh và đã đầy đủ các thông tin công bố nêu trên.

NGƯỜI LẬP BIẾT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



DUONG VAN TRI LONG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG ĐÓ THỐNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



DUONG VAN BAC
TỔNG GIÁM ĐỐC

141x6

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 36/2021-NQ.HDQT-NVLG ngày 14/4/2021
và các Nghị quyết có liên quan)**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA



MỤC LỤC
..... 000

505104
CÔNG
TÍNH
TOÁN
TÍNH
TÍNH

	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 TIJU ĐƯỢC TỰ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 09
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN TIJU ĐƯỢC TỰ VIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	10 - 12

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 36/2021-NQ-HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 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 22.325.185.490.000 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 niêm yết 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 509/QĐ-SCĐTCM 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.

Tọa số 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 24/4/2023)
Bà Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/8/2023)
Ông Đoàn Minh Trường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2023 và miễn nhiệm ngày 07/8/2023)
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 24/4/2023)
Ông Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2023)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Hoàng Đức Hùng	Chủ tịch
Ông Ng Teck Yow	Thành viên (Kiến nhiệm ngày 29/4/2023)
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 AISG 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 36/2021-NQ/HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 36/2021-NQ/HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 tại 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 152/2020/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 số 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 36/2021-NQ/HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 36/2021-NQ/HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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: A0126061.2-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 36/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 12, 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 11 - 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 vào 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 có gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 36/2021-NQ-HĐQT-NVLC ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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.



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 36/2021-NQ-HĐQT NVTG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Dân 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 8 - Báo thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu định kỳ 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 - Báo 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 25/8/2025 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 - Báo 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 Tài chính 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 chất bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp niêm yết 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 Nơ Va gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng sổ 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 Nơ 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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

ĐỢI PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 36/2021-NQ-HDQT-NVLG ngày 14/4/2021

Tên tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nơ Va

Mã trái phiếu: NVLH2124002.

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

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 không tài sản bảo đảm.

Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua 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 tổ chức phát hành; và/hoặc trực tiếp góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển (cáo) dự án bất động sản tại khu vực cửa ngõ phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh.

Ký hạn trái phiếu: 03 (ba) năm kể từ ngày phát hành.

Ngày phát hành: Ngày 26/4/2021.

Ngày đáo hạn: Ngày 26/4/2024.

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

Kỳ tính lãi trái phiếu: là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục kể từ và bao gồm ngày phát hành cho đến nhưng không bao gồm ngày đáo hạn.

Ngày thanh toán lãi: là ngày cuối cùng của mỗi kỳ trả lãi.

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.

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

Mua lại trái phiếu trước hạn:

- Trong suốt kỳ hạn trái phiếu, tổ chức phát hành phải mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu hoặc đại diện người sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào theo quy định tại các điều khoản và điều kiện của trái phiếu.

- Tổ chức phát hành có quyền đề nghị thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu để mua lại trái phiếu trước hạn sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành với giá mua trái phiếu bằng mệnh giá trái phiếu cộng lãi trái phiếu và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với trái phiếu tính đến ngày mua lại.

- Người sở hữu trái phiếu có quyền đề nghị thỏa thuận với tổ chức phát hành để tổ chức phát hành mua lại trái phiếu trước hạn sau 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày phát hành với giá mua trái phiếu bằng mệnh giá trái phiếu cộng lãi trái phiếu và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với trái phiếu tính đến ngày mua lại.

Tài sản đảm bảo: Không có tài sản bảo đảm.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 01/NQNSHTP-NVL/12124002 ngày 20/3/2023 đã chấp thuận cho tổ chức phát hành khắc phục "Sự kiện vi phạm chéo" theo Thông báo 22. Tổ chức phát hành sẽ thực hiện bổ sung các tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ của tổ chức phát hành đối với trái phiếu với thông tin chi tiết về tài sản như sau: Tài sản bảo đảm: 6.000.000 (sáu triệu) cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nova Consumer ("Cổ Phiếu NCG").

Trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ ngày 08/3/2023, người sở hữu trái phiếu có quyền chuyển đổi tài sản bảo đảm từ cổ phiếu NCG sang cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Cổ Phiếu NVL") trong điều kiện phù hợp với thực tế, với phương án như sau:

- Tỷ lệ bảo đảm: tối thiểu 120% tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm chuyển đổi.

- Giá mua cổ phiếu NVL: là mức giá sàn đưa giá đóng cửa của cổ phiếu NVL trong 30 (ba mươi) ngày giao dịch liên tục liền trước ngày thực hiện chuyển đổi.

Thời gian hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm là cổ phiếu NCG: chậm nhất 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày ban hành Nghị quyết người sở hữu trái phiếu về việc chấp thuận bổ sung tài sản bảo đảm.

Trong thời gian tài sản bảo đảm của trái phiếu vẫn bao gồm cổ phiếu NCG, bất kỳ thay đổi nào sau đây của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nova Consumer ("NCG") đều phải được thông báo đến người sở hữu trái phiếu trong vòng 10 (mười) ngày làm việc, bao gồm:

- Thay đổi về vốn điều lệ;

- Thay đổi về tỷ lệ sở hữu từ 10% trở lên đối với các cổ đông lớn (tức cổ đông sở hữu trên 5% vốn điều lệ);

- Thay đổi về danh sách cổ đông lớn;

- Thực hiện giao dịch chuyển nhượng tài sản cố định hoặc khoản đầu tư có giá trị từ 10% tổng tài sản của NCG theo báo cáo tài chính hợp nhất quý gần nhất.

Chế độ cung cấp báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nova Consumer trong thời gian tài sản bảo đảm của trái phiếu vẫn bao gồm cổ phiếu NCG.

Tổ chức phát hành thực hiện thanh toán 10% tiền gốc trái phiếu chậm nhất đến ngày 22/3/2023 ("Tiền gốc đã thanh toán") và tiền lãi cộng dồn đối với phần tiền gốc đã thanh toán theo quy định tại văn kiện trái phiếu đến nhưng không bao gồm ngày thanh toán thực tế. Trường hợp ngày thanh toán thực tế tiền gốc đã thanh toán đến sau ngày ban hành Nghị quyết người sở hữu trái phiếu chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu ("Nghị quyết"), lãi cộng dồn đối với tiền gốc đã thanh toán sẽ được tính như sau:

- Lãi suất 10,59%/năm tính từ ngày 26/10/2022 đến nhưng không bao gồm ngày ban hành Nghị quyết;

- Lãi suất theo Nghị quyết từ ngày ban hành Nghị quyết đến nhưng không bao gồm ngày thanh toán thực tế.

Thay đổi các điều khoản và điều kiện trái phiếu như sau:

- Đối với kỳ hạn trái phiếu: Đề nghị điều chỉnh (kéo dài) kỳ hạn Trái Phiếu đến ngày 10/3/2025 ("Kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh"), theo đó trái phiếu sẽ đến hạn vào ngày 10/3/2025 ("Ngày đến hạn trái phiếu điều chỉnh"). Kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh sẽ được tính từ ngày ban hành Nghị quyết người sở hữu trái phiếu chấp thuận điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu đến ngày đến hạn trái phiếu điều chỉnh.

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

- Không áp dụng lãi phạt do tổ chức phát hành chậm thanh toán gốc và/hoặc chậm thanh toán lãi trái phiếu trong kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh.
- Tiền gốc trái phiếu còn lại sau khi trừ đi tiền gốc đã thanh toán ("khoản nợ") và tiền lãi trái phiếu đối với khoản nợ trước ngày ban hành nghị quyết, sẽ được tổ chức phát hành thanh toán vào ngày đến hạn trái phiếu điều chỉnh.
- Tiền lãi đối với khoản nợ ("Tiền lãi"):

(a) Lãi suất trái phiếu áp dụng kể từ ngày ban hành nghị quyết đến ngày kết thúc kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh: vô định 11,5%/năm.

(b) 100% tổng tiền lãi trong kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh sẽ được thanh toán vào ngày đến hạn trái phiếu điều chỉnh.

THEO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SỐ 19/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/3/2023, đã phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án mua lại trái phiếu trước hạn với tổng khối lượng trái phiếu dự kiến mua lại tối đa tính theo mệnh giá là 25.000.000.000 đồng.

Ngày chốt danh sách người sở hữu trái phiếu: Ngày 16/3/2023.

Ngày mua lại dự kiến: Ngày 22/3/2023.

Kỳ tính lãi: tính từ và bao gồm ngày 26/10/2022 cho đến nhưng không bao gồm ngày 22/3/2023.

Tỷ lệ mua lại: 10% trái phiếu mà người sở hữu trái phiếu đang nắm giữ tại thời điểm chốt danh sách người sở hữu trái phiếu.

Tổng số lượng trái phiếu thực hiện mua lại: 250.000 trái phiếu.

Giá mua lại: Giá mỗi trái phiếu bằng tổng của 100% mệnh giá trái phiếu đó và lãi (nếu có lãi quá hạn nếu có) đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán của trái phiếu cho đến nhưng không bao gồm ngày mua lại.

Tổng số tiền theo mệnh giá trái phiếu mua lại: 25.000.000.000 đồng

Nguồn tiền mua lại: nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của tổ chức phát hành.

Thanh toán mua lại trái phiếu trước hạn: Căn cứ tổng số tiền do tổ chức phát hành và/hoặc bên thứ ba chuyển vào tài khoản do đại lý lưu ký và thanh toán chỉ định, đại lý lưu ký và thanh toán sẽ tiến hành thanh toán tiền gốc và lãi trái phiếu, lãi quá hạn đã phát sinh nhưng chưa thanh toán (nếu có) vào ngày mua lại nêu trên bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của người sở hữu trái phiếu theo danh sách tại ngày chốt danh sách người sở hữu trái phiếu.

Hủy bỏ trái phiếu: Tất cả trái phiếu mã NVLH2124002 được tổ chức phát hành mua lại theo phương án mua lại trái phiếu trước hạn sẽ được hủy bỏ ngay lập tức và không được phát hành lại hoặc bán lại. Các giấy chứng nhận Quyền sở hữu trái phiếu mã NVLH2124002 sẽ tự động hết hiệu lực, bị hủy bỏ và không còn giá trị ràng buộc đối với tổ chức phát hành và/hoặc các bên liên quan.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 02/NQNSHTP-NVLH2124002 ngày 09/5/2023 đã chấp thuận cho tổ chức phát hành thay đổi thời gian hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm là cổ phiếu NCG đã nêu tại Điều 1.3 Nghị quyết số 01/NQNSHTP-NVLH2124002 ngày 20/3/2023. Theo đó, thời gian hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm là cổ phiếu NCG như sau:

- Chậm nhất 15 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Nghị quyết người sở hữu trái phiếu về việc chấp thuận bổ sung tài sản bảo đảm, hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm là 1.870.392 cổ phiếu NCG,

- Chậm nhất 06 (sáu) tháng kể từ ngày 10/4/2023 (ngày 10/10/2023): hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm là 4.129.608 cổ phiếu NCG.

