

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

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

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

Digitally signed
by CÔNG TY
CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC NO VA
Date:
2026.09.25
17:09:45
+07'00'

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



VÕ QUỐC ĐỨC

VO QUOC DUC

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CHIEF FINANCIAL OFFICER





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 213B/2022 - CV - NVLH 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 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 Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại: 028.39153666
- 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 : NVLH2223007

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 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: 9,5%/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 riêng lẻ thông qua đại lý phát hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 v/v 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 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”); cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số Cổ phiếu NVL nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng) 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.

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 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 Vi 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

14/06/2024
CÔNG TY
HÀNG
ĐẦU TƯ
ĐỘC
VIA
HỒ CHÍ

a

Ng

STT	Nhà đầu tư trái phiếu	Số lượng nhà đầu tư	Tỷ trọng (%)
	e) Các tổ chức khác	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp	116	100
	<i>Tổng nhà đầu tư trong nước</i>	<i>116</i>	<i>100</i>
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
	<i>Tổng nhà đầu tư nước ngoài</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	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: 028.39153666

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

Fax: 024.222.00669

Email: ib.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: 024.222.00669

Email: lichyuchungkhoanho@bsc.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 4B 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 (VILAF) – chi nhánh Hà Nội

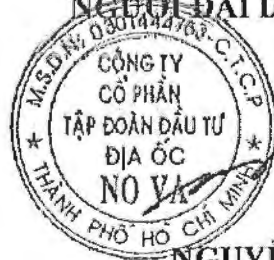
Địa chỉ: Tầng 6, Số 44B Lý Thường Kiệt, Hà Nội, Việt Nam

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

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2022

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



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

Số: 100A/2024/SV-NVLG
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán
gốc, lãi trái phiếu mã NVLH2223007

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 10 Tháng 09 Năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2025



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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:

- Thông tin về doanh nghiệp
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va.
 - Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 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: 08.39153666
 - 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:

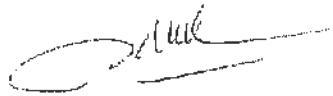
Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng) *	Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) (1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
I	NVLH2223007	625.700.000.000	269.344.492.001	Trả gốc	30/03/2026	30/03/2026	30/03/2026	9,5%	271.906.371.484	-	2.561.879.483	269.344.492.001	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	- TCPH thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu bằng tiền với số tiền 2.561.879.483 đồng tại ngày 30/03/2026. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 30/03/2026

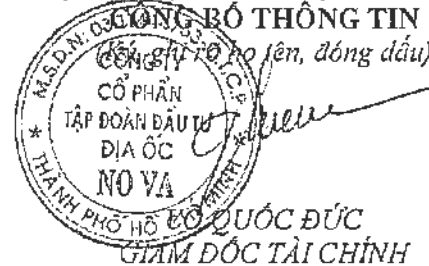
Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./

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 QUYỀN**

CÔNG BỐ THÔNG TIN
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC
NO VA
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
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 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

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 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.

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 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 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.

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 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 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 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 25 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 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 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.

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 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 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 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 25 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

Số: A0126061.5-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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVLH2223007) 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVLH2223007) 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG 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 01/01/2025 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 Trá 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 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 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG 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: NVLH2223007.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành:

- Đợt 1: 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 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 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 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 NVLH2223007: 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 NVLH2223007: 9,5%/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:

- 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:

- 22.880.000 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 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 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 dùng 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 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 (*)	: 625.700.000.000 VND.

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

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: NVLH2223007)

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	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 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



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 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái 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 trái phiếu NVLH2223007) 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 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
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-BB.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 và Nghị quyết số 50/2022-NQ.HĐQT-NVLG 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 phương 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 sự kiện không thanh toán 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 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2223007 là 271.906.371.484 VND và tài sản bảo đảm còn 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 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG 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 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.

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

Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực:

Quyển số: 01 SCT/BS

062069

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phan Thị Hà Vân



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

Số: 18/2022-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 09 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 - B.B.HĐQT - NVLG (thông qua ngày 10/09/2022).

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

Viết



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 2.13 D.1.2022 - CV - NVLG 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 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 Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Số điện thoại: 028.39153666
- 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 bút 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 Hospitality 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 v/v 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 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”); cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số Cổ phiếu NVL nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng) 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.

