

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

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

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

Digitally signed
by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP
ĐOÀN ĐẦU TƯ
ĐỊA ỐC NO VA
Date:
2026.09.25
16:41:21 +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



MỤC LỤC

----- oOo -----

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 ngày 16 tháng 8 năm 2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29 tháng 7 năm 2024 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 3.527.426.000.000 VND.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited.

Tên viết tắt: Nova Saigon Royal Co., Ltd.

Trụ sở chính: số TS1.2.23, tầng 2, khối tháp TS1, khu thương mại - dịch vụ, văn phòng, Officetel Trung tâm thương mại, văn phòng, Officetel và căn hộ (The Tresor), tại số 39-39B Bến Vân Đồn, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Thành viên

Ông Bùi Đạt Chương Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Bùi Đạt Chương Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Cường Phó Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền Kế toán trưởng

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

Ông Bùi Đạt Chương Chủ tịch Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc

Ông Bùi Đạt Chương đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Mạnh Cường ký Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-SRY ngày 31/12/2025.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

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

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Thành viên của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Mạnh Cường

Phó Giám đốc

**Số: C0226070-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: CHỦ SỞ HỮU, HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 24 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

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



Nguyễn Văn Tuyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0111-2023-005-1

Hà Nguyễn Hoàng Nhân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026

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

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Báo cáo.

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 ngày 16 tháng 8 năm 2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29 tháng 7 năm 2024 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) thành phố Hồ Chí Minh cấp.
- Trụ sở chính: số TS1.2.23, tầng 2, khối tháp TS1, khu thương mại - dịch vụ, văn phòng, Officetel Trung tâm thương mại, văn phòng, Officetel và căn hộ (The Tresor), tại số 39-39B Bến Vân Đồn, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Mã số thuế: 0311931153

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

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 01/2022-QĐ-SRY NGÀY 15/3/2022

Tên Tổ chức phát hành: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal

Mã trái phiếu: NSRCH2223001

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 10.000 trái phiếu

Mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu

Giá phát hành: 100% mệnh giá

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 1.000.000.000.000 VND

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

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

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

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam

Mục đích phát hành: Để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng.

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng

Ngày phát hành: Ngày 17 tháng 3 năm 2022

Ngày đáo hạn: Ngày 17 tháng 9 năm 2023

Lãi suất trái phiếu: 10,5%/năm

Kỳ tính lãi trái phiếu: 03 tháng/lần

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

Mua lại trái phiếu trước hạn:

- Công ty có thể đề nghị mua lại toàn bộ hoặc một phần trái phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào và bằng bất cứ phương thức nào phù hợp với các quy định liên quan đến đợt phát hành trái phiếu và quy định của pháp luật hiện hành, với điều kiện (1) việc mua lại trái phiếu trước hạn này phải được tổ chức phát hành thông báo bằng văn bản cho toàn bộ người sở hữu trái phiếu ít nhất 10 (mười) ngày trước ngày thực hiện mua lại dự kiến và (2) việc mua lại này được người sở hữu trái phiếu chấp thuận bằng văn bản;

- Công ty có nghĩa vụ phải mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại các điều khoản và điều kiện trái phiếu.

Tài sản bảo đảm:

- 21.800.000 cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Mã cổ phiếu "NVL", hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của Bên thứ ba, và toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phiếu NVL nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng). Để làm rõ, các quyền phát sinh từ cổ phiếu NVL không bao gồm quyền mua cổ phiếu NVL; và

- Bảo lãnh thanh toán của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ 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 Thành viên Công ty thông qua theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ dùng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: 10.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 10.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 10.000 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 1.000.000.000.000 VND

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

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

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NSRCH2223001)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu để góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông.	999.990.000.000	-	999.990.000.000
Cộng	999.990.000.000	-	999.990.000.000

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Phó Giám đốc

Bùi Thị Tuyết Mai

Nguyễn Thị Thanh Hiền



Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 1507/2024/KET.1
Công ty TNHH DV Tư vấn Tài chính – Kế toán
Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng
Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ,
Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311931153 ngày 16 tháng 8 năm 2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29 tháng 7 năm 2024 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 3.527.426.000.000 VND.

Trụ sở chính: số TS1.2.23, tầng 2, khối tháp TS1, khu thương mại - dịch vụ, văn phòng, Officetel Trung tâm thương mại, văn phòng, Officetel và căn hộ (The Tresor), tại số 39-39B Bến Vân Đồn, Phường Xóm Chiếu, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty thông thường là trên 12 tháng.

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

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

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Quyết định số 01/2022-QĐ-SRY ngày 15/3/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu ("Báo cáo") được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán sau:

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

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

Chi tiết các khoản chi tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể Công ty sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	22/03/2022	Chuyển tiền góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông để thực hiện các dự án, chương trình hợp tác kinh doanh của Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	160.500.000.000
2	24/03/2022		254.700.000.000
3	29/03/2022		306.000.000.000
4	30/03/2022		157.000.000.000
5	31/03/2022		89.500.000.000
6	04/04/2022		32.290.000.000
Cộng			999.990.000.000

IV. VẤN ĐỀ KHÁC**1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm**

- Theo công văn số 0708/CV-CKCT05 ngày 07/8/2024, Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam ("Vietinbank Securities") với tư cách là Đại diện người sở hữu trái phiếu và Đại lý Tài sản bảo đảm trái phiếu NSRCH2223001 đã đề xuất phương án xử lý tài sản bảo đảm sơ bộ trước khi thực hiện xin ý kiến Trái chủ bằng hình thức gửi văn bản.

- Theo công văn số 19/2024-CV-SRY ngày 09/8/2024, Công ty không có ý kiến gì thêm đối với nội dung phương án xử lý tài sản bảo đảm trái phiếu đính kèm Công văn số 0708/CV-CKCT05 ngày 07/8/2024. Bên cạnh đó, Công ty cũng đề xuất xin ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu, phương án thanh toán gốc, lãi trái phiếu; Công ty thể chấp bổ sung tài sản bảo đảm và 1 số nội dung khác theo công văn. Thời gian lấy ý kiến bằng văn bản là từ ngày 14/8/2024 đến ngày 06/9/2024.

- Theo biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản ngày 12/9/2024, người sở hữu trái phiếu không thông qua các nội dung đã nêu tại công văn số 19/2024-CV-SRY ngày 09/8/2024 của Công ty.

- Theo công văn số 2009/2024/CV-CKCT05 ngày 20/9/2024, Vietinbank Securities đã có văn bản đề xuất xin ý kiến người sở hữu trái phiếu về phương án xử lý tài sản bảo đảm. Căn cứ Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu bằng văn bản ngày 15/10/2024, nội dung đề xuất nêu tại công văn nêu trên không được người sở hữu trái phiếu thông qua.

- Theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 07/11/2025 đã không chấp thuận cho VietinBank Securities với tư cách là Đại lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm của đợt phát hành trái phiếu NSRCH2223001 được thực hiện bán toàn bộ 21.800.000 cổ phiếu NVL đang cầm cố theo các hợp đồng cầm cố và tài liệu liên quan.

- Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NSRCH2223001 là 926.100.104.460 VND và tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản được thể hiện chi tiết tại Mục II - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Trái phiếu này đã quá hạn thanh toán gốc và lãi nên đã vi phạm điều khoản và điều kiện của trái phiếu và bắt buộc mua lại trái phiếu theo thông báo của tổ chức đại diện người sở hữu trái phiếu.

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

Theo Kết luận thanh tra số 276/KL-TTTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, bản công bố thông tin trước phát hành TPDN mã NSRCH2223001 (ngày phát hành 17/3/2022) có nội dung không chính xác đối với thông tin về công ty liên kết và thông tin về giá trị phần vốn góp của ông Bùi Đạt Chương.

Công ty đã thực hiện đính chính thông tin trên bản công bố thông tin và đã báo cáo Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Công văn số 29/2025-CV-SRY ngày 03/12/2025.

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

Công ty đang nỗ lực đàm phán với các trái chủ nhằm đạt được thỏa thuận về việc gia hạn kỳ hạn trái phiếu hoặc điều chỉnh phương thức thanh toán gốc và lãi đã quá hạn. Đồng thời, Công ty cũng đang tìm kiếm các nguồn tài chính phù hợp để thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ liên quan đến trái phiếu (mã trái phiếu NSRCH2223001) nêu trên.

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Phó Giám đốc

Bùi Thị Tuyết Mai

Nguyễn Thị Thanh Hiền

Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 1507/2024/KET.1

Công ty TNHH DV Tư vấn Tài chính – Kế toán

Trí Minh

5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng

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

Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Số chứng thực:

062060

Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân

Số: ...05./2026-QĐ-TĐ.....

Tp. HCM, ngày 06 tháng 08 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH No Va Thảo Diễn ("Công ty");
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (MSDN: 0301444753) (công ty mẹ) thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thành viên Công ty được thông qua ngày 06/8/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Nhận vốn góp thêm của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (công ty mẹ) để tăng vốn điều lệ của Công ty từ 7.822.100.000.000 đồng lên 8.959.378.979.990 đồng, cụ thể:
 - + Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 7.822.100.000.000 đồng;
 - + Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: 1.137.278.979.990 đồng;
 - + Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 8.959.378.979.990 đồng;
 - + Thành viên góp vốn thêm dự kiến:
 - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va góp thêm: 1.137.278.979.990 đồng;
 - Ông Nguyễn Ngọc Tuấn góp thêm: 0 đồng (ông Nguyễn Ngọc Tuấn từ chối quyền góp thêm vốn).
- Thời gian thực hiện tăng vốn: Dự kiến từ Quý IV năm 2026 đến Quý I năm 2027, sau khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (công ty mẹ) kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026.
- Phương án sử dụng vốn dự kiến: Công ty dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty, cụ thể là thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu (Chi tiết theo Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ đính kèm).