- Trường hợp Tổ chức phát hành không hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm theo quy định nêu trên, Tổ chức phát hành có nghĩa vụ mua lại 5% mệnh giá trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó và có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đến khi hoàn tất việc bổ sung tài sản bảo đảm là 4.129.608 cổ phiếu NCG nêu trên.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 03/NQNSHTP-NVLH2124002 ngày 27/10/2023 đã chấp thuận cho tổ chức phát hành thay đổi thời gian hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm là cổ phiếu NCG đã nêu tại Nghị quyết số 02/NQNSHTP-NVLH2124002 ngày 09/5/2023. Theo đó, thời gian hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm là cổ phiếu NCG như sau:

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

- Chậm nhất 15 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Nghị quyết người sở hữu trái phiếu về việc chấp thuận bổ sung tài sản bảo đảm: hoàn tất hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản bảo đảm bổ sung là 1.870.392 cổ phiếu NCG;
- Chậm nhất ngày 24/10/2023: ký kết hợp đồng thế chấp cổ phần đối với tài sản bảo đảm bổ sung là 4.129.608 cổ phiếu NCG;
- Chậm nhất trong vòng 03 (ba) tuần kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu NCG tại sàn Upcom, nhưng không muộn hơn ngày 20/12/2023, hoàn tất việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản bảo đảm bổ sung là 6.000.000 cổ phiếu NCG theo quy định pháp luật.
- Trường hợp Tổ chức phát hành không hoàn tất bổ sung tài sản bảo đảm theo quy định nêu trên, Tổ chức phát hành có nghĩa vụ mua lại 5% mệnh giá trái phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó, hoàn tất việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản bảo đảm đã bổ sung theo quy định là 1.870.392 cổ phiếu NCG và tiếp tục có nghĩa vụ bổ sung tài sản bảo đảm là 4.129.608 cổ phiếu NCG.

THEO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SỐ 08/2024-NQ.HĐQT-NVLG ngày 13/3/2024, đã phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung phương án phát hành trái phiếu của Công ty đã được HĐQT thông qua tại Nghị quyết 36.

Ngày phát hành sau điều chỉnh: Ngày 26/4/2021.

Ngày đáo hạn sau điều chỉnh: Ngày 10/3/2025.

Kỳ hạn trái phiếu sau điều chỉnh: 46 tháng 12 ngày kể từ ngày phát hành.

Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu: Ngoài trừ các khoản tiền gốc, lãi trái phiếu đã được tổ chức phát hành thanh toán theo các điều khoản và điều kiện trái phiếu và/hoặc theo thỏa thuận giữa tổ chức phát hành và người sở hữu trái phiếu, toàn bộ khoản tiền gốc, lãi trái phiếu còn lại được thanh toán theo phương án sau:

+ Tiền lãi trái phiếu: Lãi của trái phiếu được thanh toán với phương thức thanh toán cụ thể như sau:

(i) Ngày thanh toán lãi: 100% tổng tiền lãi trong kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh sẽ được thanh toán vào ngày đáo hạn (ngày 10/3/2025).

(ii) Thời gian áp dụng phương án thanh toán lãi trái phiếu nêu tại mục (i) trên sẽ bao gồm kỳ trễ lãi tính từ và bao gồm ngày 26/10/2022 cho đến nhưng không bao gồm ngày đáo hạn (ngày 10/3/2025).

+ Tiền gốc trái phiếu: Từ khi trái phiếu được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện của trái phiếu hoặc theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu. Vào ngày đáo hạn (ngày 10/3/2025), người sở hữu trái phiếu được thanh toán toàn bộ 100% mệnh giá tiền gốc trái phiếu của lại.

Tính chất trái phiếu sau điều chỉnh: 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.

Lãi suất trái phiếu sau điều chỉnh:

- Từ ngày 26/4/2021 đến nhưng không bao gồm ngày 20/3/2023: cố định 10,5%/năm.

- Từ ngày 20/3/2023 đến nhưng không bao gồm ngày 10/3/2025: cố định 11,5%/năm.

Bảo đảm cho trái phiếu sau điều chỉnh: 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 thanh toán của tổ chức phát hành liên quan đến trái phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nova Consumer và/hoặc tài sản khác (nếu có) của (các) bên bảo đảm, số lượng (các) tài sản bảo đảm cho trái phiếu và (các) bên bảo đảm được xác định cụ thể tại thời điểm ký kết các tài liệu để cầm cố/thế chấp tài sản bảo đảm.

Theo công văn ngày 16/7/2025 của các trái chủ phản hồi công văn số 199/2025-CV-NVLG ngày 20/6/2025 của Công ty, đã đồng ý với nội dung đề xuất về việc thanh toán gốc và lãi trái phiếu như sau:

+ Đối với tiền lãi trái phiếu đã phát sinh còn phải trả tính đến ngày 10/3/2025: 20% lãi chưa thanh toán sẽ được thanh toán chậm nhất đến ngày 10/5/2025; và 80% lãi chưa thanh toán sẽ được thanh toán chậm nhất đến ngày 10/3/2027;

+ Đối với số tiền gốc trái phiếu còn phải trả tính đến ngày 10/3/2025 là 225 tỷ VND; thanh toán dự kiến vào ngày 10/3/2027 với lãi suất cố định 11,5%/năm.

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

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 CÓN 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 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan (mã trái phiếu NVLH2124002). Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng để: (i) tăng quy mô vốn hoạt động của tổ chức phát hành; và/hoặc (ii) thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển (các) dự án bất động sản tại khu vực cửa ngõ phía Đông của thành phố Hồ Chí Minh.

2. Kết quả phát hành trái phiếu NVLH2124002 theo Nghị quyết số 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: 2.500.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 2.500.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 2.500.000 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc bán trái phiếu (*)	: 250.000.000.000 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.

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: NVLH2124002)

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 tổng kể 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 kể 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			
Hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại ven cấp Cù lao Phước Hưng - Phần khu 1, tại phường Tân Phước, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên có Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang làm chủ đầu tư. (*)	250.000.000.000	-	250.000.000.000
Cộng	250.000.000.000	-	250.000.000.000

(*): 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.

Người lập biên

Kê toán trưởng

Thi Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

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



Dương Văn Đức

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 0301444733 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 22.320.185.496.000 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 NVI. kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHKM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Tại số 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 căn cứ; kinh doanh bất động sản; xây dựng căn dựng và xây dựng công nghiệp; cung cấp home office; 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 SỔ 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 sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 36/2021-NQ-HĐQT-NVJG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan (mã trái phiếu NVLH2124002) của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng sổ 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 sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 36/2021-NQ-HĐQT-NVJG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan (mã trái phiếu NVLH2124002) 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 sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng sổ 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 số thực thu - thực chi và là một bộ phận trong tổng đồng tiền của Công ty.
- Báo cáo chỉ phản ánh thông tin về việc sử dụng sổ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NƠ VÀ

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

4. Quy định về việc lập báo cáo (tiếp theo)

- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn đầu tư 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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Chỉ tiết khoản đầu tư vào dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Củ lao Phước Hưng - Phần khu 1, tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	27/4/2021	Chuyển tiền lập tác đầu tư vào dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Củ lao Phước Hưng - Phần khu 1, tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang làm chủ đầu tư vào ngày 27/4/2021.	250.000.000.000
Cộng			250.000.000.000

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 39/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 16/4/2021, đã thông qua chủ trương hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Củ lao Phước Hưng - Phần khu 1, tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang ("Công ty An Khang") làm chủ đầu tư.

Vào ngày 22/4/2021, Công ty và Công ty An Khang đã ký hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 01/2021/HTKD/NVLG-AK và phụ lục hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 01/2021/HTKD/NVLG-AK.T.01 ngày 01/7/2021 nhằm thống nhất việc hợp tác đầu tư vào dự án này.

IV. THÔNG TIN KHÁC

1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc Trái phiếu đang lưu hành là 225.000.000.000 VND.

Tài sản bảo đảm do Công ty Cổ phần Công nghệ TECHLAB nhận thế chấp tại ngày 31/12/2025 (và Công ty CP Quản lý Quỹ Đầu tư Dragon Capital Việt Nam xác nhận thay theo văn bản ủy quyền ký ngày 01/3/2022):

- 561.115 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nava Consumer thuộc sở hữu Nguyễn Trinh Ngọc Thủy.
- 1.238.882 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nava Consumer thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Dương Kinh.
- Tài sản bảo đảm do Vietsean Debt Fund SPC đang nắm giữ/quản lý tại ngày 31/12/2025 là:
- 1.309.274 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nava Consumer thuộc sở hữu Nguyễn Trinh Ngọc Thủy.
- 2.890.726 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nava Consumer thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Dương Kinh.

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

a. Kết quả thanh tra

Theo kết luận thanh tra số 274/KL-TT/CP 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 nông lâm, số trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan (mã NVLH2124002) có kết luận (i) về việc Công ty ký kết hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh để huy động nguồn vốn từ được từ phát hành trái phiếu, và ủy quyền cho đơn vị nhận hợp tác kinh doanh quyết định việc sử dụng nguồn vốn này cũng như trách nhiệm quản lý, giám sát việc sử dụng vốn theo quy định pháp luật.

Đồng thời, Công ty chưa thực hiện (ii) liên quan đến việc tuân thủ đầy đủ quy định về nội dung phương án phát hành cụ thể là có nội dung mục đích phát hành tại phương án chưa đúng quy định về "Nội dung mục đích phát hành trái phiếu bao gồm các thông tin cụ thể về chương trình, dự án đầu tư; các hoạt động sản xuất, kinh doanh cần bổ sung vốn, ...", không công bố định kỳ về bán các tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023, và công bố thông tin không đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục (tiếp theo)

b. Tình trạng khắc phục

- Đối với (i)

Công ty đang khẩn trương thực hiện xây dựng chính sách quản lý và sử dụng vốn phát hành trái phiếu, yêu cầu Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang (đơn vị, nhiệm vụ: kinh doanh và là chủ đầu tư dự án Khu đô thị Dịch vụ Thương mại cao cấp Cù Lao Phố Hưng - Phần khu 1) cung cấp báo cáo sử dụng vốn nhận hợp tác kinh doanh; đẩy mạnh việc hoàn thiện pháp lý để thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư, xây dựng vào Quý I/2025, báo cáo với mục tiêu đảm bảo khả năng thu hồi vốn hợp tác kinh doanh để từ đó có thể sớm hoàn thành thanh toán nghĩa vụ trái phiếu, bên cạnh biện pháp gia hạn thanh toán gốc và lãi với người sở hữu trái phiếu theo công văn ngày 16/7/2025 của các trái chủ phản hồi công văn số 199/2025-CV-NVLG ngày 20/6/2025 của Công ty.

Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được báo cáo sử dụng vốn nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang, đồng thời dự án đặc cư chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý. Công ty vẫn đang nỗ lực yêu cầu Công ty TNHH Phát triển BĐS An Khang nhanh chóng thực hiện báo cáo sử dụng vốn nhằm vốn hợp tác, làm rõ có sơ sót cho đến cơ quan liên quan liên quan theo quy định.

- 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 vi phạm công bố dự kiến 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 tuân thủ quy định về công bố thông tin.

Vào ngày 30/11/2025, Công ty đã phát hành công văn đến chính số 385/2025-CV-NVLG để làm rõ mục đích phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật và thực hiện công bố thông tin công khai.

V. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC THỜI KỲ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ 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 duyệt minh trong các báo cáo tình hình sử dụng sổ tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này.

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

Người lập báo

Kế toán trưởng



Thi Thi Phuong Y

Nguyễn Thủy Xuân Mai

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 062057 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2025

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phan Thị Hà Văn

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

Số/Ng: 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

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

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/guan-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.

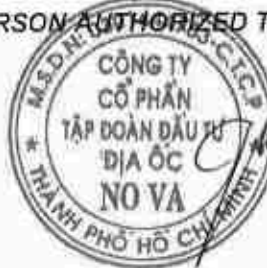


[Handwritten signature]

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
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





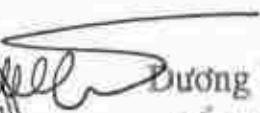
CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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 6.1/2021-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);



18

- (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





Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 09 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 niêm yết 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 có 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 vốn	- 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 thống 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



ĐƯỢC ĐỨC
GIAM 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 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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ 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 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 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-NV/LG 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-NV/LG 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.



