

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ  
ĐỊA ỐC NOVA SAIGON ROYAL

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

Số: 09.../2025-CV-GP  
V/v: Công bố thông tin về tình hình  
tài chính trái phiếu NSRCH2223001

TPHCM, ngày 31 tháng 05 năm 2025

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0311931153

Ngày cấp lần đầu: 16/08/2012

Nơi cấp: Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh

- Địa chỉ 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 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn 2 thành viên trở lên
- 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

2. Tình hình tài chính

- Kỳ báo cáo: năm 2024 (từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024).
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ báo cáo:

DVT: VND

| Chỉ tiêu                                                 | Kỳ trước                 | Kỳ báo cáo               |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Vốn chủ sở hữu (đồng)</b>                          | <b>4.338.965.538.855</b> | <b>4.603.826.177.614</b> |
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu                              | 3.527.426.000.000        | 3.527.426.000.000        |
| - Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế                    | 0                        | 0                        |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                      | 811.539.538.855          | 1.076.400.177.614        |
| - Chênh lệch đánh giá lại tài sản                        | 0                        | 0                        |
| - Chênh lệch tỷ giá                                      | 0                        | 0                        |
| <b>2. Tổng số nợ phải trả (đồng)</b>                     | <b>1.351.084.619.041</b> | <b>1.411.094.886.362</b> |
| - Nợ vay ngân hàng                                       | 0                        | 0                        |
| - Nợ vay từ phát hành trái phiếu                         | 975.080.186.059          | 945.651.923.252          |
| + Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước | 975.080.186.059          | 945.651.923.252          |

| Chỉ tiêu                                                                  | Kỳ trước        | Kỳ báo cáo      |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| + Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước             | 0               | 0               |
| + Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế                               | 0               | 0               |
| - Nợ phải trả khác<br>( <i>Nêu cụ thể các khoản nợ phải trả</i> )         | 376.004.432.982 | 465.442.963.110 |
| <b>3. Cơ cấu vốn (lần):</b>                                               |                 |                 |
| - Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản                                          | 0,24            | 0,23            |
| - Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu                                        | 0,31            | 0,31            |
| <b>4. Khả năng thanh toán (lần):</b>                                      |                 |                 |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)                | 3,28            | 3,33            |
| - Hệ số thanh toán nhanh (tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho) / nợ ngắn hạn) | 3,28            | 3,33            |
| - Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)      | 4,09            | 3,62            |
| <b>5. Dư nợ trái phiếu đã phát hành/vốn chủ sở hữu (lần):</b>             |                 |                 |
| - Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/vốn chủ sở hữu                 | 0,22            | 0,21            |
| - Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/vốn chủ sở hữu             | 0,22            | 0,21            |
| <b>6. Lợi nhuận (đồng):</b>                                               |                 |                 |
| - Lợi nhuận/Lỗ trước thuế                                                 | 324.897.647.399 | 264.860.638.759 |
| - Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính                               | 324.897.647.399 | 264.860.638.759 |
| - Lỗ lũy kế (nếu có)                                                      | N/A             | N/A             |
| <b>7. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):</b>                              |                 |                 |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản                                   | 5,71            | 4,40            |
| - Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                                 | 7,49            | 5,75            |

3. Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện:

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

+ Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.4 “Thông tin về hoạt động liên tục” của Báo cáo tài chính năm 2024.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, như trình bày tại thuyết minh V.10, Công ty có khoản nợ trái phiếu đến hạn vào tháng 09 năm 2023 chưa thanh toán. Sự kiện này dẫn đến sự hoài nghi về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, căn cứ vào kế hoạch kinh doanh, cam kết hỗ trợ tài chính từ thành viên góp vốn và khả năng đàm phán với các trái chủ để thay đổi kỳ hạn trái

phiếu và phương thức thanh toán lãi trái phiếu, Hội đồng Thành viên đánh giá rằng Công ty chắc chắn sẽ huy động vốn lưu động đủ để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh cho Báo cáo tài chính này.

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

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



**NGUYỄN HỒNG THANH**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI  
ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**NGUYỄN MẠNH CƯỜNG**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