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

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

ĐIỀU 3: Người đại diện theo pháp luật, các phòng ban và cá nhân của Công ty có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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



BUI ĐẠT CHƯƠNG

liệt kê

PHỤ LỤC: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
(Đính kèm Quyết định Hội đồng thành viên số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022)

Công ty TNHH No Va Thảo Điền dự kiến sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt tăng vốn để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền, cụ thể: thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty TNHH No Va Thảo Điền theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Thông tin về Trái phiếu NTDCH2227001 như sau:

Trái Phiếu: NTDCH2227001

Cơ sở pháp lý:	- Nghị quyết Hội đồng thành viên số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/08/2022 v/v thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước, mã NTDCH2227001.
	- Bản công bố thông tin về chào bán trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước ngày 29/08/2022.
	- Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu ngày 19/09/2022.
	- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được kiểm toán ngày 17/03/2026.
	- Công bố thông tin tình hình thanh toán gốc lãi Trái phiếu NTDCH2227001 số 22/2026-CV-TĐ ngày 29/05/2026.

Tổ chức phát hành:	Công ty TNHH No Va Thảo Điền
--------------------	------------------------------

Đồng tiền phát hành:	Đồng Việt Nam
----------------------	---------------

Giá trị phát hành:	2.300.000.000.000 đồng
--------------------	------------------------

Mệnh giá trái phiếu:	100.000 đồng/trái phiếu
----------------------	-------------------------

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

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

Lãi suất:	Lãi suất cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,50%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố cộng biên độ 4,40%/năm.
-----------	---

Kỳ thanh toán lãi:	06 tháng/lần
--------------------	--------------

Kỳ hạn:	60 tháng
---------	----------

Ngày phát hành:	05/09/2022
-----------------	------------

Ngày đáo hạn:	05/09/2027
---------------	------------

10
G T
HH
V
Đ
H



Mục đích phát hành:	Nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty TNHH No Va Thảo Điền. Cụ thể, số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại CTCP Phát triển Đất Việt và CTCP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.
Tình hình thanh toán gốc, lãi:	Quá hạn chưa thanh toán
Giá trị dư nợ gốc trái phiếu tính đến ngày 30/06/2026:	2.021.258.200.000 đồng
Nợ lãi tại 30/06/2026:	96.987.167.457 đồng
Chủ sở hữu trái phiếu:	Người Sở Hữu Trái Phiếu chưa được thanh toán gốc trái phiếu theo danh sách tại thời điểm thanh toán do Đại Lý Lưu Ký cung cấp hoặc do Công ty TNHH No Va Thảo Điền xác định trong trường hợp Công ty TNHH No Va Thảo Điền được chuyển giao danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu.
Quan hệ với Tổ chức phát hành và người có liên quan của Tổ chức phát hành:	Không có
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027 sau Công ty TNHH No Va Thảo Điền hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ



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

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

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

Mã số doanh nghiệp: 0305703102

Đăng ký lần đầu: ngày 12 tháng 05 năm 2008

Đăng ký thay đổi lần thứ: 18, ngày 03 tháng 02 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH NO VA THẢO DIỄN

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NOVA THAO DIEN COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: NOVA TD CO.,LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

*5.07 Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27
Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

Điện thoại: 0932239682

Fax:

Email: novhcm@gmail.com

Website:

3. Vốn điều lệ : 7.822.100.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bảy nghìn tám trăm hai mươi hai tỷ một trăm triệu đồng

4. Danh sách thành viên góp vốn

STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức	Ghi chú
1	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA	Việt Nam	313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	7.821.622.500.000	99,994	0301444753	

2	NGUYỄN NGỌC TUẤN	Việt Nam	18A/8 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	477.500.000	0,006	079088008406	
---	------------------	----------	--	-------------	-------	--------------	--

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: BÙI ĐẠT CHUƠNG

Giới tính: *Nam*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng thành viên

Sinh ngày:

Dân tộc:

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân:

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân:

Ngày cấp:

Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

**TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Phạm Thị Hà Vân

**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**
Số chứng thực: **062072** Quyền số: 01 SCT/BS

Ngày: **10-09-2026**



Phạm Thị Hà Vân

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY TNHH NO VÀ THẢO ĐIỀN



CÔNG TY TNHH NƠ VÀ THẢO ĐIỀN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

MỤC LỤC	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 34

CÔNG TY TNHH NO VA THẢO DIỄN

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

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

Hội đồng Thành viên trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty TNHH No Va Thảo Diễn (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305703102 cấp lần đầu ngày 12 tháng 05 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp và các giấy chứng nhận đăng ký sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty trách nhiệm hữu hạn.

Tên tiếng anh: Nova Thao Dien Company Limited.

Trụ sở chính: 5.07 Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính riêng đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Thành viên

Ông	Bùi Đạt Chương	Chủ tịch
	(Đại diện Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)	
Ông	Nguyễn Ngọc Tuấn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Bùi Đạt Chương	Tổng Giám Đốc
Ông	Nguyễn Mạnh Cường	Phó Giám đốc
Ông	Trần Văn Thiện	Kế toán trưởng

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

Ông	Bùi Đạt Chương	Tổng Giám Đốc
-----	----------------	---------------

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

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

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("MOORE AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

5. Trách nhiệm của Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc

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

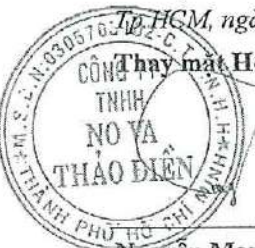
- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

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

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

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

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

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026
Thay mặt Hội đồng Thành viên

Nguyễn Mạnh Cường
Phó Giám đốc



MOORE AISC

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

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

www.aisc.com.vn

Số: C0725305-R/MOORE AISC-DN4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

CÔNG TY TNHH NO VA THẢO ĐIỀN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty TNHH No Va Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Branch in Hà Nội: 6th floor, 38 Hoa Bình 4 Str., Bach Mai Ward, Hà Nội City, Viet Nam
Branch in Đà Nẵng: 350 Hai Phong Str., Thanh Khe Ward, Đà Nẵng City, Viet Nam

T: (84.24) 3782 0045 F: (84.24) 3782 0048 E: hanoi@aisc.com.vn
T: (84.236) 374 7619 F: (84.236) 374 7620 E: danang@aisc.com.vn



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

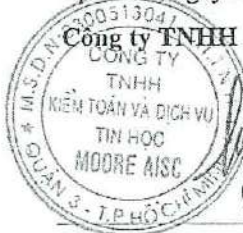
Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh IX.5 "Thông tin về hoạt động liên tục". Tại ngày 31/12/2025, Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế âm, các khoản nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn. Đồng thời, Công ty có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán. Những sự kiện và điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Giám đốc Công ty đánh giá Công ty vẫn hoạt động liên tục trong tương lai dựa theo kế hoạch đầu tư kinh doanh và dự kiến dòng tiền thu được từ các khoản đầu tư, phải thu khác, quá trình làm việc với các chủ nợ để thực hiện tái cơ cấu lại các khoản nợ cùng với việc các thành viên góp vốn cam kết sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính cho Công ty đủ để thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Huỳnh Tiểu Phụng

Phó Tổng Giám đốc

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

Võ Thị Xuân Quỳnh

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		159.476.941.720	158.860.086.377
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	39.326.553.510	38.781.084.849
1. Tiền	111		1.948.337.116	1.891.111.279
2. Các khoản tương đương tiền	112		37.378.216.394	36.889.973.570
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		100.000.000	100.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	VI.2a	100.000.000	100.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		119.876.356.974	119.844.680.785
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.3a	119.876.356.974	119.844.680.785
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		174.031.236	134.320.743
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	VI.6b	161.396.228	121.685.735
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	VI.6b	12.635.008	12.635.008
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		10.560.763.172.509	10.560.760.159.402
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.770.822.088.767	1.770.822.088.767
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.3b	1.770.822.088.767	1.770.822.088.767
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.2b	8.789.937.984.000	8.789.937.984.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.789.937.984.000	8.789.937.984.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.099.742	86.635
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.4	3.099.742	86.635
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		10.720.240.114.229	10.719.620.245.779

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.288.048.585.537	3.021.414.451.111
I. Nợ ngắn hạn	310		3.078.726.534.784	2.830.337.852.672
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	VI.5	245.731.073	181.766.963
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	VI.6a	-	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.7	713.870.910.519	502.138.171.529
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.8a	247.231.715.069	238.848.329.149
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.9	2.117.378.178.123	2.089.169.585.031
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		209.322.050.753	191.076.598.439
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.8b	209.322.050.753	191.076.598.439
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.432.191.528.692	7.698.205.794.668
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.10	7.432.191.528.692	7.698.205.794.668
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.822.100.000.000	7.822.100.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(389.908.471.308)	(123.894.205.332)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(123.894.205.332)	(396.379.933.833)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(266.014.265.976)	272.485.728.501
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		10.720.240.114.229	10.719.620.245.779

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Phó Giám đốc

Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính - Kế toán Trí Minh
 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp.Hồ Chí Minh.