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-NVLC 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-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 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

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 SỔ 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 31/12/2023, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123006 là 264.930.719.257 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.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng sổ 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-NV/LG ngày 16/5/2021 (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 ("DLQLTSBD") 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 DLQLTSBD, 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-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.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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

Tổng Giám đốc

Thị Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 62058 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 18-09-2026

CÔNG CHỨNG VIỆN
VĂN PHÒNG
CÔNG CHỨNG
GIA ĐỊNH

Phan Thị Hà Vân

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO 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**
Ngày 12 tháng 02 năm 2022
Số/No. 85/2022-NQ.HĐQT-NVLG

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 No Va ("Công Ty");
The Charter of No 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

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 versions, 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



18



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



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

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

Số: 26/2021/TT-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 ("HDQT") 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 TỬ 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 liên 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. Đồng 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 Hợp 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 Phưng 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 liên kế trước năm phát hành:

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liên kế 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	Dự 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)

TR
ÂN
DẤU
C
A
CH
Y
K
H
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.
- Từ 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 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

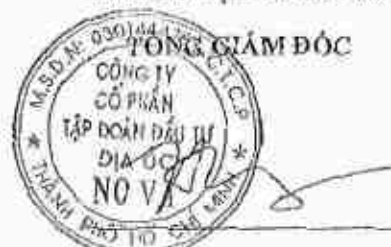
Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- 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 VÀ**



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 NOVA
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/ 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/ Bondholder	Giá trị nắm giữ/ Value	Tỷ trọng/ Proportion (%)
1	Nhà đầu tư trong nước/ Domestic investors	297 tỷ đồng/ VND 297 Billion	99
1	Nhà đầu tư tổ chức/ Institutional investors	250 tỷ đồng/ VND 250 Billion	83,3
	Doanh nghiệp A / Company A	200 tỷ đồng/ VND 200 Billion	66,7
	Doanh nghiệp B / Company B	50 tỷ đồng/ VND 50 Billion	16,7
2	Nhà đầu tư cá nhân/ Individual investors	47 tỷ đồng/ VND 47 Billion	15,7
	11 Nhà đầu tư cá nhân/ 11 Individual investors	47 tỷ đồng/ VND 47 Billion	15,7

14/5/2021
TỶ
LÃN
ĐẦU TƯ
ĐC
VA
10 CHỈ
0301
CƠ
CỔ
IÁP ĐOÀ
Đ/M
NO
14 PHO

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 - TL - NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 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 ("HDQT") 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.

1. 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.



Hội đồng Quản trị

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 VND (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 10/2/2022.
- 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 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.

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 đi 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 5 Điều 4 Nghị định 153.

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 ứng 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. **Đồng 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;
- Phái quân 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 122/2020/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	31/03/2021	30/09/2021	Điểm biến đổi 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 tới hạn)/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

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 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)

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/ *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>
1	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	496,4 tỷ đồng/ <i>VND 496,4 Billion</i>	99,3

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
 CHỦ NGHĨA XÃ HỘI
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
 SỞ TÀI CHÍNH

Ng

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 Thùy	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 Hoàn	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 Khai, Trưng Tiên, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *8th, 9th floor, Thaiholdings Tower, No 210 Tran Quang Khai, Trung Tien, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

Ngày 31 tháng 03 năm 2022

Mar 31 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 DUNG



10/10/2022 14:11

Handwritten signature



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



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Số: 551.2026...SA.7.NVLG...
V/v: Công bố thông tin về tình hình
thanh toán gốc, lãi mã NVLH2224005

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:

10

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



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ 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 SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	08 - 10

05130
CÔNG
TNH
TOÁN VÀ
TIN H
CORE A
- T.P HỒ

05
06
07
08
09
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

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-HDQT-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	Bàì 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 NƠ VÀ
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-NVLC 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-NVLC 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-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.

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 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 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 Cà Mau 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.

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 tiền 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 Củ 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 Thi Phuong Y

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 Củ 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 Phước 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 Củ 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-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, cơ quan thanh tra xác định lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số Nghị quyết số 26/2022-NQ-HĐQT-NVLC 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 ("DLQLTSBD") 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 DLQLTSBD, 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
Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 10-09-2026

Thị Thị Phương Y
CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Thủy Xuân Mai



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



Dương Văn Bắc

Số: 01/2026-QĐ-SKY.....

Tp. HCM, ngày 06 tháng 8 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 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 06/8/2026.

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 ĐẠT CHƯƠNG

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 06/3/2026)

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 Rộng để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng.

1115.
NG T
NNH
CỨ ĐẠ
SAIG
DYAI
HỒ C



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, Khố 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 (VND 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: BUI DAT CHUONG

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:

CHUNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 62071 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10/09/2023

CÔNG CHỨNG
CÔNG CHỨNG
GIA ĐÌNH

TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
PHÒNG
ĐĂNG KÝ
KINH DOANH

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 0129
F: (8428) 3834 2957
E: info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: C0725321-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: 1269-2023-003-1

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

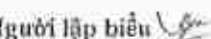
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 130 + 150)	100		2.965.235.638.554	3.898.461.974.856
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.849.312.921	125.835.133
1. Tiền	111		349.312.921	125.835.133
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	-
II. Các 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
1. 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 Lỗ 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	VI.1	(5.009.256.574)	(5.266.045.296)
- Chi phí lãi vay	06	VI.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 TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
I. 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. 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 Rồng 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 ("VNĐ" 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 bạc 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 khối 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 các khoản 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 thương**

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 hưởng 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 chỉ 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 (đã 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, lĩnh 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 trả 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 đánh 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 biên

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.

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

Số chứng thực: 062073 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN





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:

			31/12/2025				01/01/2025			
STT	Tên công ty con được đầu tư góp vốn	Hoạt động chính	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

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Chi Minh, 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



BÙI ĐẠT CHƯƠNG



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 01/2022/NQ-HĐSD 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



ẤU
NOV
H P

- 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 liền 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	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. 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.	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 1.800.000.000.000 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 cổ (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

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 Dảm 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.

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ CỦA NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

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.

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).

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 10 tháng 04 năm 2022

**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 di 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 (*Chỉ 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

CHỦ TỊCH HĐQT



Bùi Đạt Chương



CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC
NOVA SAIGON ROYAL

Số: NOA/2026-CT-884

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)	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	NSRC112221001	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



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**

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (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 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 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 ngày 16 tháng 8 năm 2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29 tháng 7 năm 2024 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 3.527.426.000.000 VND.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản.

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, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Thành viên, 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 Thành viên

Ông Bùi Đạt Chương Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Bùi Đạt Chương Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Cường Phó Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền Kế toán trưởng

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 Đạt Chương Chủ tịch Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc

Ông Bùi Đạt Chương đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Mạnh Cường ký Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu 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 theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-SRY ngày 31/12/2025.

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 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 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 Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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 phát hành 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 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 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 Thành viên 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, 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 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 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Mạnh Cường

Phó Giám đốc

**Số: C0226070-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: 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 thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 24 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 Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên 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.



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 Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal 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 24 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tài chính 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 24 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 TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal 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 TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 ngày 16 tháng 8 năm 2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29 tháng 7 năm 2024 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn
- 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.
- Mã số thuế: 0311931153

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

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 01/2022-QĐ-SRY NGÀY 15/3/2022

Tên Tổ chức phát hành: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal

Mã trái phiếu: NSRCH2223001

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 10.000 trái phiếu

Mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu

Giá phát hành: 100% mệnh giá

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 1.000.000.000.000 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 đại lý

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam

Mục đích phát hành: Để 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 Rong để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rong.

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng

Ngày phát hành: Ngày 17 tháng 3 năm 2022

Ngày đáo hạn: Ngày 17 tháng 9 năm 2023

Lãi suất trái phiếu: 10,5%/năm

Kỳ tính lãi trái phiếu: 03 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:

- Công ty 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 và (2) việc mua lại này được người sở hữu trái phiếu chấp thuận bằng văn bản;

- Công ty có nghĩa vụ 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 trái phiếu.

Tài sản bảo đảm:

- 21.800.000 cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Mã cổ phiếu "NVL", hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của Bên thứ ba, và toàn bộ các quyền, 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). Để làm rõ, các quyền phát sinh từ cổ phiếu NVL không bao gồm quyền mua cổ phiếu NVL; và

- Bảo lãnh thanh toán của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

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 Thành viên Công ty thông qua theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: 10.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 10.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 10.000 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 1.000.000.000.000 VND

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

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: NSRCH2223001)

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 Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu 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.	999.990.000.000	-	999.990.000.000
Cộng	999.990.000.000	-	999.990.000.000

(*): 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.

Người lập biểu 

Kế toán trưởng 

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Phó Giám đốc



Bùi Thị Tuyết Mai

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 1507/2024/KET.1

Công ty TNHH DV Tư vấn 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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 ngày 16 tháng 8 năm 2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29 tháng 7 năm 2024 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 3.527.426.000.000 VND.

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, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty thông thường là trên 12 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 Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên 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 Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty 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 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 Rong để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rong, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	22/03/2022	Chuyển tiền góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rong để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rong	160.500.000.000
2	24/03/2022		254.700.000.000
3	29/03/2022		306.000.000.000
4	30/03/2022		157.000.000.000
5	31/03/2022		89.500.000.000
6	04/04/2022		32.290.000.000
Cộng			999.990.000.000

IV. VẤN ĐỀ KHÁC**1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm**

- Theo công văn số 0708/CV-CKCT05 ngày 07/8/2024, Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam ("Vietinbank Securities") với tư cách là Đại diện người sở hữu trái phiếu và Đại lý Tài sản bảo đảm trái phiếu NSRCH2223001 đã đề xuất phương án xử lý tài sản bảo đảm sơ bộ trước khi thực hiện xin ý kiến Trái chủ bằng hình thức gửi văn bản.

- Theo công văn số 19/2024-CV-SRY ngày 09/8/2024, Công ty không có ý kiến gì thêm đối với nội dung phương án xử lý tài sản bảo đảm trái phiếu đính kèm Công văn số 0708/CV-CKCT05 ngày 07/8/2024. Bên cạnh đó, Công ty cũng đề xuất xin ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu, phương án thanh toán gốc, lãi trái phiếu; Công ty thể chấp bổ sung tài sản bảo đảm và 1 số nội dung khác theo công văn. Thời gian lấy ý kiến bằng văn bản là từ ngày 14/8/2024 đến ngày 06/9/2024.

- Theo biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản ngày 12/9/2024, người sở hữu trái phiếu không thông qua các nội dung đã nêu tại công văn số 19/2024-CV-SRY ngày 09/8/2024 của Công ty.

- Theo công văn số 2009/2024/CV-CKCT05 ngày 20/9/2024, Vietinbank Securities đã có văn bản đề xuất xin ý kiến người sở hữu trái phiếu về phương án xử lý tài sản bảo đảm. Căn cứ Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản ngày 15/10/2024, nội dung đề xuất nêu tại công văn nêu trên không được người sở hữu trái phiếu thông qua.

- Theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 07/11/2025 đã không chấp thuận cho VietinBank Securities với tư cách là Đại lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm của đợt phát hành trái phiếu NSRCH2223001 được thực hiện bán toàn bộ 21.800.000 cổ phiếu NVL đang cầm cố theo các hợp đồng cầm cố và tài liệu liên quan.

- Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NSRCH2223001 là 926.100.104.460 VND và tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản được thể hiện chi tiết tại Mục II - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Trái phiếu này đã quá hạn thanh toán gốc và lãi nên đã vi phạm điều khoản và điều kiện của trái phiếu và bắt buộc mua lại trái phiếu theo thông báo của tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu.

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

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, bản công bố thông tin trước phát hành TPDN mã NSRCH2223001 (ngày phát hành 17/3/2022) có nội dung không chính xác đối với thông tin về công ty liên kết và thông tin về giá trị phần vốn góp của ông Bùi Đạt Chương.