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 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 Vi 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	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	96,875
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
ÔNG
Ổ PH
OÀN Đ
ĐỊA Ở
NO V
144
Ổ H
ÔNG
Ổ PH
OÀN Đ
ĐỊA Ở
NO V
Ổ H

144
ÔNG
Ổ PH
OÀN Đ
ĐỊA Ở
NO V
Ổ H

STT	Nhà đầu tư trái phiếu	Số lượng nhà đầu tư	Tỷ trọng (%)
	e) 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
	Tổng	32	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: 028.39153666

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

Fax: 024.222.00669

Email: ib.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: 024.222.00669

Email: dichvuchungkhoanho@bsc.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 4B 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 (VILAF) – chi nhánh Hà Nội

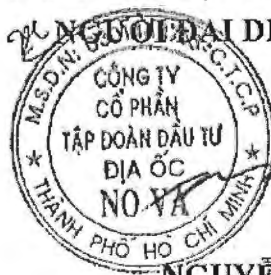
Địa chỉ: Tầng 6, Số 44B Lý Thường Kiệt, Hà Nội, Việt Nam

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

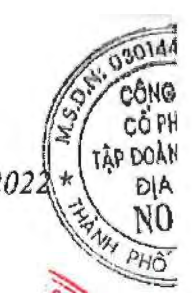
Hồ Chí Minh, ngày 2. tháng 1. năm 2022

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



Chữ
đi



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

Số: ADDP./2024.-CV.-NVLH
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán
gốc, lãi trái phiếu mã NVLH2223008



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

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

TP.HCM, ngày 30 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:

- Thông tin về doanh nghiệp
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va.
 - Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 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: 08.39153666
 - 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:

19/

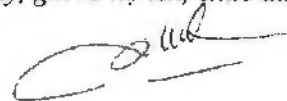
Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (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	NVLH2223008	157.300.000.000	35.452.818.236	Trả gốc	30/03/2026	30/03/2026	30/03/2026	9,8%	35.800.782.223	-	347.963.987	35.452.818.236	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	- TCPH thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu bằng tiền với số tiền 347.963.987 đồng tại ngày 30/03/2026. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 30/03/2026

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./.

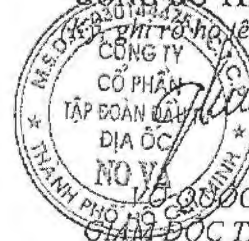
NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



NGUYỄN THỊ NGỌC ĐAN THANH
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)

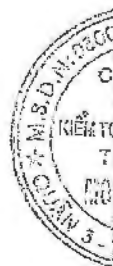


LỖ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

**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.HDQT-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



17/
TY
AN
DA
C
/A
50



17/
TY
AN
DA
C
/A
50

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 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 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 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 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 01/01/2025 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 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 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 NVLH2223008) 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

MOORE AISC ANH QUỐC (Việt Nam) Co., Ltd.
Vietnam Company Limited

389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam

T (8428) 3832 9129

F (8428) 3834 2957

E info@aisc.com.vn

www.aisc.com.vn

Số: 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 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 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 01/01/2025 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG 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 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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30 tháng 3 năm 2022 (mã trái phiếu NVLH2223008) 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

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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG 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 5.000 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 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. 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 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 SỐ 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 NVLH2223008:

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

- 06 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 SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIỀN ĐÓNG GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ

1. Mục đích sử dụng vốn

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã trái phiếu NVLH2223008). Theo đó, tổng số vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ dùng 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 NVLH2223008 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.

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

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: NVLH2223008)

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

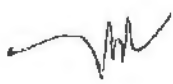
(*): Xem chi tiết tại Mục III - Bản Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc

Người lập biểu



Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai





Dương Văn Bắc

30124
CÔNG
CỔ PH
ĐOÀN
ĐỊA Ố
NOVA
Ổ HỒ

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 48/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022 (mã 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-NVLG 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.

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 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 (VND)
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 50/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/3/2022	3.000.000.000
Cộng			157.300.000.000

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

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 sự kiện không thanh toán đầy đủ gốc và lãi trái phiếu. Công ty phải thực hiện mua lại tất cả trái phiếu mã NVLH2223008 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.