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.1	523.498.041	517.500.679.905
7. Chi phí tài chính	22	VII.2	258.188.381.190	255.704.229.879
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		243.453.731.208	242.434.456.392
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.3	119.238.991	77.671.525
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	30		(257.784.122.140)	261.718.778.501
11. Thu nhập khác	31	VII.4	-	10.831.950.000
12. Chi phí khác	32	VII.5	8.230.143.836	65.000.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(8.230.143.836)	10.766.950.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(266.014.265.976)	272.485.728.501
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.7	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(266.014.265.976)	272.485.728.501

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Phó Giám đốc


Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính - Kế toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường
Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.



Nguyễn Mạnh Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(266.014.265.976)	272.485.728.501
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VII.1	(523.498.041)	(517.500.679.905)
- Chi phí lãi vay	06	VII.2	248.077.524.300	247.058.249.484
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(18.460.239.717)	2.043.298.080
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(39.710.493)	216.639.000.000
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		21.583.259.893	(190.816.928.280)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(3.013.107)	2.126.933
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(41.476.649.767)	(47.283.571.177)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền Chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(38.396.353.191)	(19.416.074.444)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay (tiền gửi, cho vay), mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		491.821.852	813.033.532
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		491.821.852	813.033.532

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

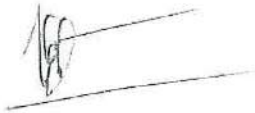
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		38.450.000.000	19.100.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		38.450.000.000	19.100.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		545.468.661	496.959.088
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		38.781.084.849	38.284.125.761
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	VI.1	39.326.553.510	38.781.084.849

Người lập biểu/Kế toán trưởng



Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính - Kế toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X
(Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ,
Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Mạnh Cường

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty TNHH No Va Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305703102 cấp lần đầu ngày 12 tháng 05 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp và các giấy chứng nhận đăng ký sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty trách nhiệm hữu hạn.

Tên tiếng anh: Nova Thao Dien Company Limited.

Trụ sở chính: 5.07 Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực bất động sản.

3. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty thông thường kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính hiện hành bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3 người.

Công ty sử dụng dịch vụ thuê ngoài cho công tác vận hành doanh nghiệp.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH No Va Thảo Điền là con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va. Ngoài ra, Công ty còn là công ty mẹ của các công ty con xem tại thuyết minh số VI.2.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

8. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG**1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính trước.

2. Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

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

3. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa công ty và người mua là đơn vị độc lập với công ty.

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

5. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

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

Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC

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

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

6. Ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí như sau:

Chi phí trước hoạt động: Chi phí trước hoạt động bao gồm các chi phí dịch vụ thuê, chi phí chứng từ, chi phí chữ ký số, chi phí thuê văn phòng,.... Các chi phí này được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm kể từ khi Công ty bắt đầu đi vào hoạt động

Các khoản chi phí trả trước được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn phân bổ của các khoản chi phí trả trước, khi bắt đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Ghi nhận nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

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

8. Ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khối ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

9. Ghi nhận chi phí phải trả

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

Các khoản chi phí phải trả trích trước của công ty chủ yếu gồm: trích trước chi phí xây dựng bất động sản, chi phí phát triển dự án các bất động sản đã được bàn giao; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; chi phí bán hàng trích trước (hỗ trợ bán hàng và khuyến mãi, chi phí quảng cáo, chi phí vận chuyển, nhân công thuê ngoài, nhiên liệu, thuê kệ trưng bày); Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ những chi phí sẽ phải chi trong thời gian ngừng sản xuất, kinh doanh; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn); phải trả cho người lao động tiền lương nghỉ phép trong kỳ; Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý thuê lại biệt thự, căn hộ khách sạn để công ty kinh doanh.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu/phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

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

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

Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ BCC và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn).

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

14. Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà công ty phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến toàn bộ các hoạt động vận hành của công ty và không liên quan trực tiếp với bất kỳ chức năng của một bộ phận hay một phòng ban cụ thể nào trong công ty. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (Chi phí nhân viên quản lý, Chi phí vật liệu quản lý, Chi phí đồ dùng văn phòng...), chi phí gián tiếp (Thuế, phí và lệ phí, Chi phí khấu hao tài sản, Chi phí khác: Du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...)

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

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

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

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

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2015.

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

16. Bên liên quan

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

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

(ii) Các công ty liên kết;

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Bên liên quan (Tiếp theo)

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

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

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

17. Ước tính kế toán

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

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

V. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Trong năm, công ty không phát sinh các giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp trọng yếu.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	1.948.337.116	1.891.111.279
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.948.337.116	1.891.111.279
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam VND	154.633.067	98.167.784
Ngân hàng TMCP Sài Gòn VND	1.780.528.371	1.779.082.051
Ngân hàng khác VND	13.175.678	13.861.444
Các khoản tương đương tiền	37.378.216.394	36.889.973.570
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng) (*)	37.378.216.394	36.889.973.570
Cộng	39.326.553.510	38.781.084.849

(*): Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 03 tháng và hưởng lãi suất 1,4%/năm đến 3,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,4%/năm đến 3,5%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Cộng	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn có thời gian đáo hạn ban đầu trên 03 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 3,05%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,05%/năm).

b. Đầu tư vào Công ty con (xem trình bày trang số 32-34)**3. Phải thu khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	119.876.356.974	-	119.844.680.785	-
Cổ tức lợi nhuận được chia	119.830.910.000	-	119.830.910.000	-
Công ty Cổ phần Nova Richstar	119.830.910.000	-	119.830.910.000	-
Phải thu lãi tiền gửi	45.446.974	-	13.770.785	-
b. Dài hạn	1.770.822.088.767	-	1.770.822.088.767	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư (*)	1.770.822.088.767	-	1.770.822.088.767	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Đại Phát	1.770.822.088.767	-	1.770.822.088.767	-
Cộng	1.890.698.445.741	-	1.890.666.769.552	-

c. Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số IX.3b "Các bên liên quan".

(*) Khoản phải thu hợp tác đầu tư theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 01/2024/HDNT/ĐP-TĐ ký ngày 07/08/2024, thời hạn hợp đồng ba (03) năm, về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Khu 5).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trả trước dài hạn	3.099.742	86.635
Chi phí trả trước dịch vụ mua ngoài	3.099.742	86.635
Cộng	3.099.742	86.635

5. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	245.731.073	245.731.073	181.766.963	181.766.963
Nhà cung cấp trong nước	245.731.073	245.731.073	181.766.963	181.766.963
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	55.132.283	55.132.283	44.572.283	44.572.283
Khác	190.598.790	190.598.790	137.194.680	137.194.680
Cộng	245.731.073	245.731.073	181.766.963	181.766.963

6. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

	01/01/2025	Số phát sinh tăng	Số phát sinh giảm (đã nộp/cần trừ)	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế TNDN	-	-	-	-
Thuế TNCN	-	190.855.285	190.855.285	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	-	193.855.285	193.855.285	-
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	121.685.735	39.710.493	-	161.396.228
Thuế TNDN nộp thừa	12.635.008	-	-	12.635.008
Cộng	134.320.743	39.710.493	-	174.031.236

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp theo qui định.

7. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	713.870.910.519	502.138.171.529
Trích trước lãi vay ngắn hạn	664.266.096.490	462.289.015.049
+ Chi phí lãi vay bên thứ 3	658.479.804.435	461.528.102.447
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	658.478.991.284	461.528.102.447
Khác	813.151	-
+ Chi phí lãi vay bên liên quan	5.786.292.055	760.912.602
Các khoản trích trước khác	49.604.814.029	39.849.156.480
Cộng	713.870.910.519	502.138.171.529

b. Chi phí phải trả là các bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số IX.3b "Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác".

8. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	34.000.000.000	34.000.000.000
Phải trả hợp tác kinh doanh (*)	34.000.000.000	34.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Du lịch Quốc tế Hoàng Long	34.000.000.000	34.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên thứ ba	180.149.728.912	171.766.342.992
Công ty Cổ phần Khu Du lịch Quốc tế Hoàng Long	8.137.643.836	-
Công ty Cổ phần Novareal	170.529.529.928	170.529.529.928
Khác	1.482.555.148	1.236.813.064
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên liên quan	33.081.986.157	33.081.986.157
Cộng	247.231.715.069	238.848.329.149

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Phải trả khác (Tiếp theo)

b. Dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả hợp tác kinh doanh (*)	155.730.000.000	155.730.000.000
<i>Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình</i>	<i>155.730.000.000</i>	<i>155.730.000.000</i>
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên thứ ba	34.531.001.818	16.285.549.504
Các khoản phải trả, phải nộp khác bên liên quan	19.061.048.935	19.061.048.935
Cộng	209.322.050.753	191.076.598.439

(*) Đây là khoản tiền Công ty nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Công ty sẽ phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia sẽ được Công ty hoàn trả lại theo thỏa thuận của hợp đồng.

c. Phải trả khác bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số IX.3b "Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác".

9. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2025	Phát sinh trong năm		31/12/2025
	<i>Giá trị (đồng thời số có khả năng trả nợ)</i>	Tăng	Giảm	<i>Giá trị (đồng thời số có khả năng trả nợ)</i>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.089.169.585.031	38.450.000.000	19.488.993.092	2.117.378.178.123
1. Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	2.070.069.585.031	-	19.488.993.092	2.059.828.178.123
<i>Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (*)</i>	<i>2.082.399.700.000</i>	<i>-</i>	<i>14.865.200.000</i>	<i>2.067.534.500.000</i>
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(12.330.114.969)</i>	<i>-</i>	<i>4.623.793.092</i>	<i>(7.706.321.877)</i>
2. Vay bên liên quan	19.100.000.000	38.250.000.000	-	57.350.000.000
3. Vay bên thứ ba	-	200.000.000	-	200.000.000
Cộng	2.089.169.585.031	38.450.000.000	19.488.993.092	2.117.378.178.123

Thuyết minh chi tiết các khoản vay

9.1. Trái phiếu

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Trái phiếu có đại lý phát hành/tổ chức tư vấn là

Nợ trái phiếu đến hạn trả

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt

Cộng

	31/12/2025	01/01/2025
Nợ trái phiếu đến hạn trả	2.059.828.178.123	2.070.069.585.031
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt	2.059.828.178.123	2.070.069.585.031
Cộng	2.059.828.178.123	2.070.069.585.031

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 22

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**Thuyết minh tình hình các Trái phiếu đến hạn thanh toán trong năm của Công ty****Trái phiếu của đại lý phát hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt**

Đây là khoản phát hành trái phiếu mã NTDCH2227001 với tổng mệnh giá là 2.300.000.000.000 đồng được thu xếp và tư vấn phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt với mục đích phát hành là tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty, kỳ hạn 60 tháng, đáo hạn vào ngày 05/09/2027. Lãi suất trái phiếu là 10,5%/năm đối với 02 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên kể từ ngày phát hành, các kỳ tính lãi tiếp theo được tính bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) công bố trên website chính thức của các ngân hàng nêu trên vào (và trước thời điểm 11:00 sáng) Ngày Xác Định Lãi Suất của kỳ tính lãi đó cộng (+) 4,4%/năm. Tiền lãi được thanh toán định kỳ 6 tháng/lần.

Khoản huy động này được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất và các lợi ích kèm theo và/hoặc Quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (ĐKDN số 0301444753, Mã chứng khoán: NVL) liên quan đến 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Toàn bộ số tiền gửi theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 079/HĐTĐ-SCB.TĐ.22 ngày 05/09/2022 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Tân Định và Công ty TNHH No Va Thảo Điền. Trong đó, số tiền gửi gốc là 34.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tư tỷ Việt Nam đồng chẵn);
- Các tài sản bảo đảm khác có thể được bổ sung và/hoặc thay thế tại từng thời điểm.
- Theo Thông báo số 446/2023/CV-TVSI ngày 13/03/2023 của Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt về việc: "Thông báo vi phạm của Trái phiếu NTDCH2227001" yêu cầu Tổ chức Phát Hành phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu NTDCH2227001 có tổng giá trị theo mệnh giá 2.300.000.000.000 trong vòng 10 ngày làm việc ngay sau ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được công văn. Tuy nhiên, tới thời điểm hiện tại Công ty vẫn trong quá trình đàm phán mua lại trái phiếu.

(*) Đến ngày phát hành báo cáo riêng, Công ty đã tất toán một phần gốc trái phiếu với số tiền là 37.456.900.000 VND.

9.2. Vay bên liên quan

Các khoản vay bên liên quan: Chi tiết xem trình bày tại thuyết minh số xem thuyết minh số IX.3b "Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác".

Thuyết minh lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày cuối năm được trình bày như sau:

Khoản vay bằng VND không có tài sản đảm bảo lãi suất cố định, với thời hạn vay không từ 05 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 11%/năm đến 13,2%/năm.

9.3. Vay bên thứ ba

Bên cho vay	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Kiến Thụy	200.000.000	-
Cộng	200.000.000	-

Thuyết minh lãi suất các khoản vay ngắn hạn tại ngày cuối năm được trình bày như sau:

Khoản vay bằng VND không có tài sản đảm bảo lãi suất cố định, với thời hạn vay không quá 5 tháng, lãi suất từ 5,3%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Vốn chủ sở hữu**10.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	7.822.100.000.000	(396.379.933.833)	7.425.720.066.167
Lợi nhuận/(Lỗ) năm trước	-	272.485.728.501	272.485.728.501
Số dư cuối năm trước	7.822.100.000.000	(123.894.205.332)	7.698.205.794.668
Số dư đầu năm nay	7.822.100.000.000	(123.894.205.332)	7.698.205.794.668
Lợi nhuận/(Lỗ) năm nay	-	(266.014.265.976)	(266.014.265.976)
Số dư cuối năm nay	7.822.100.000.000	(389.908.471.308)	7.432.191.528.692

10.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	Vốn điều lệ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	99,99%	7.821.622.500.000	7.821.622.500.000	7.821.622.500.000
Nguyễn Ngọc Tuấn	0,01%	477.500.000	477.500.000	477.500.000
Cộng	100,00%	7.822.100.000.000	7.822.100.000.000	7.822.100.000.000

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	523.002.438	557.522.165
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	495.603	1.068.973
Lãi thu từ chi phí sử dụng vốn	-	516.942.088.767
Cộng	523.498.041	517.500.679.905

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	243.453.731.208	242.434.456.392
Chi phí phát hành trái phiếu	4.623.793.092	4.623.793.092
Chi phí khác	10.110.856.890	8.645.980.395
Cộng	258.188.381.190	255.704.229.879

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	19.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.238.991	30.069.191
Các chi phí khác	-	25.102.334
Cộng	119.238.991	77.671.525

4. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thu tiền phạt KH, NCC vi phạm hợp đồng	-	10.831.950.000
Cộng	-	10.831.950.000

5. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	8.137.643.836	-
Chi phí khác	92.500.000	65.000.000
Cộng	8.230.143.836	65.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.238.991	49.569.191
Chi phí khác bằng tiền	3.000.000	28.102.334
Cộng	119.238.991	77.671.525

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(266.014.265.976)	272.485.728.501
2. Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	243.022.733.167	65.000.000
Chi phí lãi vay không được trừ theo quy định	242.930.233.167	-
Chi phí phạt thuế, phạt hành chính	92.500.000	65.000.000
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	(22.991.532.809)	272.550.728.501
4. Lỗ các năm trước được chuyển	-	(30.784.984.322)
5. Chi phí lãi vay không được khấu trừ được chuyển	-	(241.765.744.179)
6. Thu nhập tính thuế (6=3-4-5)	(22.991.532.809)	-
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (8=6*7)	-	-

Thời hạn sử dụng của các khoản lỗ tính thuế được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm phát sinh lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển lũy kế các năm trước	Số lỗ kết chuyển trong năm này	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau
Năm 2020	99.766.717.188	(59.437.616.324)	-	-
Năm 2022	131.237.001.589	-	-	131.237.001.589
Năm 2025	22.991.532.809	-	-	22.991.532.809
Cộng	253.995.251.586	(59.437.616.324)	-	154.228.534.398

Thời hạn sử dụng của các khoản lãi vay vượt ngưỡng quy định được chuyển sang bù trừ vào thu nhập các năm sau như sau:

Năm phát sinh	Số lãi vay vượt ngưỡng quy định	Số lãi vay sử dụng lũy kế	Số lãi vay đã sử dụng kỳ này	Số lãi vay còn lại chưa sử dụng
Năm 2023	241.765.744.179	241.765.744.179	-	-
Năm 2025	242.930.233.167	-	-	242.930.233.167
Cộng	484.695.977.346	241.765.744.179	-	242.930.233.167

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Theo luật thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì Hội đồng thành viên Công ty đánh giá chưa có kế hoạch chắc chắn có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
Tiền thu từ đi vay theo kế trúc thông thường	38.450.000.000	19.100.000.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh toán gốc trái phiếu bằng tài sản khác	14.865.200.000	43.920.300.000

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

Công ty được kiểm soát bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va nắm giữ (>99%) vốn điều lệ của Công ty.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Nova Richstar	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Trường Tây	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Công ty liên kết
Công ty TNHH Bất Động sản Đà Lạt Valley	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Long Hưng Phát	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất Động sản Cửu Long	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Công ty thành viên cùng tập đoàn
Công ty TNHH Bất Động sản Nova Riverside	Công ty thành viên cùng tập đoàn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Trong năm công ty cũng không phát sinh giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**3b.1. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan khác**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	
		Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Nova Richstar	Nhận cổ tức	-	200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh	Giảm vốn góp	-	101.870.917.000
	Thu tạm ứng giảm vốn	-	796.917.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Long Hưng Phát	Cần trừ công nợ	-	1.037.572.261
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Cần trừ công nợ	-	7.426.704.139
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Cần trừ công nợ	-	626.763.063
Công ty TNHH Thành phố Aqua	Cần trừ công nợ	-	2.063.681.989
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	Nhận tiền vay	19.100.000.000	-
	Trích trước chi phí lãi vay	1.726.849.318	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	Nhận tiền vay	19.150.000.000	-
	Trích trước chi phí lãi vay	796.430.137	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất Động sản Cửu Long	Cần trừ công nợ	-	1.791.048.306
Công ty TNHH Bất Động sản Đà Lạt Valley	Nhận tiền vay	-	19.100.000.000
	Trích trước chi phí lãi vay	2.502.099.998	760.912.602

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Bên liên quan	Số dư tại ngày	
	31/12/2025	01/01/2025
1. Phải thu khác ngắn hạn	119.830.910.000	119.830.910.000
Công ty Cổ phần Nova Richstar	119.830.910.000	119.830.910.000
2. Chi phí phải trả	5.786.292.055	760.912.602
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	1.726.849.318	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	796.430.137	-
Công ty TNHH Bất Động sản Đà Lạt Valley	3.263.012.600	760.912.602
3. Phải trả ngắn hạn khác	33.081.986.157	33.081.986.157
Công ty TNHH Thành phố Aqua	6.261.535.074	6.261.535.074
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Long Hưng Phát	13.999.455.967	13.999.455.967
Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	11.029.946.810	11.029.946.810
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất Động sản Cửu Long	1.791.048.306	1.791.048.306
4. Phải trả dài hạn khác	174.791.048.935	174.791.048.935
Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình	155.730.000.000	155.730.000.000
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	17.781.346.025	17.781.346.025
Công ty TNHH Bất Động sản Nova Riverside	1.279.702.910	1.279.702.910
5. Vay và nợ thuê tài chính	57.350.000.000	19.100.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	19.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	19.150.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động sản Đà Lạt Valley	19.100.000.000	19.100.000.000