Công ty đã thực hiện đính chính thông tin trên bản công bố thông tin và đã báo cáo Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Công văn số 29/2025-CV-SRY ngày 03/12/2025.

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 đang nỗ lực đàm phán với các trái chủ nhằm đạt được thỏa thuận về việc gia hạn kỳ hạn trái phiếu hoặc điều chỉnh phương thức thanh toán gốc và lãi đã quá hạn. Đồng thời, Công ty cũng đang tìm kiếm các nguồn tài chính phù hợp để thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ liên quan đến trái phiếu (mã trái phiếu NSRCH2223001) nêu trên.

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác 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

Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Phó Giám đốc

Bùi Thị Tuyết Mai

Nguyễn Thị Thanh Hiền



Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 1507/2024/KET.1

Công ty TNHH DV Tư vấn 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: 062060 Quyền số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Văn

Số: 05/2026-QĐ-TĐ.....

Tp. HCM, ngày 06 tháng 8 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 No Va Thảo Diễn ("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 06/8/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

ĐIỀU 1: Thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty 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 7.822.100.000.000 đồng lên 8.959.378.979.990 đồng, cụ thể:
 - + Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 7.822.100.000.000 đồng;
 - + Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 1.137.278.979.990 đồng;
 - + Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 8.959.378.979.990 đồng;
 - + Thành viên góp vốn thêm dự kiến:
 - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va góp thêm: 1.137.278.979.990 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 NTDCH2227001 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 điều lệ 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 và 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: Người đại diện theo pháp luật, các phòng ban và cá nhân của Công ty có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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



BUI DAT CHUONG

1/2
H/T

PHỤ LỤC: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
(Đính kèm Quyết định Hội đồng thành viên số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 05/9/2022)

Công ty TNHH No Va Thảo Điền 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 No Va Thảo Điền, cụ thể: thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty TNHH No Va Thảo Điền theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Thông tin về Trái phiếu NTDCH2227001 như sau:

Trái Phiếu: NTDCH2227001

Cơ sở pháp lý:	- Nghị quyết Hội đồng thành viên số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/08/2022 v/v thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước, mã NTDCH2227001.
	- Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 29/08/2022.
	- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 19/09/2022.
	- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 17/03/2026.
	- Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NTDCH2227001 số 22/2026-CV-TĐ ngày 29/05/2026.

Tổ chức phát hành: Công ty TNHH No Va Thảo Điền

Đồng tiền phát hành: Đồng Việt Nam

Giá trị phát hành: 2.300.000.000.000 đồng

Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu

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

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

Lãi suất: Lãi suất cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,50%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố cộng biên độ 4,40%/năm.

Kỳ thanh toán lãi: 06 tháng/lần

Kỳ hạn: 60 tháng

Ngày phát hành: 05/09/2022

Ngày đáo hạn: 05/09/2027



Mục đích phát hành:	Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty TNHH No Va Thảo Điền. Cụ thể, số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại CTCP Phát triển Đất Việt và CTCP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	2.021.258.200.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	96.987.167.457 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 Đại Lý Lưu Kỳ cung cấp hoặc do Công ty TNHH No Va Thảo Điền xác định trong trường hợp Công ty TNHH No Va Thảo Điền được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu.
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 Công ty TNHH No Va Thảo Điền 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: 0305703102

Đăng ký lần đầu: ngày 12 tháng 05 năm 2008

Đăng ký thay đổi lần thứ: 18, ngày 03 tháng 02 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH NO VA THẢO DIỄN

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NOVA THAO DIEN COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: NOVA TD CO.,LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

*5.07 Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27
Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Điện thoại: 0932239682

Fax:

Email: novhcm@gmail.com

Website:

3. Vốn điều lệ : 7.822.100.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bảy nghìn tám trăm hai mươi hai tỷ một trăm 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	7.821.622.500.000	99,994	0301444753	

2	NGUYỄN NGỌC TUẤN	Việt Nam	18A/8 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	477.500.000	0,006	079088008406	
---	------------------	----------	--	-------------	-------	--------------	--

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: BÙI ĐẠT CHUƠNG

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:

TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Qua

Và Cẩm Tú

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực 62072 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phạm Thị Hà Văn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY TNHH NƠ VÀ THẢO ĐIỀN

CÔNG TY TNHH NƠ VÀ THẢO ĐIỀN

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 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 34

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

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

Hội đồng Thành viên trân trọng đề trình 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 No Va Thảo Diễn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305703102 cấp lần đầu ngày 12 tháng 05 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp và các giấy chứng nhận đăng ký sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty trách nhiệm hữu hạn.

Tên tiếng anh: Nova Thao Dien Company Limited.

Trụ sở chính: 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, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính riêng đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Thành viên

Ông	Bùi Đạt Chương	Chủ tịch
	(Đại diện Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)	
Ông	Nguyễn Ngọc Tuấn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Bùi Đạt Chương	Tổng Giám Đốc
Ông	Nguyễn Mạnh Cường	Phó Giám đốc
Ông	Trần Văn Thiện	Kế toán trưởng

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 cáo này và báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-TD ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

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

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("MOORE AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

5. 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 và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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.
- Công bố 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 đã phát sinh đầy đủ.

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 và hoặc vi phạm khác.

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 và 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 riêng.

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

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 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.

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026
Hủy mất Hội đồng Thành viên

Nguyễn Mạnh Cường
Phó Giám đốc



Số: C0725305-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 NO VA THẢO ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty TNHH No Va Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, 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 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 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 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 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.



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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty TNHH Nova Thảo Điền 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 ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh IX.5 "Thông tin về hoạt động liên tục". Tại ngày 31/12/2025, Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế âm, các khoản nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn. Đồng thời, Công ty có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán. Những sự kiện và điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Giám đốc Công ty đánh giá Công ty vẫn hoạt động liên tục trong tương lai dựa theo kế hoạch đầu tư kinh doanh và dự kiến dòng tiền thu được từ các khoản đầu tư, phải thu khác, quá trình làm việc với các chủ nợ để thực hiện tái cơ cấu lại các khoản nợ cùng với việc các thành viên góp vốn cam kết sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính cho Công ty đủ để thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Huỳnh Tiêu 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 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		159.476.941.720	158.860.086.377
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	39.326.553.510	38.781.084.849
1. Tiền	111		1.948.337.116	1.891.111.279
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.378.216.394	36.889.973.570
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		100.000.000	100.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2a	100.000.000	100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		119.876.356.974	119.844.680.785
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.3a	119.876.356.974	119.844.680.785
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		174.031.236	134.320.743
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.6b	161.396.228	121.685.735
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.6b	12.635.008	12.635.008
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		10.560.763.172.509	10.560.760.159.402
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.770.822.088.767	1.770.822.088.767
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.3b	1.770.822.088.767	1.770.822.088.767
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.2b	8.789.937.984.000	8.789.937.984.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.789.937.984.000	8.789.937.984.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.099.742	86.635
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.4	3.099.742	86.635
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		10.720.240.114.229	10.719.620.245.779

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		3.288.048.585.537	3.021.414.451.111
I. Nợ ngắn hạn	310		3.078.726.534.784	2.830.337.852.672
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VL5	245.731.073	181.766.963
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VL6a	-	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VL7	713.870.910.519	502.138.171.529
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VL8a	247.231.715.069	238.848.329.149
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VL9	2.117.378.178.123	2.089.169.585.031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		209.322.050.753	191.076.598.439
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	VL8b	209.322.050.753	191.076.598.439
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.432.191.528.692	7.698.205.794.668
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.10	7.432.191.528.692	7.698.205.794.668
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.822.100.000.000	7.822.100.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(389.908.471.308)	(123.894.205.332)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(123.894.205.332)	(396.379.933.833)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(266.014.265.976)	272.485.728.501
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		10.720.240.114.229	10.719.620.245.779

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biên/Kế toán trưởng

Phó Giám đốc


Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn 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, Tp.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 (Trình bày lại)
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	VII.1	523.498.041	517.500.679.905
7. Chi phí tài chính	22	VII.2	258.188.381.190	255.704.229.879
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		243.453.731.208	242.434.456.392
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.3	119.238.991	77.671.525
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	30		(257.784.122.140)	261.718.778.501
11. Thu nhập khác	31	VII.4	-	10.831.950.000
12. Chi phí khác	32	VII.5	8.230.143.836	65.000.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8.230.143.836)	10.766.950.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(266.014.265.976)	272.485.728.501
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.7	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(266.014.265.976)	272.485.728.501

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Phó Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường

Trần Văn Thiện
Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính - Kế toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng L&X
(Sumrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường
Tân Hưng, Tp. 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		(266.014.265.976)	272.485.728.501
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VII.1	(523.498.041)	(517.500.679.905)
- Chi phí lãi vay	06	VII.2	248.077.524.300	247.058.249.484
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(18.460.239.717)	2.043.298.080
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(39.710.493)	216.639.000.000
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		21.583.259.893	(190.816.928.280)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.013.107)	2.126.933
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(41.476.649.767)	(47.283.571.177)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền Chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(38.396.353.191)	(19.416.074.444)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		491.821.852	813.033.532
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		491.821.852	813.033.532

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 thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		38.450.000.000	19.100.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		38.450.000.000	19.100.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		545.468.661	496.959.088
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		38.781.084.849	38.284.125.761
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	VL1	39.326.553.510	38.781.084.849

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính - Kế toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng L6.X
(Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ,
Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Mạnh Cường

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 No Va Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305703102 cấp lần đầu ngày 12 tháng 05 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp và các giấy chứng nhận đăng ký sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty trách nhiệm hữu hạn.

Tên tiếng anh: Nova Thao Dien Company Limited.

Trụ sở chính: 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, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực bất động sản.

3. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty thông thường kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính hiện hành bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3 người.

Công ty sử dụng dịch vụ thuê ngoài cho công tác vận hành doanh nghiệp.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH No Va Thảo Điền là con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va. Ngoài ra, Công ty còn là công ty mẹ của các công ty con xem tại thuyết minh số VI.2.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

8. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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.

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. 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.

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, 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 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 riêng, kết quả kinh doanh riêng và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính trước.

2. Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

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.

3. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

4. 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 của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa công ty và người mua là đơn vị độc lập với công ty.

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.

5. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (sau đây gọi là hợp đồng BCC) 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.

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.

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.

6. 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. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí như sau:

Chi phí trước hoạt động: Chi phí trước hoạt động bao gồm các chi phí dịch vụ thuê, chi phí chứng từ, chi phí chữ ký số, chi phí thuê văn phòng.... Các chi phí này được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm kể từ khi Công ty bắt đầu đi vào hoạt động

Các khoản chi phí trả trước được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn phân bổ của các khoản chi phí trả trước, khi bắt đầu.

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. 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

- 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.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. 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 hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

8. Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khối vực 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 của các khoản vay tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thanh toán.

9. Ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí trích trước phản ánh phản ánh các khoản 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 xây dựng bất động sản, chi phí phát triển dự án các bất động sản đã được bán giao; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; chi phí bán hàng trích trước (hỗ trợ bán hàng và khuyến mãi, chi phí quảng cáo, chi phí vận chuyển, nhân công thuê ngoài, nhiên liệu, thuê kế trung bày); Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ những chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn); phải trả cho người lao động tiền lương nghỉ phép trong kỳ; Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý thuế lại biệt thự, căn hộ khách sạn để công ty kinh doanh.

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 kỳ. 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.

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

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

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu/phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái 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 gốc.

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được căn 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 cổ tức 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 cổ tức của từng loại cổ phần. 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: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ BCC và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn).

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

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

13. Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái 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 bán hàng và 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 và không liên quan trực tiếp với bất kỳ chức năng của một bộ phận hay một phòng ban cụ thể nào trong công ty. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (Chi phí nhân viên quản lý, Chi phí vật liệu quản lý, Chi phí đồ dùng văn phòng...), chi phí gián tiếp (Thuế, phí và lệ phí, Chi phí khấu hao tài sản, Chi phí khác: Du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...)