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 03/NQNSHTP-NVLH2223008 ngày 28/11/2023 đã chấp thuận phương án xử lý cổ phiếu cầm cố của mã trái phiếu NVLH2223008. 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 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2223008 là 35.800.782.223 VND và tài sản bảo đảm còn lại của mã trái phiếu NVLH2223008 là 06 quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba.

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

Thi Thi Phuong Y

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc



Đường Văn Bắc



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

Số chứng thực: **062059** Quyền 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: 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 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;
- 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 90.../2021-BB.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 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);

TRÁI PH

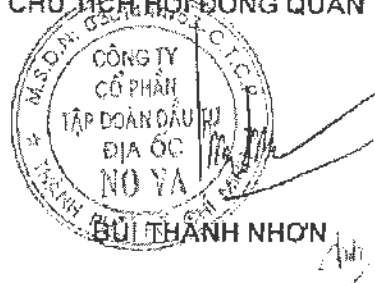


- (c) Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (d) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này 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





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: 333/2021-TT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 09 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. *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.



II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

I. 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: 14.735.056.190.000 đồng (tính đến thời điểm 30/06/2021 theo Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét giữa năm 2021 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 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 các công ty con của Tổ chức Phát hành, và/ hoặc
- (ii) Thực hiện đầu tư vào các chương trình và dự án bao gồm nhưng không giới hạn dự án khu resort Hoàn Vũ – Hồ Tràm của Công ty Cổ Phần Hoàn Vũ và/hoặc các chương trình, dự án khác đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái phiếu.

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 tháng 9 và tháng 10 năm 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 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 153/2020/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 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. **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: 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.
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 các công ty con của Tổ chức Phát hành, và/hoặc
 - (ii) 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.
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 9 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 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 phần trăm một năm*). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
19. **Kỳ Trả Lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
21. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**

Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba ("Bên Bảo Đảm" hoặc "Các Bên Đảm Bảo"). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.
22. **Dòng tiền thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.
23. **Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn:** Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
24. **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 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 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.
26. **Hoán đổi Trái phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán 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 Yunta Việt Nam ("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 đảm 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 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 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.

34. **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.

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 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.

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 153/2020/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.
- 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 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	30/06/2021	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	19.969.800	24.461.074	31.932.147	39.915.473	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,46	2,68	3,53	3,30	3,31
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,58	0,59
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.278.949	3.387.322	3.906.502	2.014.153	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	5% (Tinh nửa năm)	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán, năm 2019, năm 2020 và soát xét 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 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 phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp

Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất"

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

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

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

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

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

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

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu sẽ là Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta 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 Yuanta 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 Yunta 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 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

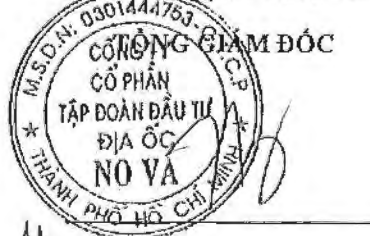
b. Các trách nhiệm khác theo đúng pháp luật.

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ là Công ty TNHH Chứng khoán Yunta 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

ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



BÙI XUÂN HUY

Phụ lục Danh sách trái phiếu phát hành trong 3 năm gần nhất
(Đính kèm Tờ 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	30/05/2019	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
26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	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	1.868,8 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	146,84 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	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Trái phiếu đã được mua lại toàn bộ	Thanh toán đúng hạn
29/03/2019	200 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	200 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	1.300 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%/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	30/06/2022	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	06/2023	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



153

U1

CH

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
08/2020 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	480 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	22/6/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 30/06/2021:10.5%	Thanh toán đúng hạn
20/4/2021	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	693.6 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	26/11/2022	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	300 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

STC.P
MINH *



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 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: NVLH2123013

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 thousands)

- 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 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*: 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*:

- (i) 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*;
- (ii) 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 Ho Tram 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 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 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 Bondholders.*

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 Khoản 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>	191,30 tỷ đồng/ <i>VND 191.30 billion</i>	44,42%/44.42%
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	70,00 tỷ đồng/ <i>VND 70.00 billion</i>	16,25%/16.25%
	Công ty cổ phần Quản lý quỹ Thiên Việt	70,00 tỷ đồng/ <i>VND 70.00 billion</i>	16,25%/16.25%