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin so sánh

Áp dụng hồi tố do sai sót

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót

Trong năm 2025, Công ty thực hiện rà soát và quyết toán thuế TNDN năm 2024. Qua đó xác định một số khoản chi phí lãi vay vượt mức khống chế theo quy định về thuế TNDN và việc xác định khoản lỗ được kết chuyển cần được điều chỉnh lại. Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố các sai sót này và trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính năm 2024.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trong báo cáo tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2024	
	Mã số	Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch do các điều chỉnh sai sót
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
1. Khoản mục chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.235.805.371	-	2.235.805.371
2. Khoản mục Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	60	270.249.923.130	272.485.728.501	(2.235.805.371)
Trên bảng cân đối kế toán				
		01/01/2025 (Số đã trình bày)	01/01/2025 (Số trình bày lại)	Chênh lệch do các điều chỉnh sai sót
1. Khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.235.805.371	-	2.235.805.371
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	270.249.923.130	272.485.728.501	(2.235.805.371)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty đang có khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 389.908.471.308 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản nợ ngắn hạn vượt quá tổng tài sản ngắn hạn của Công ty là 2.919.249.593.064 VND. Đồng thời, Công ty vi phạm điều khoản thanh toán và bắt buộc phải mua lại Trái phiếu phát hành được nêu tại thuyết minh số VI.9. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, đối với 2.067.534.500.000 đồng nợ ngắn hạn được bảo đảm bằng 53 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh, chi tiết theo bảng kê đính kèm các điều kiện trái phiếu NTDCH2227001, đồng thời căn cứ vào kế hoạch đầu tư kinh doanh và dự kiến dòng tiền thu được từ các khoản đầu tư, phải thu khác và quá trình làm việc với các chủ nợ để thực hiện tái cơ cấu lại các khoản nợ, cùng với việc các thành viên góp vốn cam kết sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính cho Công ty đủ để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới từ ngày lập Báo cáo tài chính riêng này. Do đó, Báo cáo tài chính đã được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Tp.HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Phó Giám đốc



Trần Văn Thiện



Nguyễn Mạnh Cường

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KE

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính - Kế toán Trí Minh
5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise
City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ
Chí Minh

**CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**
Số chứng thực: **062074** Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: **10-09-2026**

CÔNG CHỨNG VIỆN

*Phan Thị Hoa Vân*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Giá trị khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết được trình bày như sau:

		31/12/2025				01/01/2025			
Hoạt động chính		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b1. Tên công ty con			8.789.937.984.000	-			8.789.937.984.000	-	
Công ty Cổ phần Nova Richstar (i)	Kinh doanh bất động sản	99,99%	1.047.626.000.000	-	(*)	99,99%	1.047.626.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây (ii)	Kinh doanh bất động sản	99,98%	3.919.002.901.000	-	(*)	99,98%	3.919.002.901.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa (iii)	Kinh doanh bất động sản	99,828%	1.063.000.000.000	-	(*)	99,83%	1.063.000.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh (iv)	Kinh doanh bất động sản	99,997%	393.791.083.000	-	(*)	99,997%	393.791.083.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt (v)	Kinh doanh bất động sản	49,51%	2.366.518.000.000	-	(*)	49,51%	2.366.518.000.000	-	(*)
Cộng			8.789.937.984.000	-			8.789.937.984.000	-	

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315293039 ngày 22 tháng 05 năm 2006 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Nova Richstar là 1.047.626.000.000 VND, tương đương 99,99% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Nova Richstar là 99,99%. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty có lỗ. Tuy nhiên, công ty con đang là chủ đầu tư của dự án Khu thương mại, dịch vụ và căn hộ cao tầng tại số 239 - 241 và 278 Đường Hòa Bình Phường Phú Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh, dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314040035 ngày 15 tháng 01 năm 2019 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây là 3.919.002.901.000 VND, tương đương 99,98% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây là 99,98%. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty có lỗ. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây đang là công ty mẹ chiếm 50,18% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt. Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt là chủ đầu tư của dự án khu căn hộ và trung tâm thương mại The Grand Manhattan và căn hộ tái định cư Soho Residence tại Số 100 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. HCM, Việt Nam, dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314615893 ngày 08 tháng 02 năm 2021 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa là 1.063.000.000.000 VND, tương đương 99,828% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa là 99,828%. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty có lỗ. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa đang là công ty mẹ chiếm 99,98% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa. Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa là chủ đầu tư của dự án Khu phức hợp căn hộ Nhật Hoa ("Sunrise City View"), dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316891289 ngày 30 tháng 11 năm 2022 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh là 393.791.083.000 VND, tương đương 99,997% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh là 99,997%. Kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh lãi và lợi nhuận lũy kế dương. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp)

(v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305464302 ngày 30 tháng 01 năm 2019 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt là 2.366.518.000.000 VND, tương đương 49,51% vốn điều lệ. Tại ngày 31/12/2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt là 49,51%. Tình hình kinh doanh và lợi nhuận lũy kế cuối năm của Công ty có lỗ. Tuy nhiên, công ty con là chủ đầu tư của dự án khu căn hộ và trung tâm thương mại The Grand Manhattan và căn hộ tái định cư Soho Residence tại Số 100 Cô Giang, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. HCM, Việt Nam, dự án vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và có một phần chưa ghi nhận doanh thu. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khoản đầu tư không bị suy giảm.

Công ty nắm quyền kiểm soát các Công ty con này thông qua quyền sở hữu các Công ty con khác. Tỷ lệ sở hữu của Công ty với các Công ty con này chỉ thể hiện phần sở hữu của Công ty, không tính đến phần sở hữu thông qua các Công ty con khác.



Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



Số: 05/2022/QĐ



Tp. HCM, ngày 10 tháng 02 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

Nguyễn Mạnh Cường

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN CÔNG TY TNHH NO VA THẢO DIỄN



- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 153/2020/ND-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty TNHH No Va Thảo Diễn ("Công ty");
- Căn cứ Biên bản họp số 05/2022/HĐTV ngày 16/02/2022 của Hội đồng thành viên ("HĐTV") thông qua Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2022.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, lãi suất cố định kết hợp thả nổi, được bảo đảm bằng tài sản, có tổng mệnh giá phát hành 2.300.000.000.000 đồng (Hai nghìn ba trăm tỷ đồng), với kỳ hạn trái phiếu 05 (năm) năm, đáo hạn vào năm 2027 ("Trái Phiếu") theo phương án phát hành như được đính kèm theo Nghị quyết này ("Phương Án Phát Hành").

ĐIỀU 2: Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ việc chào bán Trái Phiếu và phương án bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu nêu tại Phương Án Phát Hành.

ĐIỀU 3: Thông qua việc sử dụng, đưa các tài sản, biện pháp bảo đảm để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty đối với Trái Phiếu, bao gồm:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ các lợi ích liên quan của các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Dầu khí Việt Nam theo Phụ lục đính kèm (Mã số doanh nghiệp 0301444753, mã chứng khoán: NVL).

Thông tin cụ thể về tài sản bảo đảm và biện pháp bảo đảm được nêu chi tiết tại các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.

ĐIỀU 4: HĐTV thống nhất việc giao cho Người đại diện pháp luật (Chủ tịch HĐTV và/hoặc Tổng Giám đốc từng thời kỳ) của Công ty căn cứ tình hình cụ thể toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

1. Lựa chọn, ký kết hợp đồng tư vấn, hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký và đại lý thanh toán Trái Phiếu, hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu, hợp đồng quản lý tài

sản bảo đảm, hợp đồng quản lý tài khoản và các hợp đồng, giấy tờ, tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu.

2. Thương lượng, đàm phán, quyết định và ký kết tất cả các tài liệu liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) Các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu, (ii) Các hợp đồng tư vấn, hợp đồng đại lý đăng ký, lưu ký và đại lý thanh toán Trái Phiếu, hợp đồng đại diện người sở hữu Trái Phiếu, hợp đồng đặt mua Trái Phiếu, ; (iii) bản công bố thông tin của Trái Phiếu; (iv) các hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm, hợp đồng bảo đảm và các hồ sơ bảo đảm khác liên quan đến Trái Phiếu, (iv) hợp đồng quản lý tài khoản và thông báo cho các bên có liên quan.
3. Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - + Quyết định nội dung các điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, lãi suất, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành.
 - + Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu.
 - + Quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có) cho đến trước khi Trái Phiếu được phát hành.
 - + Quyết định việc mua lại Trái Phiếu trước hạn.
 - + Quyết định và thực hiện tất cả các hành động, thủ tục cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, điều lệ của Công ty, các tài liệu giao dịch và quyết định này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu.
4. Thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp phương án sử dụng vốn nêu trên không còn phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo cho HĐQTV theo đúng quy định.
5. Các thỏa thuận, hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành và/hoặc mua lại Trái Phiếu.
6. Các nội dung khác có liên quan đến đợt phát hành.
7. Sau khi Trái Phiếu đã được phát hành theo đúng quy định pháp luật, trong khoảng thời gian Trái Phiếu chưa đến hạn thanh toán thì mọi sửa đổi, bổ sung các nội dung liên quan đến Trái Phiếu dẫn đến các nội dung này khác biệt với Phương Án Phát Hành đã được phê duyệt (bao gồm nhưng không giới hạn những nội dung liên quan đến lãi suất, tài sản bảo đảm, cơ cấu lại thời hạn thanh toán Trái Phiếu, mua lại Trái Phiếu trước hạn,...) sẽ do Chủ tịch HĐQTV/Tổng Giám đốc của Công ty trong từng thời kỳ toàn quyền quyết định và ký kết các văn bản, tài liệu có liên quan.
8. Người đại diện pháp luật (Chủ tịch HĐQTV và/hoặc Tổng Giám đốc từng thời kỳ) của Công ty được quyền ủy quyền cho các cá nhân trong Công ty để thực hiện các công việc được giao quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này.