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, 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.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2015.

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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng công ty);

(ii) Các công ty liên kết;

(iii) 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 doanh nghiệp 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;

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 Thành viên 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 mối 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 Tổng 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 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. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, công ty không phát sinh các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp trọng yếu.

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

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	1.948.337.116	1.891.111.279
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.948.337.116	1.891.111.279
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam VND	154.633.067	98.167.784
Ngân hàng TMCP Sài Gòn VND	1.780.528.371	1.779.082.051
Ngân hàng khác VND	13.175.678	13.861.444
Các khoản tương đương tiền	37.378.216.394	36.889.973.570
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng) (*)	37.378.216.394	36.889.973.570
Cộng	39.326.553.510	38.781.084.849

(*): Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 03 tháng và hưởng lãi suất 1,4%/năm đến 3,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024; từ 1,4%/năm đến 3,5%/năm).

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

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Cộng	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn có thời gian đáo hạn ban đầu trên 03 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 3,05%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,05%/năm).

b. Đầu tư vào Công ty con (xem trình bày trang số 32-34)

3. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	119.876.356.974	-	119.844.680.785	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	119.830.910.000	-	119.830.910.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	119.830.910.000	-	119.830.910.000	-
Phải thu lãi tiền gửi	45.446.974	-	13.770.785	-
b. Dài hạn	1.770.822.088.767	-	1.770.822.088.767	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư (*)	1.770.822.088.767	-	1.770.822.088.767	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát	1.770.822.088.767	-	1.770.822.088.767	-
Cộng	1.890.698.445.741	-	1.890.666.769.552	-

c. Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số IX.3b "Các bên liên quan".

(*) Khoản phải thu hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 01/2024/HDNT/ĐP-TĐ ký ngày 07/08/2024, thời hạn hợp đồng ba (03) năm, về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Khu S).

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. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trả trước dài hạn	3.099.742	86.635
Chi phí trả trước dịch vụ mua ngoài	3.099.742	86.635
Cộng	3.099.742	86.635

5. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	245.731.073	245.731.073	181.766.963	181.766.963
Nhà cung cấp trong nước	245.731.073	245.731.073	181.766.963	181.766.963
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	55.132.283	55.132.283	44.572.283	44.572.283
Khác	190.598.790	190.598.790	137.194.680	137.194.680
Cộng	245.731.073	245.731.073	181.766.963	181.766.963

6. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ)	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế TNDN	-	-	-	-
Thuế TNCN	-	190.855.285	190.855.285	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	-	193.855.285	193.855.285	-
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	121.685.735	39.710.493	-	161.396.228
Thuế TNDN nộp thừa	12.635.008	-	-	12.635.008
Cộng	134.320.743	39.710.493	-	174.031.236

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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% tính trên thu nhập tính thuế.

Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp theo qui định.

7. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	713.870.910.519	502.138.171.529
Trích trước lãi vay ngắn hạn	664.266.096.490	462.289.015.049
+ Chi phí lãi vay bên thứ 3	658.479.804.435	461.528.102.447
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tấn Việt	658.478.991.284	461.528.102.447
Khác	813.151	-
+ Chi phí lãi vay bên liên quan	5.786.292.055	760.912.602
Các khoản trích trước khác	49.604.814.029	39.849.156.480
Cộng	713.870.910.519	502.138.171.529

b. Chi phí phải trả là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số IX.3b "Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác".

8. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	34.000.000.000	34.000.000.000
Phải trả hợp tác kinh doanh (*)	34.000.000.000	34.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Du lịch Quốc tế Hoàng Long	34.000.000.000	34.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên thứ ba	180.149.728.912	171.766.342.992
Công ty Cổ phần Khu Du lịch Quốc tế Hoàng Long	8.137.643.836	-
Công ty Cổ phần Novareal	170.529.529.928	170.529.529.928
Khác	1.482.555.148	1.236.813.064
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên liên quan	33.081.986.157	33.081.986.157
Cộng	247.231.715.069	238.848.329.149

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

8. Phải trả khác (Tiếp theo)

b. Dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả hợp tác kinh doanh (*)	155.730.000.000	155.730.000.000
<i>Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình</i>	<i>155.730.000.000</i>	<i>155.730.000.000</i>
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên thứ ba	34.531.001.818	16.285.549.504
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên liên quan	19.061.048.935	19.061.048.935
Cộng	209.322.050.753	191.076.598.439

(*) Đây là khoản tiền Công ty nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ 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 hoàn trả lại theo thỏa thuận của hợp đồng.

c. Phải trả khác bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số IX.3b "Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác".

9. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2025	Phát sinh trong năm		31/12/2025
	<i>Giá trị (đồng thời số có khả năng trả nợ)</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị (đồng thời số có khả năng trả nợ)</i>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.089.169.585.031	38.450.000.000	19.488.993.092	2.117.378.178.123
1. Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.070.069.585.031	-	19.488.993.092	2.059.828.178.123
<i>Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (*)</i>	<i>2.082.399.700.000</i>	<i>-</i>	<i>14.865.200.000</i>	<i>2.067.534.500.000</i>
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(12.330.114.969)</i>	<i>-</i>	<i>4.623.793.092</i>	<i>(7.706.321.877)</i>
2. Vay bên liên quan	19.100.000.000	38.250.000.000	-	57.350.000.000
3. Vay bên thứ ba	-	200.000.000	-	200.000.000
Cộng	2.089.169.585.031	38.450.000.000	19.488.993.092	2.117.378.178.123

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

9.1. Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là

Nợ trái phiếu đến hạn trả

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt

Cộng

	31/12/2025	01/01/2025
Nợ trái phiếu đến hạn trả	2.059.828.178.123	2.070.069.585.031
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt	2.059.828.178.123	2.070.069.585.031
Cộng	2.059.828.178.123	2.070.069.585.031

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính.

Trang 22

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. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**Thuyết minh tình hình các Trái phiếu đến hạn thanh toán trong năm của Công ty****Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt**

Đây là khoản phát hành trái phiếu mã NTDCH2227001 với tổng mệnh giá là 2.300.000.000.000 đồng được thu xếp và tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt với mục đích phát hành là tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty, kỳ hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 05/09/2027. Lãi suất trái phiếu là 10,5%/năm đối với 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên kể từ ngày phát hành, các kỳ tính lãi tiếp theo được tính bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) công bố trên website chính thức của các ngân hàng nêu trên vào (và trước thời điểm 11:00 sáng) Ngày Xác Định Lãi Suất của kỳ tính lãi đó cộng (+) 4,4%/năm. Tiền lãi được thanh toán định kỳ 6 tháng/lần.

Khoản huy động này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất và các lợi ích kèm theo và/hoặc Quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (ĐKDN số 0301444753, Mã chứng khoán: NVL) liên quan đến 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Toàn bộ số tiền gửi theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 079/HDTG-SCB.TĐ.22 ngày 05/09/2022 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Tân Định và Công ty TNHH No Va Thảo Điền. Trong đó, số tiền gửi gốc là 34.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tư tỷ Việt Nam đồng chẵn);
- Các tài sản bảo đảm khác có thể được bổ sung và/hoặc thay thế tại từng thời điểm.
- Theo Thông báo số 446/2023/CV-TVSI ngày 13/03/2023 của Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt về việc: "Thông báo vi phạm của Trái phiếu NTDCH2227001" yêu cầu Tổ chức Phát Hành phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu NTDCH2227001 có tổng giá trị theo mệnh giá 2.300.000.000.000 trong vòng 10 ngày làm việc ngay sau ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được công văn. Tuy nhiên, tới thời điểm hiện tại Công ty vẫn trong quá trình đàm phán mua lại trái phiếu.

(*) Đến ngày phát hành báo cáo riêng, Công ty đã tất toán một phần gốc trái phiếu với số tiền là 37.456.900.000 VND.

9.2. Vay bên liên quan

Các khoản vay bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số xem thuyết minh số IX.3b "Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác".

Thuyết minh lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày cuối năm được trình bày như sau:

Khoản vay bằng VND không có tài sản đảm bảo lãi suất cố định, với thời hạn vay không từ 05 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 11%/năm đến 13,2%/năm.

9.3. Vay bên thứ ba

Bên cho vay	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Kiến Thụy	200.000.000	-
Cộng	200.000.000	-

Thuyết minh lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày cuối năm được trình bày như sau:

Khoản vay bằng VND không có tài sản đảm bảo lãi suất cố định, với thời hạn vay không quá 3 tháng, lãi suất từ 5,3%/năm.

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

10. Vốn chủ sở hữu

10.1 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 đầu năm trước	7.822.100.000.000	(396.379.933.833)	7.425.720.066.167
Lợi nhuận/(Lỗ) năm trước	-	272.485.728.501	272.485.728.501
Số dư cuối năm trước	7.822.100.000.000	(123.894.205.332)	7.698.205.794.668
Số dư đầu năm nay	7.822.100.000.000	(123.894.205.332)	7.698.205.794.668
Lợi nhuận/(Lỗ) năm nay	-	(266.014.265.976)	(266.014.265.976)
Số dư cuối năm nay	7.822.100.000.000	(389.908.471.308)	7.432.191.528.692

10.2 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	99,99%	7.821.622.500.000	7.821.622.500.000	7.821.622.500.000
Nguyễn Ngọc Tuấn	0,01%	477.500.000	477.500.000	477.500.000
Cộng	100,00%	7.822.100.000.000	7.822.100.000.000	7.822.100.000.000

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	523.002.438	557.522.165
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	495.603	1.068.973
Lãi thu từ chi phí sử dụng vốn	-	516.942.088.767
Cộng	523.498.041	517.500.679.905

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. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	243.453.731.208	242.434.456.392
Chi phí phát hành trái phiếu	4.623.793.092	4.623.793.092
Chi phí khác	10.110.856.890	8.645.980.395
Cộng	258.188.381.190	255.704.229.879

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	19.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.238.991	20.069.191
Các chi phí khác	-	25.102.334
Cộng	119.238.991	77.671.525

4. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu tiền phạt KH, NCC vi phạm hợp đồng	-	10.831.950.000
Cộng	-	10.831.950.000

5. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	8.137.643.836	-
Chi phí khác	92.500.000	65.000.000
Cộng	8.230.143.836	65.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.238.991	49.569.191
Chi phí khác bằng tiền	3.000.000	28.102.334
Cộng	119.238.991	77.671.525

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. 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	(266.014.265.976)	272.485.728.501
2. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	243.022.733.167	65.000.000
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	242.930.233.167	-
Chi phí phạt thuế, phạt hành chính	92.500.000	63.000.000
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	(22.991.532.809)	272.550.728.501
4. Lỗ các năm trước được chuyển	-	(30.784.984.322)
5. Chi phí lãi vay không được khấu trừ được chuyển	-	(241.765.744.179)
6. Thu nhập tính thuế (6=3-4-5)	(22.991.532.809)	-
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (8=6*7)	-	-

Thời hạn sử dụng của các khoản lỗ tính thuế được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển kỳ kế các năm trước	Số lỗ kết chuyển trong năm này	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
Năm 2020	99.766.717.188	(59.437.616.324)	-	-
Năm 2022	131.237.001.589	-	-	131.237.001.589
Năm 2025	22.991.532.809	-	-	22.991.532.809
Cộng	253.995.251.586	(59.437.616.324)	-	154.228.534.398

Thời hạn sử dụng của các khoản lãi vay vượt ngưỡng quy định được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm phát sinh	Số lãi vay vượt ngưỡng quy định	Số lãi vay sử dụng lũy kế	Số lãi vay đã sử dụng kỳ này	Số lãi vay còn lại chưa sử dụng
Năm 2023	241.765.744.179	241.765.744.179	-	-
Năm 2025	242.930.233.167	-	-	242.930.233.167
Cộng	484.695.977.346	241.765.744.179	-	242.930.233.167

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Theo luật thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì Hội đồng thành viên Công ty đánh giá chưa có kế hoạch chắc chắn có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

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

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	38.450.000.000	19.100.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh toán gốc trái phiếu bằng tài sản khác	14.865.200.000	43.920.300.000

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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 chính yếu 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%) vốn điều lệ của Công ty.