2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	121,30 tỷ đồng/ VND 121.30 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 Thùy Dương	1,30 tỷ đồng/ VND 1.30 billion	0,30%/0.30%
	Lê Viết Anh Phong	3,00 tỷ đồng/ VND 3.00 billion	0,70%/0.70%
	Nguyễn Thị Thảo Duyên	3,00 tỷ đồng/ VND 3.00 billion	0,70%/0.70%
	Nguyễn Bảo 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%
	Giang Gia 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 Quế Châu	7,00 tỷ đồng/ VND 7.00 billion	1,63%/1.63%
	Tiết Diệu 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	0,30 tỷ đồng/ VND 0.30 billion	0,07%/0.07%
	Hồ Hoàn Thành	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0.23%
	Nguyễn Văn Rì	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 Thùy Dương	14,00 tỷ đồng/ VND 14.00 billion	3,25%/3.25%
	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 Kiến 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 Huỳnh Hùng	0,25 tỷ đồng/ VND 0.25 billion	0,06%/0.06%
	Ninh Hồng Thao	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%

	Trần Kim Loan	1,30 tỷ đồng/ VND 1.30 billion	0,30%/0.30%
	Trần Thị Hải Giang	2,00 tỷ đồng/ VND 2.00 billion	0,46%/0.46%
	Lim Eang	5,00 tỷ đồng/ VND 5.00 billion	1,16%/1.16%
	Nguyễn Tú Anh	0,90 tỷ đồng/ VND 0.90 billion	0,21%/0.21%
	Lê Văn Trung	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	3,00 tỷ đồng/ VND 3.00 billion	0,70%/0.70%
	Vương Thanh Tùng	1,50 tỷ đồng/ VND 1.50 billion	0,35%/0.35%
	Trần Nguyên Lãm	1,00 tỷ đồng/ VND 1.00 billion	0,23%/0.23%
	Nguyễn Thùy Anh	5,10 tỷ đồng/ VND 5.10 billion	1,18%/1.18%
	Hoàng Thanh Hạnh	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 Vân 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%
	Yuanta 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%

	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>	49	96,08%/96.08%
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	50	98,04%/98.04%
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/ total	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 Nghe 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 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

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

TỔNG GIÁM ĐỐC / *GENERAL DIRECTOR* *uu*



BÙI XUÂN HUY *uh*





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

Số: 773/2025-CV-NVLG
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán
gốc, lãi trái phiếu mã NVLH2123013

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

TP.HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2025



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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:

- Thông tin về doanh nghiệp
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va.
 - Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 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: 028.39153666
 - 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 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 (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	NVLH2123013	430.700.000.000	71.666.700.000	Trả gốc	16/03/2025	12/08/2025	12/08/2025	11,50	73.855.300.000	0	2.188.600.000	71.666.700.000	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	- TCPH thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu với số tiền 2.188.600.000 đồng tại ngày 12/08/2025. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 12/08/2025

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)



ĐƯƠNG VĂN BẮC
TỔNG GIÁM ĐỐC

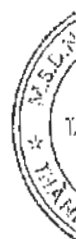




**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021
và các Nghị quyết có liên quan)**

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

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 - 08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	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 Báo cáo tình hình 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 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

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

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

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

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

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 tình hình 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 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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-NVLG 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-NVLG 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 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 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 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021

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

Mã trái phiếu: NVLH2123013.

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 tài sản bảo đảm.

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

Phương thức phát hành: phát hành riêng lẻ 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 huy động 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 và bao gồm ngày phát hành cho đến nhưng không bao gồm ngày đáo 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 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 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 tròn 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 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.

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 dư 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 cầm cố cổ phiếu số 01/2021/YSVN/TP/HĐCCCP ngày 13/9/2021 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 nhiệm, đại diện người sở hữu trái phiếu để thực hiện bổ sung tài sản là 08 quyền tài sản phát sinh từ các bất động sản (thuộc 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 (gia 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 chậm 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 16/3/2023 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 mong muốn phương án nhận gốc, lãi trái phiếu bằng tiền mặt: tổ chức phát hành đề 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-NVLG 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/YSVN ngày 10/12/2024, đã thông qua các nội dung sau:

+ 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/YSVN ngày 19/10/2023 ("Nghị quyết 319"). Theo đó, Tổ chức phát hành đề xuất phương án thanh toán/ mua lãi một phần (hoặc toàn bộ) gốc, lãi trái phiếu từ việc bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm bổ sung;

+ Phương án đề xuất thanh toán gốc, lãi trái phiếu từ việc bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm bổ sung theo phụ lục 01 đính kèm Nghị quyết 319.