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày được HĐQT phê duyệt. Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và các cá nhân, Ban/Phòng/Đơn vị liên quan trong Công ty căn cứ Nghị quyết này thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Lưu VT.

CÔNG TY TNHH NƠ VÀ THẢO DIỄN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



BÙI ĐẠT CHƯƠNG

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

MÃ TRÁI PHIẾU: NTDCH2227001

CÔNG TY TNHH NO VA THẢO ĐIỀN

*(Ban hành kèm theo Nghị quyết số ... 05/2022/QĐ-T.Đ... ngày 28 tháng 07 năm
2022)*

Tháng 07 năm 2022

703
JON
TN
NO
ẢO
110

MỤC LỤC

1. Thông tin Tổ Chức Phát Hành	1
2. Mục đích phát hành Trái Phiếu	1
3. Các tài liệu và văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu Doanh nghiệp	1
4. Điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu dự kiến chào bán.....	3
5. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn	6
6. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 03 năm liền kề trước năm phát hành	6
7. Tình hình thanh toán lãi, gốc trái phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liền tiếp trước đợt chào bán trái phiếu.....	7
8. Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính.....	7
9. Phương thức phát hành Trái Phiếu.....	8
10. Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.....	8
11. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu.....	8
12. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.....	8
13. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu	8
14. Cam kết khác đối với Nhà đầu tư mua Trái Phiếu	8
15. Điều khoản về đăng ký, lưu ký.....	9
16. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu.....	9
17. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu	9
18. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành.....	10
19. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu	10

1. Thông tin Tổ Chức Phát Hành

- Tên doanh nghiệp: **Công ty TNHH No Va Thảo Điền** (sau đây gọi là “**Công Ty**” hoặc “**Tổ Chức Phát Hành**”)
- Vốn điều lệ: 7.822.100.000.000 đồng (Bảy nghìn tám trăm hai mươi hai tỷ, một trăm triệu đồng)
- Trụ sở chính: Số 3.01, TM-DV18, Lầu 3, Khối tháp V5-V6, Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô V (Sunrise City, Khu South Towers), Số 23 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 0932 239 682
- Giấy chứng nhận ĐKDN số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 12/05/2008, đăng ký thay đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

2. Mục đích phát hành Trái Phiếu

Mục đích phát hành Trái Phiếu là để tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể: số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây.

3. Các tài liệu và văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu Doanh nghiệp

Tổ Chức Phát Hành dự kiến phát hành Trái Phiếu căn cứ trên cơ sở các văn bản pháp lý sau:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị định 153/2020/NĐ-CP**”);
- Thông tư 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Thông tư 122/2020/TT-BTC**”);

- Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 của Nghị định 153/2020/NĐ-CP thì doanh nghiệp chỉ được phát hành trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền theo hình thức chào bán riêng lẻ khi đáp ứng được đầy đủ các điều kiện sau:

STT	Điều kiện phát hành	Đáp ứng
1	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Tổ Chức Phát Hành là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 12/05/2008, đăng ký thay đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
2	Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có)	Tổ Chức Phát Hành có Công văn số ngày tháng năm 2022 về việc cam kết đáp ứng điều kiện thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu.
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành.	Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn nên điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
4	Phương án phát hành trái phiếu được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chấp thuận theo quy định tại Điều 13 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Phương án phát hành Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành được Hội đồng thành viên thông qua.
5	Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính được quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt ("AASCN") - tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị

STT	Điều kiện phát hành	Đáp ứng
		có lợi ích công chúng theo quy định pháp luật.
6	Đối tượng tham gia đợt chào bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.	Phương án phát hành Trái Phiếu riêng lẻ lần 1 năm 2022 được Hội đồng thành viên phê duyệt quy định rõ đối tượng được mua Trái Phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

4. Điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu dự kiến chào bán

1. Tổ Chức Phát Hành : Công ty TNHH No Va Thảo Điền
2. Loại hình doanh nghiệp : Công ty TNHH hai thành viên trở lên
3. Tên Trái Phiếu : Trái phiếu Công ty TNHH No Va Thảo Điền
4. Mã Trái Phiếu : NTDCH2227001
5. Hình thức : Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ
6. Phương thức phát hành : Trái Phiếu được chào bán riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
7. Loại hình Trái Phiếu : Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
8. Đồng tiền phát hành và thanh toán : Đồng Việt Nam
9. Kỳ hạn Trái Phiếu : 05 (năm) năm kể từ Ngày Phát Hành
10. Mệnh giá Trái Phiếu : 100.000 (Một trăm nghìn) đồng
11. Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành dự kiến : 23.000.000 (Hai mươi ba triệu) Trái Phiếu
12. Giá trị dự kiến phát hành : 2.300.000.000.000 (Hai nghìn ba trăm tỷ) đồng
13. Giá phát hành: : Bằng 100% mệnh giá
14. Số lượng đợt phát hành : 01 (một) đợt
15. Thời điểm phát hành dự kiến : Quý III/2022

16. Thời gian đáo hạn dự kiến : Quý III/2027
17. Kỳ trả lãi Trái Phiếu : Lãi Trái Phiếu dự kiến được trả định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng
18. Lãi suất Trái Phiếu : ✓ Đối với 02 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên kể từ Ngày Phát Hành: lãi suất áp dụng là 10,5%/năm; và
✓ Từ Kỳ Tính Lãi thứ 03 (ba) trở đi kể từ Ngày Phát Hành: Lãi suất áp dụng là tổng của (1) 4,4%/năm và (2) Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.

Trong đó:

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam công bố tại website chính thức của các Ngân hàng vào (và trước thời điểm 11:00 sáng) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 06 (sáu) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn. Để làm rõ, số ngày thực tế theo lịch của (i) Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó và (ii) mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó cho đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất Tham Chiếu**” đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là Ngày Làm Việc thứ mười lăm (15) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

19. Ngày hoàn trả cuối cùng và : Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu (“*Các Điều Kiện Trái*”

nợ gốc Trái Phiếu *Phiếu*”), toàn bộ Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

20. Đối tượng mua trái phiếu : Đối tượng mua Trái Phiếu là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

21. Tài sản bảo đảm : Việc thanh toán và hoàn trả số tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán khác theo hoặc liên quan đến Trái Phiếu tại từng thời điểm được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp, cầm cố tài sản (sau đây được gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”).

Chi tiết về các Tài Sản Bảo Đảm:

- (i) Quyền sử dụng đất và toàn bộ các lợi ích liên quan của các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (ĐKKD số 0301444753, mã chứng khoán: NVL);
- (ii) Các tài sản bảo đảm khác có thể được bổ sung, thay thế tại từng thời điểm nhằm bảo đảm cho các nghĩa vụ của Trái Phiếu.

Thông tin cụ thể về Tài Sản Bảo Đảm và biện pháp bảo đảm được nêu tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.

22. Phương án sử dụng tiền thu được : Chi tiết tại điều 2 của Phương án Phát hành này.

23. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu : Các nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, các nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác của Tổ Chức Phát Hành.

24. Tổ chức tư vấn phát hành và Đại lý phát hành : Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt

25. Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán : Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt

26. Đại lý quản lý tài khoản và Đại lý quản lý tài sản bảo đảm : Ngân Hàng TMCP Sài Gòn (SCB) – Chi Nhánh Tân Định

27. Thuế : Toàn bộ các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện sau khi khấu trừ thuế trong trường hợp pháp luật Việt Nam quy định
28. Luật điều chỉnh : Luật Việt Nam
29. Địa điểm tổ chức đợt phát hành : Tại Việt Nam

5. Điều kiện, điều khoản về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn

Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định chi tiết tại Các Điều Khoản Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các Bên. Trên cơ sở tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm, Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng nguồn tiền thu xếp được để yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu với điều kiện, trình tự, thủ tục và phương án chi tiết theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với các Tài Liệu Phát Hành và quy định pháp luật.

Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thời điểm mua lại theo thỏa thuận của các Bên.

6. Một số chỉ tiêu tài chính của Tổ Chức Phát Hành trong 02 năm liền kề trước năm phát hành

(a) Báo cáo tài chính Công ty mẹ:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
Tổng giá trị tài sản	5.702.964.096.683	7.820.282.948.249
Vốn chủ sở hữu	4.538.414.096.683	6.640.082.948.249
Nợ phải trả	1.164.550.000.000	1.180.200.000.000
Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (Lần)	0,26	0,18
Lợi nhuận sau thuế	- 99.766.717.188	47.788.851.566
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	- 2,20 %	0.72 %

(Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty TNHH No Va Thảo Điền)

(b) Báo cáo tài chính hợp nhất:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
Tổng giá trị tài sản	9.514.777.563.898	14.127.053.475.795
Vốn chủ sở hữu	5.078.310.107.195	6.244.805.963.249
Nợ phải trả	4.436.467.456.703	7.882.247.512.546
Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (Lần)	0,87	1,26
Lợi nhuận sau thuế	- 318.483.617.900	- 367.060.948.676
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	- 6,27 %	- 5,89%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty TNHH No Va Thảo Điền)

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

Công ty thực hiện thanh toán đầy đủ lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn. Công ty cam kết bằng văn bản số ngày .../.../2022 về việc thanh toán đủ lãi, gốc trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu.

8. Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt ("AASCN"), có ý kiến chấp thuận toàn phần như sau:

- Báo cáo tài chính riêng lẻ:

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH No Va Thảo Điền tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính".

- Báo cáo tài chính hợp nhất:

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH No Va Thảo Điền tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài

chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

9. Phương thức phát hành Trái Phiếu

Trái Phiếu được chào bán riêng lẻ cho Nhà đầu tư chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.

10. Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

- Phương thức thanh toán lãi: Lãi Trái Phiếu được trả định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng thông qua Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán là Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.
- Phương thức thanh toán gốc: Trừ khi được mua lại hoặc hủy bỏ trước hạn theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu, toàn bộ Trái Phiếu sẽ đáo hạn và được thanh toán bằng mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn thông qua Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán là Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.

11. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành Trái Phiếu

Khoản tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu được sử dụng như mục đích nêu tại Điều 2 của Phương Án Phát Hành này.

Thời điểm giải ngân: Dự kiến Quý III/2022 hoặc dựa trên tình hình thực tế phát sinh theo thẩm quyền được giao bởi Hội đồng thành viên Công ty trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.

12. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng các nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, các nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn thu khác để thực hiện thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.

Phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu: Xem tại Mục 10 của phương án này.

13. Cam kết công bố thông tin của Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết tuân thủ công bố thông tin liên quan đến việc phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Thông tư số 122/2020/TT-BTC và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

14. Cam kết khác đối với Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện các nghĩa vụ sau

- Tuân thủ thực hiện các quyền lợi của Nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu.
- Thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đúng hạn.
- Tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu.

- Cung cấp thông tin cần thiết cho người sở hữu Trái Phiếu.
- Các nghĩa vụ khác quy định trong các điều kiện và điều khoản cụ thể của đợt chào bán Trái Phiếu.

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

- Trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện đăng ký, lưu ký Trái Phiếu tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt để quản lý số lượng nhà đầu tư theo các quy định tại Hợp đồng Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán.
- Khi thực hiện chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu, tổ chức đăng ký, lưu ký trái phiếu phải tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Tổ chức đăng ký, lưu ký có trách nhiệm báo cáo định kỳ hàng quý, hàng năm cho Sở giao dịch chứng khoán về tình hình cung cấp dịch vụ để Sở giao dịch chứng khoán tổng hợp báo cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

16. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu

Căn cứ theo Khoản 1 Điều 16 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

17. Quyền lợi và trách nhiệm của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu

Người sở hữu mỗi Trái Phiếu sẽ được coi là người sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền liên quan đến Trái Phiếu đó. Bất kỳ chứng chỉ hoặc tài liệu nào khác do Đại lý lưu ký phát hành đối với khoản tiền gốc của các Trái Phiếu phản ánh số dư có của người sở hữu Trái Phiếu trong Sổ Đăng Ký, trừ khi có sai sót hiển nhiên, sẽ có hiệu lực và giá trị ràng buộc cho mọi mục đích. Cụ thể:

- Được hưởng lãi suất theo phương án phát hành;
- Được cập nhật vào danh sách trái chủ của Tổ Chức Phát Hành và được cấp giấy xác nhận sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu);
- Được Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn;
- Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều kiện Trái Phiếu;

- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, thế chấp và cầm cố trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các quyền và nghĩa vụ khác của người sở hữu Trái Phiếu theo quy định của pháp luật và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

18. Quyền lợi và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành

- Tuân thủ quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật.
- Tổ Chức Phát Hành được nhận và phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành Trái Phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và phương án phát hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn cho chủ sở hữu Trái Phiếu.
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật.

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

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

- Thực hiện cung cấp dịch vụ tư vấn phát hành, đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành Trái Phiếu theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết.
- Tuân thủ quy định về giao dịch Trái Phiếu theo quy định, tuân thủ quy định về điều kiện phát hành và hồ sơ phát hành theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Thực hiện chế độ thông tin, báo cáo theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC.

19.2. Đại lý đăng ký lưu ký và Đại lý thanh toán:

- Thực hiện lưu ký Trái Phiếu, cung cấp thông tin và quản lý số lượng nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Thực hiện báo cáo định kỳ hàng quý, hàng năm cho Sở giao dịch chứng khoán về tình hình cung cấp dịch vụ để Sở giao dịch chứng khoán tổng hợp báo cáo theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.
- Thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết và quy định của pháp luật.

19.3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:

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

19.4. Đại lý quản lý tài khoản:

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

19.5. Đại diện người sở hữu Trái Phiếu:

- Thay mặt người sở hữu Trái Phiếu thực hiện mọi quyền, quyền hạn và thẩm quyền theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các văn bản có liên quan;
- Giám sát việc tuân thủ và/hoặc xử lý đối với các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm và nhiệm vụ của Tổ Chức Phát Hành;
- Các nhiệm vụ khác theo quy định tại hợp đồng cung cấp dịch vụ đã ký kết và quy định của pháp luật.

HCM, ngày 16 tháng 07 năm 2022

CÔNG TY TNHH NO VA THẢO ĐIỀN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



BÙI ĐẠT CHƯƠNG



- Mua lại và hoán đổi (nếu có):

- Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định chi tiết tại Các Điều Kiện Trái Phiếu.
- Tổ Chức Phát Hành có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các bên. Trên cơ sở tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm, Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng nguồn tiền thu xếp được để yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu với điều kiện, trình tự, thủ tục và phương án chi tiết theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với các Tài Liệu Phát Hành và quy định pháp luật.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các bên.

Nội dung công bố thông tin đầy đủ được doanh nghiệp công bố cho nhà đầu tư theo quy định của pháp luật. Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên và thông tin công bố tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

09
CÔNG TY TNHH NO VA THẢO ĐIỀN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN



BÙI ĐẠT CHƯƠNG



dkh

CÔNG TY TNHH NO VA
THẢO ĐIỀN

Số: 22/ 2026 - CV - TĐ
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc,
lãi mã trái phiếu NTDCH2227001

SAO Y BẢN CHÍNH
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2026



Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty TNHH No Va Thảo Điền gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH NO VA THẢO ĐIỀN
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0305703102.
- Ngày cấp: 12/05/2008 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM.
- Địa chỉ trụ sở chính: 5.07 Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Mã số thuế: 0305703102.

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: đề nghị báo cáo đối với tất cả các trái phiếu đang còn dư nợ tại thời điểm bắt đầu kỳ báo cáo (không bao gồm các thanh toán về mua lại/hoán đổi/chuyển đổi trái phiếu). Cụ thể:

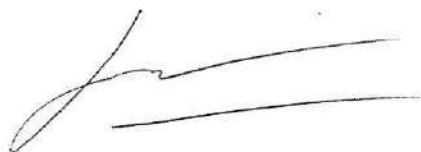
- Thông tin về cập nhật thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau khi chậm thanh toán:

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị 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	NTDCH2227001	2.300.000.000.000	2.021.258.200.000	Trả gốc	05/09/2027	29/05/2026	29/05/2026	9,08	2.022.421.400.000	0	1.163.200.000	2.021.258.200.000	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	-Tại ngày 29/05/2026, TCPH đã thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu với số tiền 1.163.200.000 đồng. -TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.
2	NTDCH2227001	2.300.000.000.000	2.021.258.200.000	Trả lãi	05/09/2027	29/05/2026	29/05/2026	9,08	87.566.551.511	0	342.271.593	87.224.279.918	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	-Tại ngày 29/05/2026, TCPH đã thanh toán một phần lãi trái phiếu với số tiền 342.271.593 đồng. -TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 29/05/2026

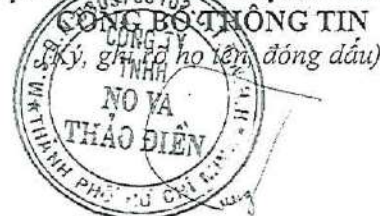
Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

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



TRẦN MỸ LINH

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



NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

PHÓ GIÁM ĐỐC

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
(theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022)

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

CÔNG TY TNHH NO VA THẢO ĐIỀN



MỤC LỤC
----- oOo -----

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH No Va Thảo Điền (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty TNHH No Va Thảo Điền hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305703102 ngày 12 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 03 tháng 02 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp về việc thay đổi thành viên góp vốn.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 7.822.100.000.000 VND.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh bất động sản.

Tên tiếng anh: NOVA THAO DIEN COMPANY LIMITED

Tên viết tắt: NOVA TD CO.,LTD.

Trụ sở chính: 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Tp.HCM.

2. Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Hội đồng Thành viên

Ông Bùi Đạt Chương Chủ tịch

(Đại diện cho Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

Ông Nguyễn Ngọc Tuấn Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Bùi Đạt Chương Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Cường Phó Giám đốc

Ông Trần Văn Thiện Kế toán trưởng

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

Ông Bùi Đạt Chương Chủ tịch HĐQT

Ông Bùi Đạt Chương đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Mạnh Cường ký Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo Giấy ủy quyền số 01/2026-UQ-TĐ ngày 31 tháng 12 năm 2025.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

CÔNG TY TNHH NO VÀ THẢO ĐIỀN
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế bao gồm Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022, Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2023, và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của các Nghị định này; và các quy định pháp lý liên quan khác.

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

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Thành viên của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Mạnh Cường

Phó Giám đốc

**Số: C0226071-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: CHỦ SỞ HỮU, HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY TNHH NƠ VÀ THẢO ĐIỀN**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Nơ Va Thảo Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 17 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 của Hội đồng Thành viên thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty TNHH No Va Thảo Điền cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

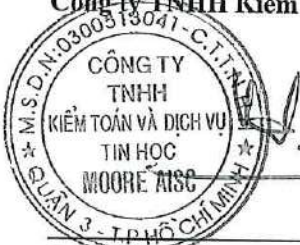
Vấn đề khác

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Thay mặt và đại diện

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



NGUYỄN VĂN TUYỀN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN

KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

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

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty TNHH No Va Thảo Điền gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Báo cáo.

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH No Va Thảo Điền
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305703102 ngày 12 tháng 5 năm 2008 và thay đổi lần thứ 18 ngày 03 tháng 02 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp.
- Trụ sở chính: 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Tp.HCM.
- Điện thoại: 0932239682.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Mã số thuế: 0305703102

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

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022

Tên Tổ chức phát hành: Công ty TNHH No Va Thảo Điền

Mã trái phiếu: NTDCH2227001.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 23.000.000 trái phiếu.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 2.300.000.000.000 VND.

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

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

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

Đại lý phát hành: Công ty CP Chứng khoán Tân Việt.

Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty. Cụ thể: số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại Công ty CP Phát triển Đất Việt và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.

Kỳ hạn trái phiếu: 05 năm.

Ngày phát hành: Ngày 05 tháng 9 năm 2022.

Ngày đáo hạn: Ngày 05 tháng 9 năm 2027.

Lãi suất trái phiếu:

- Lãi suất cố định (02) hai kỳ tính lãi đầu tiên: 10,5%/năm;

- Lãi suất các kỳ tính lãi tiếp theo: lãi suất áp dụng là tổng của (i) 4,4%/năm và (ii) lãi suất tham chiếu cho kỳ tính lãi đó.

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/ lần.

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

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

Mua lại trái phiếu trước hạn:

- Công ty phải mua lại trái phiếu theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu khi xảy ra sự kiện vi phạm quy định chi tiết tại các điều kiện trái phiếu NTDCH2227001;
- Công ty có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu thông qua đại diện người sở hữu trái phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các bên.
- Người sở hữu trái phiếu có quyền yêu cầu mua lại một phần hoặc toàn bộ trái phiếu đang lưu hành theo thỏa thuận với Công ty thông qua đại diện người sở hữu trái phiếu, thời điểm yêu cầu mua lại theo thỏa thuận của các bên.

Tài sản đảm bảo:

- 53 quyền sử dụng đất và các lợi ích kèm theo và/hoặc quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
- Toàn bộ số tiền gửi theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 079/HĐTG-SCB.TĐ.22 ngày 05/9/2022 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn và Công ty, bao gồm nhưng không giới hạn: số tiền gửi gốc là 34 tỷ VND, khoản tiền lãi và các khoản tiền khác phát sinh từ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn nêu trên.

Trong năm 2025, Người sở hữu trái phiếu đã thông qua Nghị quyết số 01/2025/NQ/ĐDNSHTP-NTD ngày 03/11/2025 với các nội dung chính như sau:

- Bổ sung tài khoản dự phòng trả nợ để tiếp nhận các khoản tiền phục vụ thanh toán nghĩa vụ trái phiếu.
- Thông qua phương án xử lý một phần tài sản bảo đảm, theo đó các khoản tiền thu được được sử dụng để thanh toán một phần gốc và lãi trái phiếu.
- Thống nhất lãi suất áp dụng đối với các khoản thanh toán trái phiếu, bao gồm mức 10,5%/năm (từ ngày 05/9/2022 đến ngày 05/9/2023) và 9,08%/năm (từ ngày 05/9/2023 đến ngày thanh toán thực tế) theo từng giai đoạn, đồng thời miễn, giảm lãi phát sinh do chậm thanh toán theo các điều khoản đã được chấp thuận.

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

1. Mục đích sử dụng vốn

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Thành viên Công ty thông qua theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành riêng lẻ dùng để sử dụng vào mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty. Cụ thể: số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại Công ty CP Phát triển Đất Việt và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: 23.000.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 23.000.000 trái phiếu
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 23.000.000 trái phiếu
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 2.300.000.000.000 VND

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB) - Chi nhánh Tân Định.

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

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NTDCH2227001)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
Tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty. Cụ thể: số tiền thu được dùng để tăng vốn góp tại Công ty CP Phát triển Đất Việt và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây.	2.300.000.000.000	-	2.300.000.000.000
Cộng	2.300.000.000.000	-	2.300.000.000.000

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trần Văn Thiện

Chứng chỉ hành nghề kế toán: 0996/2022/KET

Công ty TNHH DV Tư vấn Tài chính – Kế toán Trí Minh

5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại,
văn phòng Lô X (Sunrise City North), số
27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân Hưng,
Thành phố Hồ Chí Minh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026



Phó Giám đốc

Nguyễn Mạnh Cường

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH No Va Thảo Điền hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305703102 ngày 12 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 03 tháng 02 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh) cấp về việc thay đổi thành viên góp vốn.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 7.822.100.000.000 VND.

Trụ sở chính: 5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại, văn phòng Lô X (Sunrise City North), số 27 Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Tp.HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án của Công ty kéo dài trong 12 tháng.

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 của Hội đồng Thành viên Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

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

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu ("Báo cáo") được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán sau:

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

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

Chi tiết các khoản chi tăng vốn góp tại Công ty CP Phát triển Đất Việt và Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	06/9/2022	Công ty chuyển tiền góp vốn đầu tư thêm vào Công ty CP Phát triển Đất Việt theo Biên bản họp HĐQT số 08/2022-BB-TĐ ngày 06/9/2022 và Nghị quyết số 08/2022-QĐ-TĐ ngày 06/9/2022	1.150.000.000.000
2	06/9/2022	Công ty chuyển tiền góp vốn đầu tư thêm vào Công ty CP Đầu tư Bất động sản Trường Tây theo Biên bản họp HĐQT số 07/2022-BB-TĐ ngày 06/9/2022 và Nghị quyết số 07/2022-QĐ-TĐ ngày 06/9/2022	550.000.000.000
3	14/9/2022		600.000.000.000
Cộng			2.300.000.000.000

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

Theo công văn số 446/2023/CV-TVSI ngày 13/3/2023, Công ty CP Chứng khoán Tân Việt ("TVSI") với tư cách là người đại diện sở hữu trái phiếu đã tuyên bố Công ty vi phạm "Sự kiện vi phạm" của "Các điều kiện trái phiếu" do Công ty không thanh toán lãi trái phiếu đến hạn đầy đủ và đề nghị Công ty mua lại trái phiếu.

Theo Quyết định của Chủ tịch HĐQT số 02A/2023-QĐ-TĐ ngày 03/7/2023, Chủ tịch HĐQT đã thông qua việc thanh toán gốc, lãi trái phiếu NTDCH2227001 cho người sở hữu trái phiếu bằng tài sản của Công ty và bên thứ ba ngoài tiền mặt (tài sản khác).

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã thực hiện thanh toán gốc trái phiếu bằng tài sản khác với tổng giá trị là 232.465.500.000 VND tương ứng với 2.324.655 trái phiếu. Tại ngày 31/12/2025, số dư nợ mã trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty là 2.067.534.500.000 VND và toàn bộ tài sản đảm bảo được nêu tại mục số II - Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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

Theo Kết luận Thanh tra số 276/KL-TTTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành quy định pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 05/2022/QĐ-TĐ ngày 26/8/2022 (mã NTDCH2227001) được xác định chưa thực hiện liên quan đến việc đăng ký biện pháp bảo đảm và công bố thông tin bất thường đối với sự kiện mua lại trái phiếu trước hạn bắt buộc theo quy định.

b. Tình trạng khắc phục

Liên quan đến kết quả thanh tra đã nêu trên, Công ty đã có văn bản báo cáo và triển khai các biện pháp khắc phục theo Công văn số 45/2025/CV-TĐ ngày 04/12/2025 gửi đến Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX), cụ thể như sau:

+ Về công bố thông tin, Công ty đã thực hiện công bố thông tin bổ sung đối với việc bị yêu cầu mua lại trái phiếu trước hạn theo quy định, đồng thời thực hiện chấn chỉnh công tác công bố thông tin nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật có liên quan;

+ Về đăng ký biện pháp bảo đảm, toàn bộ tài sản bảo đảm của trái phiếu là 53 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Thạnh Mỹ Lợi, TP. Hồ Chí Minh đã được công chứng và đang được quản lý bởi Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB); Công ty đang phối hợp với các bên liên quan triển khai phương án xử lý tài sản bảo đảm nhằm tạo nguồn thanh toán nghĩa vụ trái phiếu, do đó Công ty sẽ thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

N.I.H. ★ H.N.I.



Phó Giám đốc

108

CÔNG TY TNHH NƠ VÀ THẢO DIỄN

Nguyễn Mạnh Cường

5.07 Khu chung cư kết hợp thương mại,
văn phòng Lô X (Sunrise City North),
số 27 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Tân
Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

Số chứng thực: 062070 Quyền số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIỆN
VĂN PHÒNG
CÔNG CHỨNG
GIA ĐÌNH

Phan Thị Hà Vân