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số V.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 Cổ phần Nova Richstar	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Trường Tây	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất Động sản Đà Lạt Valley	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Long Hưng Phát	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất Động sản Cửu Long	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Bất Động sản Nova Riverside	Công ty thành viên cùng tập đoàn

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**3b.1. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan khác**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	
		Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Nova Richstar	Nhận cổ tức	-	200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Giám vốn góp	-	101.870.917.000
	Thu tạm ứng giám vốn	-	796.917.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Long Hưng Phát	Cần trừ công nợ	-	1.037.572.261
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Cần trừ công nợ	-	7.426.704.139
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Cần trừ công nợ	-	626.763.063
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Cần trừ công nợ	-	2.063.681.989
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Nhận tiền vay	19.100.000.000	-
	Trích trước chi phí lãi vay	1.726.849.318	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Nhận tiền vay	19.150.000.000	-
	Trích trước chi phí lãi vay	796.430.137	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất Động sản Cửu Long	Cần trừ công nợ	-	1.791.048.306
Công ty TNHH Bất Động sản Đà Lạt Valley	Nhận tiền vay	-	19.100.000.000
	Trích trước chi phí lãi vay	2.502.099.998	760.912.602

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.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 khác ngắn hạn	119.830.910.000	119.830.910.000
Công ty Cổ phần Nova Richstar	119.830.910.000	119.830.910.000
2. Chi phí phải trả	5.786.292.055	760.912.602
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	1.726.849.318	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	796.430.137	-
Công ty TNHH Bất Động sản Đà Lạt Valley	3.263.012.600	760.912.602
3. Phải trả ngắn hạn khác	33.081.986.157	33.081.986.157
Công ty TNHH Thành phố Aqua	6.261.535.074	6.261.535.074
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Long Hưng Phát	13.999.455.967	13.999.455.967
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	11.029.946.810	11.029.946.810
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất Động sản Cửu Long	1.791.048.306	1.791.048.306
4. Phải trả dài hạn khác	174.791.048.935	174.791.048.935
Công ty TNHH Địa ốc Nơ Va Mỹ Đình	155.730.000.000	155.730.000.000
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	17.781.346.025	17.781.346.025
Công ty TNHH Bất Động sản Nova Riverside	1.279.702.910	1.279.702.910
5. Vay và nợ thuê tài chính	57.350.000.000	19.100.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	19.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	19.150.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động sản Đà Lạt Valley	19.100.000.000	19.100.000.000

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

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 so sánh**Áp dụng hồi tố do sai sót****Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót**

Trong năm 2025, Công ty thực hiện rà soát và quyết toán thuế TNDN năm 2024. Qua đó xác định một số khoản chi phí lãi vay vượt mức khống chế theo quy định về thuế TNDN và việc xác định khoản lỗ được kết chuyển cần được điều chỉnh lại. Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố các sai sót này và trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính năm 2024.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong báo cáo tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2024	
	Mã số	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch do các điều chỉnh sai sót
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
1. Khoản mục chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.235.805.371	-	2.235.805.371
2. Khoản mục Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	60	270.249.923.130	272.485.728.501	(2.235.805.371)
Trên bảng cân đối kế toán		01/01/2025 (Số đã trình bày)	01/01/2025 (Số trình bày lại)	Chênh lệch do các điều chỉnh sai sót
1. Khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.235.805.371	-	2.235.805.371
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	270.249.923.130	272.485.728.501	(2.235.805.371)

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

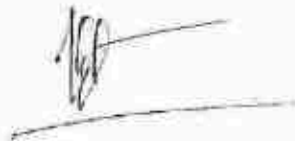
5. Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty đang có khoản lỗ lũy kể đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 389.908.471.308 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản nợ ngắn hạn vượt quá tổng tài sản ngắn hạn của Công ty là 2.919.249.593.064 VND. Đồng thời, Công ty vi phạm điều khoản thanh toán và bắt buộc phải mua lại Trái phiếu phát hành được nêu tại thuyết minh số VI.9. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, đối với 2.067.534.500.000 đồng nợ ngắn hạn được bảo đảm bằng 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh, chi tiết theo bảng kê đính kèm các điều kiện trái phiếu NTDCH2227001, đồng thời căn cứ vào kế hoạch đầu tư kinh doanh và dự kiến dòng tiền thu được từ các khoản đầu tư, phải thu khác và quá trình làm việc với các chủ nợ để thực hiện tái cơ cấu lại các khoản nợ, cùng với việc các thành viên góp vốn cam kết sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính cho Công ty đủ để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới từ ngày lập Báo cáo tài chính riêng này. Do đó, Báo cáo tài chính đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biên/Kế toán trưởng

Phó Giám đốc




Trần Văn Thiện

Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KE

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính - Kế toán Trif 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, Tp. Hồ
Chí Minh

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

Số chứng thực: 062074 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIỆN



Phạm Thị Hà Vân

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính.

Trang 31

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

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết được trình bày như sau:

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
b1. Tên công ty con		8.789.937.984.000	-			8.789.937.984.000	-	
Công ty Cổ phần Nova Richstar (i)	Kinh doanh bất động sản 99,99%	1.047.626.000.000	-	(*)	99,99%	1.047.626.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây (ii)	Kinh doanh bất động sản 99,98%	3.919.002.901.000	-	(*)	99,98%	3.919.002.901.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa (iii)	Kinh doanh bất động sản 99,828%	1.063.000.000.000	-	(*)	99,83%	1.063.000.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh (iv)	Kinh doanh bất động sản 99,997%	393.791.083.000	-	(*)	99,997%	393.791.083.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (v)	Kinh doanh bất động sản 49,51%	2.366.518.000.000	-	(*)	49,51%	2.366.518.000.000	-	(*)
Cộng		8.789.937.984.000	-			8.789.937.984.000	-	

(*) Giá trị hợp lý của các đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty khác chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày cuối năm và đầu năm 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.

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

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315293039 ngày 22 tháng 05 năm 2006 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Nova Richstar là 1.047.626.000.000 VND, tương đương 99,99% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Nova Richstar là 99,99%. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty có lỗ. Tuy nhiên, công ty con đang là chủ đầu tư của dự án Khu thương mại, dịch vụ và căn hộ cao tầng tại số 239 - 241 và 278 Đường Hòa Bình Phường Phú Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh, dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314040035 ngày 15 tháng 01 năm 2019 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây là 3.919.002.901.000 VND, tương đương 99,98% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây là 99,98%. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty có lỗ. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây đang là công ty mẹ chiếm 50,18% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt. Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt là chủ đầu tư của dự án khu căn hộ và trung tâm thương mại The Grand Manhattan và căn hộ tái định cư Soho Residence tại Số 100 Cỏ Giàng, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. HCM, Việt Nam, dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314615893 ngày 08 tháng 02 năm 2021 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa là 1.063.000.000.000 VND, tương đương 99,828% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa là 99,828%. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty có lỗ. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa đang là công ty mẹ chiếm 99,98% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa. Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa là chủ đầu tư của dự án Khu phức hợp căn hộ Nhật Hoa ("Sunrise City View"), dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316891289 ngày 30 tháng 11 năm 2022 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh là 393.791.083.000 VND, tương đương 99,997% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh là 99,997%. Kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh lãi và lợi nhuận lũy kế dương. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chuẩn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

(v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305464302 ngày 30 tháng 01 năm 2019 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt là 2.366.518.000.000 VND, tương đương 49,51% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt là 49,51%. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty có lỗ. Tuy nhiên, công ty con là chủ đầu tư của dự án khu căn hộ và trung tâm thương mại The Grand Manhattan và căn hộ tái định cư Soho Residence tại Số 100 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. HCM, Việt Nam, dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

Công ty nắm quyền kiểm soát các Công ty con này thông qua quyền sở hữu các Công ty con khác. Tỷ lệ sở hữu của Công ty với các Công ty con này chỉ thể hiện phần sở hữu của Công ty, không tính đến phần sở hữu thông qua các Công ty con khác.



Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



Số: 05/2022/QĐ



Tp. HCM, ngày 16 tháng 05 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

Nguyễn Mạnh Cường

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN CÔNG TY TNHH NO VÀ THẢO DIỄN



- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty TNHH No Và Thảo Diễn ("Công ty");
- Căn cứ Biên bản họp số 05/2022/HĐTV ngày 16/05/2022 của Hội đồng thành viên ("HĐTV") thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, lãi suất cố định kết hợp thả nổi, được bảo đảm bằng tài sản, có tổng mệnh giá phát hành 2.300.000.000.000 đồng (Hai nghìn ba trăm tỷ đồng), với kỳ hạn trái phiếu 05 (năm) năm, đáo hạn vào năm 2027 ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành như được đính kèm theo Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ĐIỀU 2: Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành.

ĐIỀU 3: Thông qua việc sử dụng, đưa các tài sản, biện pháp bảo đảm để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty đối với Trái Phiếu, bao gồm:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ các lợi ích liên quan của các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va theo Phụ lục đính kèm (Mã số doanh nghiệp 0301444753, mã chứng khoán: NVL).

Thông tin cụ thể về tài sản bảo đảm và biện pháp bảo đảm được nêu chi tiết tại các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.

ĐIỀU 4: HĐTV thống nhất việc giao cho Người đại diện pháp luật (Chủ tịch HĐTV và/hoặc Tổng Giám đốc từng thời kỳ) của Công ty căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

1. Lựa chọn, ký kết hợp đồng tư vấn, hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký và đại lý thanh toán Trái Phiếu, hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu, hợp đồng quản lý tài

sản bảo đảm, hợp đồng quản lý tài khoản và các hợp đồng, giấy tờ, tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu.

2. Thương lượng, đàm phán, quyết định và ký kết tất cả các tài liệu liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu, (ii) Các hợp đồng tư vấn, hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký và đại lý thanh toán Trái Phiếu, hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu, hợp đồng đặt mua Trái Phiếu, ; (iii) bản công bố thông tin của Trái Phiếu; (iv) các hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm, hợp đồng bảo đảm và các hồ sơ bảo đảm khác liên quan đến Trái Phiếu, (iv) hợp đồng quản lý tài khoản và thông báo cho các bên có liên quan.
3. Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - + Quyết định nội dung các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, lãi suất, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành.
 - + Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu.
 - + Quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có) cho đến trước khi Trái Phiếu được phát hành.
 - + Quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn.
 - + Quyết định và thực hiện tất cả các hành động, thủ tục cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ của Công ty, các tài liệu giao dịch và quyết định này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu.
4. Thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp phương án sử dụng vốn nêu trên không còn phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo cho HĐQTV theo đúng quy định.
5. Các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành và/hoặc mua lại Trái Phiếu.
6. Các nội dung khác có liên quan đến đợt phát hành.
7. Sau khi Trái Phiếu đã được phát hành theo đúng quy định pháp luật, trong khoảng thời gian Trái Phiếu chưa đến hạn thanh toán thì mọi sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan đến Trái Phiếu dẫn đến các nội dung này khác biệt với Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt (bao gồm nhưng không giới hạn những nội dung liên quan đến lãi suất, tài sản bảo đảm, cơ cấu lại thời hạn thanh toán Trái Phiếu, mua lại Trái Phiếu trước hạn,...) sẽ do Chủ tịch HĐQTV/Tổng Giám đốc của Công ty trong từng thời kỳ toàn quyền quyết định và ký kết các văn bản, tài liệu có liên quan.
8. Người đại diện pháp luật (Chủ tịch HĐQTV và/hoặc Tổng Giám đốc từng thời kỳ) của Công ty được quyền ủy quyền cho các cá nhân trong Công ty để thực hiện các công việc được giao quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này.