+ Thứ tự 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-NVLG 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 cập nhật tình hình chuyển nhượng các quyền tài sản phát sinh từ các bất 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 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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-NVLG 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

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: NVLH2123013)

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			
Đầu 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 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

Tổng Giám đốc



Thi Thi Phương Ý

Nguyễn Thùy 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 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLC 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 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLC 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 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).

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

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 tăng vốn góp vào Công ty Cổ phần The Prince Residence để thực 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
Cộng			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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan.

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

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123013 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 một phần gốc cho chủ 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 114/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan (mã NVLH2123013) 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.

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

Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đang tích cực triển khai các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm là Bất động sản/Quyền tài sản 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 số 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 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 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc

- (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.

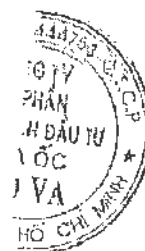
ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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: 33/2021-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/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");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 33/2021-BB.HĐQT-NVLG thông 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 08/2021/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 (Bằng chữ: 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 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



BÙI THÀNH NHƠN





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: 08/2021 - TT - NVLC

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 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;
- 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 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: 9.862.852.970.000 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 TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

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

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

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

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

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành dự kiến trong Quý II/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 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 153/2020/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. 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 153/2020/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 mệnh giá phát hành tối đa là 500.000.000.000 VND (Năm 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 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 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 Dáo 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/2021.

Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
16. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.
17. **Giá Phát Hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
18. **Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến:** cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.

19. **Kỳ Trả Lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
21. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**

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

32. Thuế:

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

33. Niêm yết: Trái phiếu không niêm yết.

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

Quyền lợi:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định này; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành.
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua và giao dịch trái phiếu.
- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch trái phiếu. Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành trái phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua trái phiếu.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị quy định của pháp luật liên quan.

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

Quyền lợi:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
 - Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành trái phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
 - Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
 - Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
 - Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
 - Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
36. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153/2020/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
Vốn chủ sở hữu	19.969.800	24.461.074	31.932.147	Không thay đổi

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	2,46	2,68	3,53	3,54
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	0,69	0,53	0,81	0,82
Lợi nhuận sau thuế	3.278.949	3.387.322	3.906.502	Không thay đổi
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	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 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 phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”

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

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

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

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

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

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

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

2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán

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

- 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:

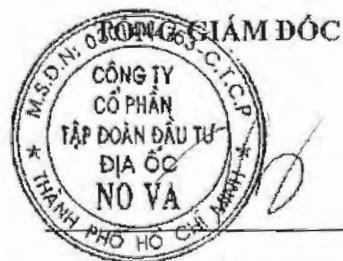
- a. Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- b. Các trách nhiệm khác theo đúng pháp luật.



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 VA



BÙI XUÂN HUY



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

**PUBLISH INFORMATION REGARDING THE RESULTS OF BOND ISSUANCE VIA
PRIVATE PLACEMENT**

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

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

**THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ 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: NVLH2123003

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

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 2.200.000 (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 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 certificaties*
 - 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*: 20/04/2021 / April 20, 2021
 Ngày Đáo hạn/ *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 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 (%)
I	Nhà đầu tư trong nước/ Domestic investors	216 tỷ đồng/ VND 216 Billion	98,2
1	Nhà đầu tư tổ chức/ Institutional investors	110 tỷ đồng/ VND 110 Billions	50,0
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / BIDV Securities Company	110 tỷ đồng/ VND 110 Billions	50,0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ Individual investors	106 tỷ đồng/ VND 106 Billions	48,2
	Phạm Xuân Anh	4 tỷ đồng/ VND 4 Billions	1,8
	Vũ Thị Ánh Sen	5 tỷ đồng/ VND 5 Billions	2,3
	Nguyễn Thanh Tùng	10 tỷ đồng/ VND 10 Billions	4,5

344753
NGUYỄN
PHẦN
AN ĐẦU TƯ
IA ỐC
O VA
S HỒ C

11/11/2022
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐOÀN ĐÀ
ĐỊA ỐC
NO VA
S HỒ C

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion (%)</i>
	Lê Minh Trung	20 tỷ đồng/ <i>VND 20 Billions</i>	9,1
	Võ Bích Hà	2 tỷ đồng/ <i>VND 2 Billions</i>	0,9
	Trần Thị Thanh Phương	2 tỷ đồng/ <i>VND 2 Billions</i>	0,9
	Lương Minh Việt	3 tỷ đồng/ <i>VND 3 Billions</i>	1,4
	Nguyễn Phương Nga	2 tỷ đồng/ <i>VND 2 Billions</i>	0,9
	Trần Thị Thanh Nga	3 tỷ đồng/ <i>VND 3 Billions</i>	1,4
	Nguyễn Thị Thanh Hà	3 tỷ đồng/ <i>VND 3 Billions</i>	1,4
	Nguyễn Thanh Tuấn	3 tỷ đồng/ <i>VND 3 Billions</i>	1,4
	Lê Văn Phúc	5 tỷ đồng/ <i>VND 5 Billions</i>	2,3
	Vũ Lê Mai Hương	3,5 tỷ đồng/ <i>VND 3.5 Billions</i>	1,6
	Nguyễn Thị Thu Hằng	2 tỷ đồng/ <i>VND 2 Billions</i>	0,9
	Nguyễn Minh Đức	2 tỷ đồng/ <i>VND 2 Billions</i>	0,9
	Nguyễn Thị Bích Ngọc	8 tỷ đồng/ <i>VND 8 Billions</i>	3,6
	Nguyễn Lệ Hằng	10 tỷ đồng/ <i>VND 10 Billions</i>	4,5
	Nguyễn Xuân Châu	3 tỷ đồng/ <i>VND 3 Billions</i>	1,4
	Võ Quốc Dũng	2 tỷ đồng/ <i>VND 2 Billions</i>	0,9
	Trần Thị Thanh Huyền	1 tỷ đồng/ <i>VND 1 Billions</i>	0,5
	Nguyễn Trung Hiếu	6 tỷ đồng/ <i>VND 6 Billions</i>	2,7
	Lê Thu Thủy	1 tỷ đồng/ <i>VND 1 Billions</i>	0,5
	Nguyễn Thanh Vân	5,5 tỷ đồng/ <i>VND 5.5 Billions</i>	2,5
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	4 tỷ đồng/ <i>VND 4 Billions</i>	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/ <i>VND 4 Billions</i>	1,8
	Nguyễn Bùi Thị Lệ Hiền	4 tỷ đồng/ <i>VND 4 Billions</i>	1,8
	Tổng/ <i>Total</i>	220 tỷ đồng/ <i>VND 220 Billions</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>	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>	23	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) 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.*

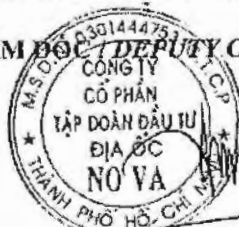
Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

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

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 tháng 09 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: 138/2026 - CN - NVLG
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh
toán gốc, lãi trái phiếu mã NVLH2123003

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 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:

(Số: 138/2026 - CN - NVLG)

19

- Thông tin về chậm thanh toán gốc, lãi trái phiếu

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng) *	Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) (1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	NVL12123003	220.000.000.000	93.563.820.240	Trả gốc	01/06/2023	20/04/2026	20/04/2026	10,50	94.553.916.315	0	990.096.075	93.563.820.240	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	- TCPH thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu với số tiền 990.096.075 đồng tại ngày 20/04/2026. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 20/04/2026.

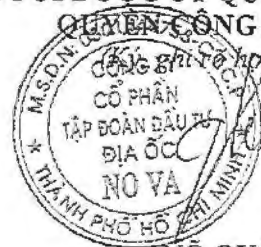
Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, 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



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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 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

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-NVLG ngày 14/4/2021 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 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 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 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 Vân	Thành viên độc lập
Ông	Dương Văn Bắc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025)
Bà	Phạm Thị Hồng Nhung	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 07/8/2025)
Ông	Đoàn Minh Trường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/4/2025 và miễn nhiệm ngày 07/8/2025)
Bà	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)
Ông	Ng Teck Yow	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/4/2025)

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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 nguồn vốn từ 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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-NVLG 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 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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-NVLG 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

**Số: A0126061.8-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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 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 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 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 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: 20/4/2021.

Ngày đáo hạn: 20/4/2023.

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: 7.388.993 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Diamond Properties, bà Hoàng Thu Châu và ông Bùi Xuân Huy (bên cầm cố), bao gồm tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên 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 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 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 riêng lẻ	: 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 tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã 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 (*)
	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.

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: NVLH2123003) (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 2026

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai



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 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 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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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-NVLG 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 dòng tiền của Công ty.
- Báo cáo chỉ phản ánh thông tin về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành các trái phiếu còn số dư gốc chưa thanh toán hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.
- Báo cáo chỉ trình bày việc sử dụng vốn lần đầu và không trình bày việc quay vòng vốn (nếu có).

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

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

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	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	Biên bản họp HĐQT số 44/2021-BB.HĐQT-NVLG ngày 06/5/2021 và	54.000.000.000
3	22/7/2021	Nghị quyết số 53/2022-NQ.HĐQT-NVLG 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:

+ Đợt 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 Thảo Điền, quận 2, Tp.HCM) ("tài sản bảo đảm bổ sung 1") có tổng diện tích là khoản 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.

+ 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 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 bắt buộc 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 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123003 là 94.553.916.315 VND và không còn 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-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 37/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 (mã NVLH2123003) 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 đã trao đổi với Đại lý quản lý tài sản bảo đảm ("ĐLQLTSBD") và xác định việc chưa thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm nêu trên là thiếu sót trong quá trình thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật. Như 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 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-XPNC liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu 6 tháng đầu năm 2023. Công ty đã tiến hành nộp phạt và cam kết tuân thủ quy định về công bố thông tin.

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

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Thi Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Đương Văn Bắc

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

Số chứng thực: 062062 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



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: 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG

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

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

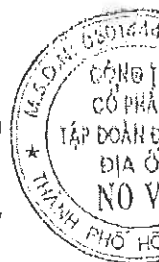
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán 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");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 36/2021-BB.HĐQT-NVLG thông 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 (Bằng chữ: 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 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
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Số: 07/2021-TT - NVLC



Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

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 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, 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 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 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; 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 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: 9.862.852.970.000 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 TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Tiền thu được 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 cửa ngõ phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh”

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/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.

- o *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 đã 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 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 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 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 mệnh giá phát hành tối đa là 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 03 (ba) 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 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 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, vào Ngày Đáo 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 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:** Tiền thu được 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 cửa ngõ phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh”
14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 03 (ba) 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 quý II/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:** 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.
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 tiền 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 chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
23. **Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:**
- a. 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 Vi Phạm nào theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
 - b. 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.
 - c. 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 thực hiện phương án 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 theo 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 cụ thể của Tổng Giám đốc.
28. **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.
29. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
30. **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

33014
CÔNG
CỐ PH,
ĐOÀN
ĐẠI C
NO V
THO H

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.

31. **Niêm yết:** 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 Hạn Chế Giao Dịch nêu trên;
- Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các Quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
- Được cấp 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 tiền hoặc 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 chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho 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 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.
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-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.
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 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 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	19.969.800	24.461.074	31.932.147	Không thay đổi
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	2,46	2,68	3,53	3,54
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu	0,69	0,53	0,81	0,82
Lợi nhuận sau thuế	3.278.949	3.387.322	3.906.502	Không thay đổi
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	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 khế ước tiền vay.

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 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, vào Ngày Đáo Hạn, 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 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

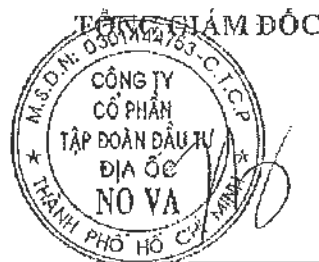
Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- 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.

Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt./.

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



BÙI XUÂN HUY



nhị



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 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

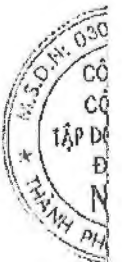
1. Thông tin về doanh nghiệp/ The Issuer:

- 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 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: NVLH2124002

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

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



10

- 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 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*: 26/04/2021 / April 26, 2021

Ngày Đáo 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 quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, và/ hoặc; / *Increasing the company's working capital, and/ or*;
- (ii) Thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư (các) 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 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. 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 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/ <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>	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
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	250 tỷ đồng/ <i>VND 250 Billion</i>	100
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	250 tỷ đồng/ <i>VND 250 Billion</i>	100
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	0 tỷ đồng/ <i>VND 0 Billion</i>	0
	Tổng/ <i>Total</i>	250 tỷ đồng/ <i>VND 250 Billion</i>	100%

144472
NG TY
PHÂN
DÂN DẦU
IA OC
O VA
5 HO C

144472
ÔNG TY
PHÂN
DÂN DẦU
IA OC
O VA
5 HO 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/ <i>total</i>	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, 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 1, 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / 1st, 10th, 11th floor, *BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 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, Hoan Kiem, Hanoi.*

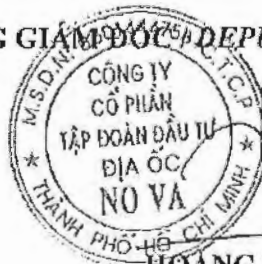
Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

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





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

Số: 2025/2025-CV-NVLG
V/v: Công bố thông tin về tình hình
thanh toán gốc, lãi



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 09 năm 2025

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 chậm thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng) *	Trả lãi/ Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa **	Ngày thanh toán theo kế hoạch **	Ngày thanh toán thực tế **	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) *(1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) *(2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	NVLH2124002	500.000.000.000	225.000.000.000	Trả lãi	10/03/2025	10/09/2025	10/09/2025	11,5	60.497.260.281	0	12.099.452.055	48.397.808.225	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	Tổ chức phát hành đang thương thảo với nhà đầu tư

- Ngày thống kê: 10/09/2025

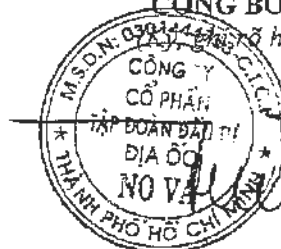
Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

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)



DƯƠNG VĂN BẮC
TỔNG GIÁM ĐỐC

141x6

Stamp: M.S.D.N: 0301
CỘNG HÒA ĐỆ
THÀNH PHỐ

Đ. Đ. S. Đ. K. H. Đ.

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

30513

CÔNG

TÍNH

TOÁN VÀ

TÍN H

ĐORE

T.P.H

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 - 09
4.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC 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 01/01/2025 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 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 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 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 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-NVLG 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 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 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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.



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 36/2021-NQ-HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021 và các Nghị quyết có liên quan 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 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 14/4/2021

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

Kỳ 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 SỐ 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-NVLH2124002 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 cầm cố cổ phiếu NVL: là bình quân giản đơn 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 10,5%/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: cố 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 (kể cả 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 nghĩa vụ 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 bổ sung tài sản bảo đảm 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 đảm bảo 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: Ngoại 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 trả 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: Trừ 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 còn 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 10/9/2025; 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.

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 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 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.

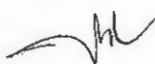
3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2124002)

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 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân 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. (*)	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 biểu



Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

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

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 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 36/2021-NQ.HĐQT-NVLG 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 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.

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

- 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 đầu tư vào dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân 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 hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân 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 Cù lao Phước Hưng - Phân 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/PL01 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):

- 561.118 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nova Consumer thuộc sở hữu Nguyễn Trịnh Ngọc Thủy.
 - 1.238.882 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nova Consumer thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Dương Kinh.
- Tài sản bảo đảm do Vietnam 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 Nova Consumer thuộc sở hữu Nguyễn Trịnh Ngọc Thủy.
 - 2.890.726 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nova Consumer thuộc sở hữu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Dương Kinh.

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 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 thu 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 báo cáo 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.

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

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

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục (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 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 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, 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 có cơ sở báo cáo 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 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.

Vào ngày 30/10/2025, Công ty đã phát hành công văn điều chỉnh 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 cùng ngày.

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.

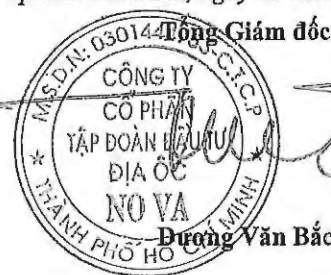
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thi Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai



**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**
Số chứng thực: **062057** Quyền số: 01 SCT/BS

Ngày: **10-09-2026**

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phạm Thị Hà Văn