2

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

MÃ TRÁI PHIẾU: NTDCH2227001

CÔNG TY TNHH NO VÀ THẢO ĐIỀN

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết số ... 05/2022/QĐ-TĐ..... ngày 15 tháng 07 năm
2022)*

Tháng 07 năm 2022

MỤC LỤC

1. Thông tin Tổ Chức Phát Hành	1
2. Mục đích phát hành Trái Phiếu	1
3. Các tài liệu và văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu Doanh nghiệp	1
4. Điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu dự kiến chào bán.....	3
5. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn	6
6. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành	6
7. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liền tiếp trước đợt chào bán trái phiếu.....	7
8. Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính.....	7
9. Phương thức phát hành Trái Phiếu.....	8
10. Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu	8
11. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu	8
12. Kế hoạch bổ trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.....	8
13. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu	8
14. Cam kết khác đối với Nhà đầu tư mua Trái Phiếu	8
15. Điều khoản về đăng ký, lưu ký.....	9
16. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu.....	9
17. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu	9
18. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành.....	10
19. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu	10

1. Thông tin Tổ Chức Phát Hành

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH No Va Thảo Điền (sau đây gọi là “Công Ty” hoặc “Tổ Chức Phát Hành”)
- Vốn điều lệ: 7.822.100.000.000 đồng (Bảy nghìn tám trăm hai mươi hai tỷ, một trăm triệu đồng)
- Trụ sở chính: Số 3.01, TM-DV18, Lầu 3, Khối tháp V5-V6, Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô V (Sunrise City, Khu South Towers), Số 23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 0932 239 682
- Giấy chứng nhận ĐKDN số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 12/05/2008, đăng ký thay đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

2. Mục đích phát hành Trái Phiếu

Mục đích phát hành Trái Phiếu là để tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể: số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây.

3. Các tài liệu và văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu Doanh nghiệp

Tổ Chức Phát Hành dự kiến phát hành Trái Phiếu căn cứ trên cơ sở các văn bản pháp lý sau:

- 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 riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị định 153/2020/NĐ-CP”);
- Thông tư 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP 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 (“Thông tư 122/2020/TT-BTC”);

- Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 của Nghị định 153/2020/NĐ-CP thì doanh nghiệp chỉ được phát hành trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền theo hình thức chào bán riêng lẻ khi đáp ứng được đầy đủ các điều kiện sau:

STT	Điều kiện phát hành	Đáp ứng
1	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam.	Tổ Chức Phát Hành là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 12/05/2008, đăng ký thay đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
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)	Tổ Chức Phát Hành có Công văn số ngày tháng năm 2022 về việc cam kết đáp ứng điều kiện 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.
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.	Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn nên điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
4	Phương án phát hành trái phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Phương án phát hành Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành được Hội đồng thành viên thông qua.
5	Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính được quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt ("AASCN") - tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị

STT	Điều kiện phát hành	Đáp ứng
		có lợi ích công chúng theo quy định pháp luật.
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ lần 1 năm 2022 được Hội đồng thành viên phê duyệt quy định rõ đối tượng được mua Trái Phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

4. Điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu dự kiến chào bán

1. Tổ Chức Phát Hành : Công ty TNHH No Va Thảo Điền
2. Loại hình doanh nghiệp : Công ty TNHH hai thành viên trở lên
3. Tên Trái Phiếu : Trái phiếu Công ty TNHH No Va Thảo Điền
4. Mã Trái Phiếu : NTDCH2227001
5. Hình thức : Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ
6. Phương thức phát hành : Trái Phiếu được chào bán riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
7. Loại hình Trái Phiếu : Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
8. Đồng tiền phát hành và thanh toán : Đồng Việt Nam
9. Kỳ hạn Trái Phiếu : 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành
10. Mệnh giá Trái Phiếu : 100.000 (Một trăm nghìn) đồng
11. Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành dự kiến : 23.000.000 (Hai mươi ba triệu) Trái Phiếu
12. Giá trị dự kiến phát hành : 2.300.000.000.000 (Hai nghìn ba trăm tỷ) đồng
13. Giá phát hành : Bằng 100% mệnh giá
14. Số lượng đợt phát hành : 01 (một) đợt
15. Thời điểm phát hành dự kiến : Quý III/2022

16. Thời gian đáo hạn dự kiến : Quý III/2027
17. Kỳ trả lãi Trái Phiếu : Lãi Trái Phiếu dự kiến được trả định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng
18. Lãi suất Trái Phiếu : ✓ Đối với 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên kể từ Ngày Phát Hành: lãi suất áp dụng là 10,5%/năm; và
✓ Từ Kỳ Tính Lãi thứ 03 (ba) trở đi kể từ Ngày Phát Hành: Lãi suất áp dụng là tổng của (1) 4,4%/năm và (2) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.

Trong đó:

“Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam công bố tại website chính thức của các Ngân hàng vào (và trước thời điểm 11:00 sáng) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn. Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó cho đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“Ngày Xác Định Lãi Suất Tham Chiếu” đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là Ngày Làm Việc thứ mười lăm (15) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

19. Ngày hoàn trả cuối cùng và : Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu (“*Các Điều Kiện Trái*”

nợ gốc Trái Phiếu *Phiếu*”), toàn bộ Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

20. Đối tượng mua trái phiếu : Đối tượng mua Trái Phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

21. Tài sản bảo đảm : Việc thanh toán và hoàn trả số tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán khác theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu tại từng thời điểm được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp, cầm cố tài sản (sau đây được gọi chung là “Tài Sản Bảo Đảm”).

Chi tiết về các Tài Sản Bảo Đảm:

- (i) Quyền sử dụng đất và toàn bộ các lợi ích liên quan của các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (ĐKKD số 0301444753, mã chứng khoán: NVL);
- (ii) Các tài sản bảo đảm khác có thể được bổ sung, thay thế tại từng thời điểm nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ của Trái Phiếu.

Thông tin cụ thể về Tài Sản Bảo Đảm và biện pháp bảo đảm được nêu tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

22. Phương án sử dụng tiền thu được : Chi tiết tại điều 2 của Phương án Phát hành này.

23. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu : Các nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, các nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành.

24. Tổ chức tư vấn phát hành và Đại lý phát hành : Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt

25. Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán : Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt

26. Đại lý quản lý tài khoản và Đại lý quản lý tài sản bảo đảm : Ngân Hàng TMCP Sài Gòn (SCB) – Chi Nhánh Tân Định

27. Thuế : Toàn bộ các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện sau khi khấu trừ thuế trong trường hợp pháp luật Việt Nam quy định
28. Luật điều chỉnh : Luật Việt Nam
29. Địa điểm tổ chức đợt phát hành : Tại Việt Nam

5. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định chi tiết tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các Bên. Trên cơ sở tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm, Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng nguồn tiền thu xếp được để yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu với điều kiện, trình tự, thủ tục và phương án chi tiết theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với các Tài Liệu Phát Hành và quy định pháp luật.

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thời điểm mua lại theo thỏa thuận của các Bên.

6. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 02 năm liền kề trước năm phát hành

(a) Báo cáo tài chính Công ty mẹ:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
Tổng giá trị tài sản	5.702.964.096.683	7.820.282.948.249
Vốn chủ sở hữu	4.538.414.096.683	6.640.082.948.249
Nợ phải trả	1.164.550.000.000	1.180.200.000.000
Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (Lần)	0,26	0,18
Lợi nhuận sau thuế	- 99.766.717.188	47.788.851.566
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	- 2,20 %	0.72 %

(Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty TNHH No Va Tháo Điền)

(b) Báo cáo tài chính hợp nhất:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
Tổng giá trị tài sản	9.514.777.563.898	14.127.053.475.795
Vốn chủ sở hữu	5.078.310.107.195	6.244.805.963.249
Nợ phải trả	4.436.467.456.703	7.882.247.512.546
Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (Lần)	0,87	1,26
Lợi nhuận sau thuế	- 318.483.617.900	- 367.060.948.676
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	- 6,27 %	- 5,89%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty TNHH Nơ Va Thảo Điền)

7. 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

Công ty thực hiện thanh toán đầy đủ lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn. Công ty cam kết bằng văn bản số ngày .../.../2022 về việc thanh toán đủ lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu.

8. Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt ("AASCN"), có ý kiến chấp thuận toàn phần như sau:

- Báo cáo tài chính riêng lẻ:

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Nơ Va Thảo Điền 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".

- Báo cáo tài chính hợp nhất:

"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 của Công ty TNHH Nơ Va Thảo Điền 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".

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”.

9. Phương thức phát hành Trái Phiếu

Trái Phiếu được chào bán riêng lẻ cho Nhà đầu tư chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.

10. Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

- Phương thức thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu được trả định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng thông qua Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán là Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.
- Phương thức thanh toán gốc: Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu, toàn bộ Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn thông qua Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán là Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.

11. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu

Khoản tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu được sử dụng như mục đích nêu tại Điều 2 của Phương Án Phát Hành này.

Thời điểm giải ngân: Dự kiến Quý III/2022 hoặc dựa trên tình hình thực tế phát sinh theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng thành viên Công ty trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.

12. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng các nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, các nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thực hiện thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.

Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu: Xem tại Mục 10 của phương án này.

13. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ công bố thông tin liên quan đến việc phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Thông tư số 122/2020/TT-BTC và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

14. Cam kết khác đối với Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ sau

- Tuân thủ thực hiện các quyền lợi của Nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu.
- Thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn.
- Tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu.

- Cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu Trái Phiếu.
- Các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của đợt chào bán Trái Phiếu.

15. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu

- Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt để quản lý số lượng nhà đầu tư theo các quy định tại Hợp đồng Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán.
- Khi thực hiện chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu, tổ chức đăng ký, lưu ký trái phiếu phải tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Tổ chức đăng ký, lưu ký có trách nhiệm báo cáo định kỳ hàng quý, hàng năm cho Sở giao dịch chứng khoán về tình hình cung cấp dịch vụ để Sở giao dịch chứng khoán tổng hợp báo cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

16. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu

Căn cứ theo Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, Trái Phiếu 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.

17. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu

Người sở hữu mỗi Trái Phiếu sẽ được coi là người sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền liên quan đến Trái Phiếu đó. Bất kỳ chứng chỉ hoặc tài liệu nào khác do Đại lý 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 có hiệu lực và giá trị ràng buộc cho mọi mục đích. Cụ thể:

- Được hưởng lãi suất theo phương án phát hành;
- Được cập nhật vào danh sách trái chủ của Tổ Chức Phát Hành và được cấp giấy xác nhận sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu);
- Được Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn;
- Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều kiện Trái Phiếu;

- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, thế chấp và cầm cố trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các quyền và nghĩa vụ khác của người sở hữu Trái Phiếu theo quy định của pháp luật và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

18. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

- Tuân thủ quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC 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.
- Tổ Chức Phát Hành được nhận và phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và phương án phát hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn cho chủ sở hữu Trái Phiếu.
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật.

19. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu

19.1. Tổ chức tư vấn phát hành, Đại lý phát hành:

- Thực hiện cung cấp dịch vụ tư vấn phát hành, đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết.
- Tuân thủ quy định về giao dịch Trái Phiếu theo quy định, tuân thủ quy định về điều kiện phát hành và hồ sơ phát hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Thực hiện chế độ thông tin, báo cáo theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC.

19.2. Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán:

- Thực hiện lưu ký Trái Phiếu, cung cấp thông tin và quản lý số lượng nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Thực hiện báo cáo định kỳ hàng quý, hàng năm cho Sở giao dịch chứng khoán về tình hình cung cấp dịch vụ để Sở giao dịch chứng khoán tổng hợp báo cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết và quy định của pháp luật.

19.3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm có trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm và các văn bản có liên quan.

19.4. Đại lý quản lý tài khoản:

Đại lý quản lý tài khoản có trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp đồng quản lý tài khoản và các văn bản có liên quan.

19.5. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu:

- Thay mặt người sở hữu Trái Phiếu thực hiện mọi quyền, quyền hạn và thẩm quyền theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các văn bản có liên quan;
- Giám sát việc tuân thủ và/hoặc xử lý đối với các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm và nhiệm vụ của Tổ Chức Phát Hành;
- Các nhiệm vụ khác theo quy định tại hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết và quy định của pháp luật.

HCM, ngày 16 tháng 11 năm 2022

CÔNG TY TNHH NO VA THẢO ĐIỀN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



BÙI ĐẠT CHƯƠNG



- Mua lại và hoán đổi (nếu có):

- Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định chi tiết tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- Tổ Chức Phát Hành có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các bên. Trên cơ sở tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm, Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng nguồn tiền thu xếp được để yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu với điều kiện, trình tự, thủ tục và phương án chi tiết theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với các Tài Liệu Phát Hành và quy định pháp luật.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các bên.

Nội dung công bố thông tin đầy đủ được doanh nghiệp công bố cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật. Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên và thông tin công bố tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

ab
CÔNG TY TNHH NO VÀ THẢO ĐIỆN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



BUI DAT CHUONG
BUI DAT CHUONG



CÔNG TY TNHH NO VA
THẢO ĐIỀN

SAO Y BẢN CHÍNH
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 22/2026 - CV - TP
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc,
lãi trái phiếu NTDCH2227001

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 05 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 TNHH No Va Thảo Điền 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 NO VA THẢO ĐIỀN
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0305703102.
- Ngày cấp: 12/05/2008 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM.
- Địa chỉ trụ sở chính: 5.07 Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Mã số thuế: 0305703102.

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 cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán:

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Giá trị dự nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng)	Trái lãi/Trái gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Lãi suất trái lãi (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) $(1) = (2) + (3) + (4)$	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng)	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	NTDC112227001	2.300.000.000.000	2.021.258.200.000	Tra gốc	05/09/2027	29/05/2026	9,08	2.022.421.400.000	0	1.163.200.000	2.021.258.200.000	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	-Tại ngày 29/05/2026, TCPH đã thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu với số tiền 1.163.200.000 đồng. -TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.
2	NTTX112227001	2.300.000.000.000	2.021.258.200.000	Trái lãi	05/09/2027	29/05/2026	9,08	87.366.551.511	0	342.271.593	87.224.279.918	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	-Tại ngày 29/05/2026, TCPH đã thanh toán một phần lãi trái phiếu với số tiền 342.271.593 đồng. -TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 29/05/2026

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



NGUYỄN MANH 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 Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022)

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

CÔNG TY TNHH NO VÀ THẢO ĐIỀN

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 TNHH NO VA THẢO ĐIỀN
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH No Va Thảo Điền (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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty TNHH No Va Thảo Điền hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305703102 ngày 12 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 03 tháng 02 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp về việc thay đổi thành viên góp vốn.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 7.822.100.000.000 VND.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: NOVA THAO DIEN COMPANY LIMITED

Tên viết tắt: NOVA TD CO.,LTD.

Trụ sở chính: 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Tp.HCM.

2. Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Thành viên, 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 Thành viên

Ông Bùi Đạt Chương	Chủ tịch
(Đại diện cho Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)	
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Bùi Đạt Chương	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Văn Thiện	Kế toán trưởng

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 Đạt Chương	Chủ tịch HĐQT
--------------------	---------------

Ông Bùi Đạt Chương đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Mạnh Cường ký Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-TĐ ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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 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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 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 Thành viên 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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Mạnh Cường

Phó Giám đốc

**Số: C0226071-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: CHỦ SỞ HỮU, HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH NƠ VÀ THẢO ĐIỀN**

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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Nơ Va Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 17 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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 của Hội đồng Thành viên 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.



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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH No Va Thảo Điền 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 17 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

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



NGUYỄN VĂN TUYỀN

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 17 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 TNHH No Va Thảo Điền 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 TNHH No Va Thảo Điền
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305703102 ngày 12 tháng 5 năm 2008 và thay đổi lần thứ 18 ngày 03 tháng 02 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp.
- Trụ sở chính: 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lỗ X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Tp.HCM.
- Điện thoại: 0932239682
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn
- 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.
- Mã số thuế: 0305703102

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

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022

Tên Tổ chức phát hành: Công ty TNHH No Va Thảo Điền

Mã trái phiếu: NTDCH2227001.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 23.000.000 trái phiếu.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 2.300.000.000.000 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 đại lý phát hành.

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Tân Việt.

Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty. Cụ thể: số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại Công ty CP Phát triển Đất Việt và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.

Kỳ hạn trái phiếu: 05 năm.

Ngày phát hành: Ngày 05 tháng 9 năm 2022.

Ngày đáo hạn: Ngày 05 tháng 9 năm 2027.

Lãi suất trái phiếu:

- Lãi suất cố định (02) hai kỳ tính lãi đầu tiên: 10,5%/năm;

- Lãi suất các kỳ tính lãi tiếp theo: lãi suất áp dụng là tổng của (i) 4,4%/năm và (ii) lãi suất tham chiếu cho kỳ tính lãi đó.

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/lần.

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)

Mua lại trái phiếu trước hạn:

- Công ty phải mua lại trái phiếu theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định chi tiết tại các điều kiện trái phiếu NTDCH2227001;
- Công ty có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu thông qua đại diện người sở hữu trái phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các bên.
- Người sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Công ty thông qua đại diện người sở hữu trái phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các bên.

Tài sản đảm bảo:

- 53 quyền sử dụng đất và các lợi ích kèm theo và/hoặc quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
- Toàn bộ số tiền gửi theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 079/HĐTG-SCB.TD.22 ngày 05/9/2022 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn và Công ty, bao gồm nhưng không giới hạn: số tiền gửi gốc là 34 tỷ VND, khoản tiền lãi và các khoản tiền khác phát sinh từ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn nêu trên.

Trong năm 2025, Người sở hữu trái phiếu đã thông qua Nghị quyết số 01/2025/NQ/DDNSITP-NTD ngày 03/11/2025 với các nội dung chính như sau:

- Bổ sung tài khoản dự phòng trả nợ để tiếp nhận các khoản tiền phục vụ thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.
- Thông qua phương án xử lý một phần tài sản bảo đảm, theo đó các khoản tiền thu được được sử dụng để thanh toán một phần gốc và lãi trái phiếu.
- Thống nhất lãi suất áp dụng đối với các khoản thanh toán trái phiếu, bao gồm mức 10,5%/năm (từ ngày 05/9/2022 đến ngày 05/9/2023) và 9,08%/năm (từ ngày 05/9/2023 đến ngày thanh toán thực tế) theo từng giai đoạn, đồng thời miễn, giảm lãi phát sinh do chậm thanh toán theo các điều khoản đã được chấp thuận.

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 Thành viên Công ty thông qua theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành riêng lẻ dùng để sử dụng vào mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty. Cụ thể: số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại Công ty CP Phát triển Đất Việt và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: 23.000.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 23.000.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 23.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 2.300.000.000.000 VND

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB) - Chi nhánh Tân Định.

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: NTDCH2227001)

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 và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty. Cụ thể: số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại Công ty CP Phát triển Đất Việt và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.	2.300.000.000.000	-	2.300.000.000.000
Cộng	2.300.000.000.000	-	2.300.000.000.000

(*): 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.

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

Kế toán trưởng

Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH DV Tư vấn 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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Mạnh Cường

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH No Va Thảo Điền hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305703102 ngày 12 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 03 tháng 02 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp về việc thay đổi thành viên góp vốn.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 7.822.100.000.000 VND.

Trụ sở chính: 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Tp.HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty kéo dài trong 12 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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 của Hội đồng Thành viên 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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 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 tăng vốn góp tại Công ty CP Phát triển Đất Việt và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	06/9/2022	Công ty chuyển tiền góp vốn đầu tư thêm vào Công ty CP Phát triển Đất Việt theo Biên bản họp HĐQT số 08/2022-BB-TĐ ngày 06/9/2022 và Nghị quyết số 08/2022-QĐ-TĐ ngày 06/9/2022	1.150.000.000.000
2	06/9/2022	Công ty chuyển tiền góp vốn đầu tư thêm vào Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây theo Biên bản họp HĐQT số 07/2022-BB-TĐ ngày 06/9/2022 và Nghị quyết số 07/2022-QĐ-TĐ ngày 06/9/2022	550.000.000.000
3	14/9/2022		600.000.000.000
Cộng			2.300.000.000.000

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

Theo công văn số 446/2023/CV-TVSI ngày 13/3/2023, Công ty CP Chứng khoán Tân Việt ("TVSI") với tư cách là người đại diện sở hữu trái phiếu đã tuyên bố Công ty vi phạm "Sự kiện vi phạm" của "Các điều kiện trái phiếu" do Công ty không thanh toán lãi trái phiếu đến hạn đầy đủ và đề nghị Công ty mua lại trái phiếu.

Theo Quyết định của Chủ tịch HĐQT số 02A/2023-QĐ-TĐ ngày 03/7/2023, Chủ tịch HĐQT đã thông qua việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu NTDCH2227001 cho người sở hữu trái phiếu bằng tài sản của Công ty và bên thứ ba ngoài tiền mặt (tài sản khác).

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã thực hiện thanh toán gốc trái phiếu bằng tài sản khác với tổng giá trị là 232.465.500.000 VND tương ứng với 2.324.655 trái phiếu. Tại ngày 31/12/2025, số dư nợ mã trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty là 2.067.534.500.000 VND và toàn bộ tài sản đảm bảo được nêu tại mục số II - 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-TTCT ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành quy định 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 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 (mã NTDCH2227001) được xác định chưa thực hiện liên quan đến việc đăng ký biện pháp bảo đảm và công bố thông tin bất thường đối với sự kiện mua lại trái phiếu trước hạn bắt buộc theo quy định.

b. Tình trạng khắc phục

Liên quan đến kết quả thanh tra đã nêu trên, Công ty đã có văn bản báo cáo và triển khai các biện pháp khắc phục theo Công văn số 45/2025/CV-TĐ ngày 04/12/2025 gửi đến Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), cụ thể như sau:

+ Về công bố thông tin, Công ty đã thực hiện công bố thông tin bổ sung đối với việc bị yêu cầu mua lại trái phiếu trước hạn theo quy định, đồng thời thực hiện chấn chỉnh công tác công bố thông tin nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật có liên quan;

+ Về đăng ký biện pháp bảo đảm, toàn bộ tài sản bảo đảm của trái phiếu là 53 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Thạnh Mỹ Lợi, TP. Hồ Chí Minh đã được công chứng và đang được quản lý bởi Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB); Công ty đang phối hợp với các bên liên quan triển khai phương án xử lý tài sản bảo đảm nhằm tạo nguồn thanh toán nghĩa vụ trái phiếu, do đó Công ty sẽ thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

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

Vào ngày 23/02/2026, Công ty đã giải chấp một phần tài sản bảo đảm trái phiếu và tiến hành mua lại thêm 374,569 trái phiếu theo Nghị quyết số 01/2025/NQ/ĐDNSHTP-NTD ngày 03/11/2025 đã phê duyệt.

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác 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

Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Phó Giám đốc





Trần Văn Thiện

Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH DV Tư vấn 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: 062070 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân