

Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số/No: 37./2022-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2022
Ho Chi Minh City, March, 09, 2022

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10 tháng 03 năm 2022

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated on June 17th, 2020 and other implementing regulations;

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

The Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated on November 26th 2019 and other implementing regulations;

- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

Decree No. 153/2020/ND-CP dated on 31/12/2020 prescribing private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market;

- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

Circular No. 122/2020/TT-BTC dated on 31/12/2020 Providing guidance on information disclosure and reporting prescribed in government's decree no. 153/2020/nd-cp dated december 31, 2020 on private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market;

- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");

The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");

- Tờ trình của Tổng Giám đốc số: 04/2022/TTr-NVLG ngày 07/03/2022 về Phương án phát hành trái phiếu ("Tờ Trình Số 04");

The Proposal of the Chief Executive Officer No 04/2022/TTr-NVLG dated on 07/03/2022 Re. issuance plan of bonds in form of private placement ("Proposal No 04")

.1

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin, và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only, and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số ...25.../2022-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 09/03/2022.

The Meeting minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company No. 25/2022-BB.HĐQT - NVLG dated 09/03/2022;

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án phát hành trái phiếu với tổng giá trị trái phiếu phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu") theo Tờ trình số 04 và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, các tài sản đảm bảo ("Phương Án Phát Hành").

ARTICLE 1: Approve the issuance of bonds in form of private placement and all the contents of bond issuance plan with the total value of VND 1,500,000,000,000 (One thousand and five hundred billion Vietnam dong) (the "Bond") according to the Proposal No 04 of the Chief Executive Officer and the contents relating to the Bond, including but not limited to terms of the Bond, plan to use the capital obtained from the Bond issuance, and the collateral assets ("Issuance Plan").

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

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

.2

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin, và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only, and is not a substitute for the Vietnamese version. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

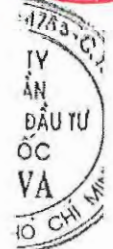
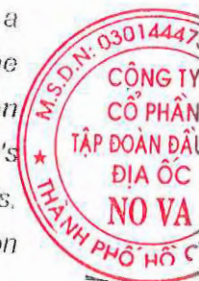


- (d) Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (e) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.

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

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

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

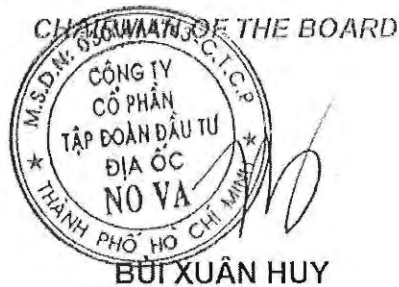


ARTICLE 3: The BOD's member, Board of Management, related Departments and related individuals of the Company are responsible for conducting this Resolution.

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

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

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



Handwritten signature

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày...10...tháng...03...năm...2022

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

Số: 04/2022-TT - NVLG

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2022

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

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

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 153**”);
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát hành

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

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

I. Mục đích phát hành

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty Cổ phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/09/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển các dự án sau:

- Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cô Giang, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh;

Và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.

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

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

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

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

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với trường hợp trái phiếu không chuyển đổi, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này.

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

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

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

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

- *Điều kiện 3: Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành*

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

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

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

- *Điều kiện 5: Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP*

Trường hợp doanh nghiệp chào bán trái phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm mà chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, hoặc chưa có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, doanh nghiệp sử dụng báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính tháng/báo cáo tài chính quý gần nhất sau báo cáo tài chính bán niên của năm tài chính trước liền kề được soát xét hoặc kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện.

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công Ty TNHH PWC (Việt Nam) – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020: “Theo ý

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

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

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

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

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

1. **Tổ Chức Phát Hành:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Trái Phiếu Phát Hành:** Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng (Một nghìn năm trăm tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 24 (hai mươi tư) tháng, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền (“Trái Phiếu”).
3. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
4. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 đồng (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam).
5. **Số lượng Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 15.000.000 (Mười lăm triệu) Trái Phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 1.500.000.000.000 đồng (Một nghìn năm trăm tỷ Đồng Việt Nam).
7. **Hình thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
8. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại Lý Phát Hành.
9. **Phương thức thanh toán gốc, lãi:**
 - a. Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;
 - b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.
10. **Hình thức Trái Phiếu:** Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.

11. **Tính chất Trái Phiếu:** Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.
12. **Đối tượng phát hành:** Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.
13. **Mục đích phát hành:**
- Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty cổ phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/09/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển các dự án sau:
- Dự án khu đô thị tại xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
 - Dự án chung cư Cô Giang tại phường Cô Giang, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh;
- Và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.
14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
15. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến vào quý I/2022.
- Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
16. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.
17. **Giá Phát Hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
18. **Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến:** cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
19. **Kỳ Trả Lãi:** Là thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và bao gồm) Ngày Phát Hành (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đó) cho tới (nhưng không bao gồm) (i) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo) hoặc (ii) ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu này (tùy trường hợp áp dụng, đồng thời Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên (hoặc Ngày Thanh Toán Lãi tiếp theo) hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) nêu trên sau đây gọi chung là Ngày Cuối Kỳ). Nếu Ngày Cuối Kỳ không phải là Ngày Làm Việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán vào Ngày Làm Việc ngay tiếp theo Ngày Cuối Kỳ đó.

20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là các ngày cuối cùng của mỗi kỳ 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Phát Hành trong suốt Kỳ Hạn Trái Phiếu. Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi.
21. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**
- Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba (“Bên Bảo Đảm” hoặc “Các Bên Đảm Bảo”). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.
22. **Dòng tiền thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.
23. **Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn:** Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
24. **Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:** Trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
25. **Hoán đổi Trái phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.
26. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán là Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (“PSI”) hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
27. **Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:** Tài Sản Bảo Đảm sẽ do PSI hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
28. **Đơn vị tư vấn:** Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là PSI hoặc một tổ chức khác có chức năng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
30. **Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu:** Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong phạm vi là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
31. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
32. **Thuế:**

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

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

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

Quyền lợi:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành.
- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm:

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

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

Quyền lợi:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm Hạn Chế

Giao Dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

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

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

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

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

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	24.461.074	31.932.147	41.178.678	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	3,53	3,90	3,94 ²
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,53	0,81	0,90	0,93 ³
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.387.322	3.906.502	3.460.318	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	13,85%	12,23%	8,4%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

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

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

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

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

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán

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

² Bảng (Nợ phải trả tại 31/12/2021 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2021

³ Bảng (Dư nợ trái phiếu tại 31/12/2021 + Tổng mệnh giá Trái Phiếu tối đa)/Vốn chủ sở hữu tại 31/12/2021

Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”.

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

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

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

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

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

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

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu sẽ là PSI hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán

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

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

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu sẽ là PSI hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

3. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

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

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

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ là PSI hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

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

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

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ là PSI hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt./.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC HUYỀN





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

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

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

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

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

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

1. Thông tin về doanh nghiệp/ The Issuer:

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

2. Mã trái phiếu/ Ticker: NVLH2224006

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

- Khối lượng trái phiếu phát hành/ Bonds issued: 15.000.000 Trái phiếu (Mười lăm triệu trái phiếu/ Fifteen million bonds)
- Mệnh giá/ Face value: 100.000 đồng/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ one hundred thousand dong per bond)
- Kỳ hạn/ Tenor: 24 tháng/ 24 months



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC



Handwritten signature

- Loại hình trái phiếu/ *Bond Status*: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ *without warrant, non-convertible and secured bond*
- Hình thức trái phiếu/ *Bond form*: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu/ *Bonds are offered in the forms of book entries, Bonds Certificate can also be provided.*
- Lãi suất danh nghĩa/ *Nominal Interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10,5% per annum.*
- Kỳ hạn trả lãi/ *Coupon frequency*: mỗi 06 tháng/ *every 06 months*
- Lãi suất phát hành thực tế / *Actual interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10,5% per annum*

4. Ngày phát hành/ *Issue Date*: 15/03/2022 / Mar 15th, 2022

Ngày hoàn thành đợt phát hành/ *Completion date of bond offering*: 13/06/2022/ June 13th, 2022

Ngày Đáo hạn/ *Maturity Date*: 15/03/2024 / Mar 15th, 2024

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

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng để góp vốn vào Công ty Cổ Phần The Prince Residence (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/09/2010, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển các dự án sau: / *The proceeds from the Bond issuance will be used for capital contribution at The Prince Residence Corporation (A company established under Business Registration Certificate No. 0310337846 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on September 25th , 2010, amended from time to time) to cooperate and develop the following projects:*

- Dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai/ *Aqua Dona Project in Long Hung commune, Bien Hoa city, Dong Nai Province;*
- Dự án Chung cư Cô Giang tại Phường Cô Giang, Quận 1, TP HCM/ *Co Giang Apartment Project in Co Giang Ward, District 1, Ho Chi Minh City;*

Và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành/ *And other investment projects of the Issuer.*

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

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

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

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

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

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153/NĐ-CP/2020 ngày 31/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu. / *Receive announcement and information related to the bond in accordance with this Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 ; have the right to access the Bond documents upon request.*
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành. / *To be paid in full and on time the bond interest and principal upon maturity by the Issuer, and to exercise the rights of Bondholders (if any) under The Terms and Conditions of The Bond and other agreements with the Issuer.*
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật. / *Transfer, give, leave, donate, inherit, discount, pledge or use bonds as collateral in civil or commercial transactions in accordance with applicable law;*

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

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral*:

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

11. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu/ *Bond redemption before maturity, swap bonds*:

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

II. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU/ THE BONDHOLDERS

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

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion (%)</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	1500,00 tỷ đồng/ <i>VND 1500.00 Billion</i>	100,00
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	1491,83 tỷ đồng/ <i>VND 1491.83 Billion</i>	99,46
	Công ty cổ phần Safin	403,50 tỷ đồng/ <i>VND 403.50 Billion</i>	26,90
	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Tân Sơn Bình	1088,33 tỷ đồng/ <i>VND 1088.33 Billion</i>	72,56

4447
CÔNG TY
CỔ PHẦN
HOÀN Đ
ĐIỂM OC
NOVA
31/12/2020
HÀN
HÀNH
A OC
NOVA
5 HO

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion (%)</i>
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	8,17 tỷ đồng/ <i>VND 8.17 Billion</i>	0,54
	Cao Xuân Bảo	3,00 tỷ đồng/ <i>VND 3.00 Billion</i>	0,20
	Nguyễn Bích Thủy	1,00 tỷ đồng/ <i>VND 1.00 Billion</i>	0,06
	Hà Phương Dung	4,17 tỷ đồng/ <i>VND 4.17 Billion</i>	0,28
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	0	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	0	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1500,00 tỷ đồng/ <i>VND 1500.00 Billion</i>	100

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

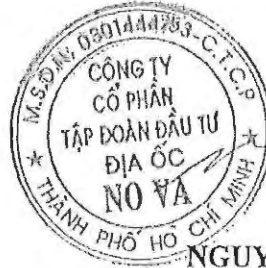
ST T	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ <i>quantity of investor</i>	Tỷ trọng/ <i>proportion (%)</i>
I	Nhà đầu tư trong nước / <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán / <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	2	99,46
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	3	0,54
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	5	100
II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	-	-
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0

Ngày 27 tháng 06 năm 2022

June 27th, 2022

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

TỔNG GIÁM ĐỐC / GENERAL DIRECTOR *h.h*



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



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

Số: 144/2026/CN-NVLG
V/v: Định chính tình hình thanh toán gốc lãi mĩ
NVLH2224006

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



Dương Văn Bắc

TP.HCM, ngày 28 tháng 11 năm 2026

Kính gửi: Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

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

- Thông tin về doanh nghiệp
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va.
 - Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và các lần sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: 08.39153666
 - Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
 - Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
 - Mã số thuế: 0301444753

2. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu: 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	NVLH2224006	1.500.000.000.000	1.418.787.225.216	Trả gốc	15/03/2026	16/03/2026	18/03/2026	10,5	1.435.011.045.145	-	16.223.819.929	1.418.787.225.216	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	-Tại ngày 18/03/2026, TCPH đã thanh toán lãi trái phiếu với số tiền 16.223.819.929 đồng. -TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.
2	NVLH2224006	1.500.000.000.000	1.418.787.225.216	Trả lãi	15/03/2026	16/03/2026	18/03/2026	11,5	427.672.918.160	-	0	427.672.918.160	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	-TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 28/04/2026

- Định chính công văn số 91/2026-CV-NVLG ngày 18/03/2026 về việc thanh toán gốc lãi trái phiếu mã NVLH2224006.

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

NGUYỄN THỊ NGỌC ĐAN THANH
CHUYÊN VIÊN

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

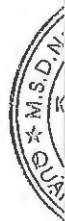


QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022)**

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

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



175
TY
N
AU
A



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 08
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	09 - 11

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 12 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

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

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

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

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

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

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

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 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 Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 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.

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 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 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 Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.12-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 11, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NV LG ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Vấn đề khác

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

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

Thay mặt và đại diện

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



NGUYỄN VĂN TUYỀN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN

KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

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

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

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

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

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

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022

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

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 15.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2224006.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: tối đa 1.500.000.000.000 VND.

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

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

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

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

Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh (hiện nay là Sở Tài chính Tp.Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển các dự án sau:

- Dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);
- Dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (trước đây là phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM); và các dự án đầu tư khác của Công ty.

Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm.

Ngày phát hành: 15/3/2022.

Ngày đáo hạn: 15/3/2024.

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

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/ lần.

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

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

Tài sản đảm bảo:

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

* Theo công văn số 226/TB-CKDK ngày 22/02/2023 về thông báo sự kiện vi phạm kiểm thông báo mua lại bắt buộc và Nghị quyết sở hữu trái phiếu số 99/NQ-HNNSHTP ngày 26/6/2023, PSI đã thông báo Công ty vi phạm việc không bổ sung tài sản bảo đảm đúng hạn cho trái phiếu NVLH2224006 và PSI tuyên bố trái phiếu này đến hạn và công ty phải mua lại trước hạn trái phiếu này.

* **NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 177/NQ-HNNSHTP ngày 25/10/2023** đã thông qua phương án thực hiện các nghĩa vụ của Công ty đối với người sở hữu trái phiếu mã NVLH2224006 của những người sở hữu trái phiếu đại diện 89,55% tổng dư nợ trái phiếu chưa thanh toán. Cụ thể như sau:

- Công ty không phải thực hiện nghĩa vụ mua lại trước hạn và trái phiếu không bị xem là đến hạn theo Thông báo sự kiện vi phạm kiểm thông báo mua lại bắt buộc số 226/TB-CKDK ngày 22/02/2023 của PSI và nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 99/NQ-HNNSHTP ngày 26/6/2023.

- Kỳ hạn trái phiếu kéo dài thêm 24 tháng kể từ ngày đáo hạn. Theo đó, kỳ hạn trái phiếu từ 24 tháng thành 48 tháng và ngày đáo hạn mới là ngày 15/3/2026.

- Điều chỉnh nội dung tài sản bảo đảm là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của bên thứ ba như sau: "Các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của bên cầm cổ được hưởng trong và liên quan đến cổ phiếu cầm cổ, bao gồm quyền nhận cổ tức (bằng tiền/cổ phiếu); quyền nhận các khoản phân phối khác nhưng không bao gồm quyền mua cổ phiếu, quyền nhận các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác, cả việc phát hành bất kỳ chứng khoán nào bổ sung hoặc thay thế cho hoặc liên quan đến cổ phiếu cầm cổ. Để làm rõ trường hợp phát sinh quyền mua cổ phiếu đối với cổ phiếu cầm cổ, cổ phiếu phát sinh từ việc (các) bên cầm cổ thực hiện quyền mua này khi hình thành sẽ không thuộc phạm vi tài sản bảo đảm".

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

+ Trường hợp người sở hữu trái phiếu ("NSHTP") có nhu cầu thanh toán tiền gốc và/hoặc lãi trái phiếu bằng tiền mặt: NSHTP được Công ty thanh toán gốc và lãi trái phiếu như sau:

(i) Đối với toàn bộ tiền lãi trái phiếu của các kỳ thanh toán lãi chưa được Công ty thanh toán trước và không bao gồm ngày 15/9/2023, Công ty sẽ thanh toán số tiền này vào ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh và không phải phát sinh thêm thanh toán lãi trả chậm/lãi phạt do chậm thanh toán số tiền nêu trên.

(ii) Ngoại trừ việc thanh toán tiền lãi còn lại nêu tại mục (i) nêu trên, đối với các kỳ thanh toán lãi tiếp theo vào mỗi ngày thanh toán lãi của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh, Công ty sẽ thanh toán 20% tiền lãi trái phiếu đến hạn của mỗi kỳ thanh toán lãi và 80% phần tiền lãi còn lại của kỳ thanh toán lãi đó sẽ trả một lần cùng với tiền gốc vào ngày đáo hạn của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh (ngày 15/3/2026) và không phát sinh thêm lãi trên phần 80% này. Để làm rõ thời gian áp dụng phương án thanh toán lãi trái phiếu nêu trên sẽ bắt đầu từ kỳ tính lãi ngày 15/9/2023 và nhưng không bao gồm ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh (ngày 15/3/2026).

(iii) Lãi suất trái phiếu sau điều chỉnh: cố định 11,5%/năm. Mức lãi suất mới này áp dụng kể từ ngày 21/3/2023 đến ngày cuối cùng của kỳ hạn trái phiếu điều chỉnh (ngày 15/3/2026). Để làm rõ, đối với khoảng thời gian tính lãi trước ngày 21/3/2023, những NSHTP được hưởng lãi suất trái phiếu là 10,5%/năm.

- Và các nội dung thay đổi khác theo NQNSHTP này.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ**1. Mục đích sử dụng vốn**

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022. Theo đó, tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh (hiện nay là Sở Tài chính Tp.Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) và dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (trước đây là phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM).

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022

Mệnh giá trái phiếu	: 100.000 VND/trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu phát hành theo phương án	: tối đa 15.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu chào bán riêng lẻ	: 15.000.000 trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu đã phân phối	: 15.000.000 trái phiếu.
Tổng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (*)	: 1.500.000.000.000 VND.

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

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: NVLH2224006)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được Công ty dùng để góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh (hiện nay là Sở Tài chính Tp.Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 25/9/2010, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm) nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) và dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp.HCM (trước đây là phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM)	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000
Cộng	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000

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

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2224006) (tiếp theo)

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

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

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

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 054350 ngày 18 tháng 9 năm 1992, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 18 tháng 9 năm 1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 74 ngày 12 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn góp.

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

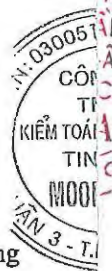
Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này được lập nhằm đáp ứng yêu cầu của Pháp luật đối với việc phát hành trái phiếu riêng lẻ. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 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).

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



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

Chi tiết các khoản chi góp vốn vào Công ty CP The Prince Residence nhằm hợp tác đầu tư, phát triển dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) và dự án Chung cư Cô Giang tại phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (trước đây là phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM), cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	07/4/2022	Công ty đầu tư tăng vốn góp cho Công ty CP The Prince Residence theo Biên bản họp HĐQT số 30/2022-BB.HĐQT-NVLG ngày 05/4/2022 và Nghị quyết số 51/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 05/4/2022	410.000.000.000
2	17/6/2022		1.090.000.000.000
Cộng			1.500.000.000.000

Theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02B/2022-BB-TPR ngày 09/3/2022 và Quyết định ĐHĐCĐ số 02/2022-NQ-TPR ngày 11/02/2022 của Công ty CP The Prince Residence đã thông qua chủ trương việc hợp tác đầu tư và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với các công ty sau:

- Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt để hợp tác đầu tư vào dự án Chung cư Cô Giang, số 100 đường Cô Giang, phường Cầu Ông Lãnh, Tp. HCM (trước đây là số 100, đường Cô Giang, phường Cô Giang, quận 1, Tp.HCM).
- Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh để hợp tác đầu tư vào dự án Aqua Dona tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Vào ngày 08/4/2022 và 17/6/2022, Công ty CP The Prince Residence đã chuyển 500 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2022/HTKD/TPR-DV ngày 05/4/2022.

Vào ngày 17/6/2022, Công ty CP The Prince Residence đã chuyển 1.000 tỷ VND cho Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 01/2022/HDNHTKD/TPR-TM ngày 05/4/2022.

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

Theo thông báo số 937/TB-CKDK ngày 15/6/2023 về phương án xử lý tài sản bảo đảm của trái phiếu NVLH2224006, Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") thông báo về việc PSI sẽ thực hiện các thủ tục bán cổ phiếu cầm cố của bên cầm cố theo chỉ định xử lý tài sản bảo đảm của từng NSHTP không chấp thuận thay cho việc thực hiện và thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại điều 9.2 (a) (ii) hợp đồng cầm cố.

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2224006 là 1.435.011.045.144 VND (đã quá hạn) và tài sản bảo đảm còn lại của mã trái phiếu NVLH2224006 là 27.694.588 cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của Công ty CP Novagroup và Công ty CP Diamond Properties.

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

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 37/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/3/2022 (mã NVLH2224006) đã vi phạm liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

Vào ngày 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-XPHC liên quan đến vi phạm đã nêu trên. Công ty đã tiến hành nộp phạt và cam kết tuân thủ quy định về công bố thông tin.

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

Theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu số 177/NQ-HNNSHTP ngày 25/10/2023, 89,55% NSHTP đã đồng ý gia hạn kỳ hạn trái phiếu và Công ty không phải thực hiện nghĩa vụ mua lại trước hạn và trái phiếu không bị xem là đến hạn. Tính đến thời điểm lập Báo cáo này, Công ty vẫn đang nỗ lực đàm phán phương án thay đổi kỳ hạn trái phiếu với nhóm NSHTP chưa đồng ý phương án đề xuất của Công ty.

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.

Kế toán trưởng 

he

Nguyễn Thùy Xuân Mai



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

Số chứng thực: 062064. Quyền số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phan Thị Hà Vân



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG

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

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số .../2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 09/09/2021.

QUYẾT NGHỊ

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

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

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

của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);

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

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

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

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



BÙI THÀNH NHƠN

3014
CÔNG
CỐ P
ĐOÀ
ĐI
NO
PH

PHỤ LỤC I

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

(đính kèm Nghị Quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Nghị Định 153**");
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế ("**Thông tư 122**");
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm. ("**Giấy CNĐKDN**").
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3666.
- Vốn điều lệ: 14.736.056.190.000 VNĐ (Mười bốn nghìn bảy trăm ba mươi sáu tỷ không trăm năm mươi sáu triệu một trăm chín mươi nghìn đồng) tính đến thời điểm ngày 21/07/2021.
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ.

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

1. Mục đích phát hành

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

19

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển BĐS Khánh An. (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314780110 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/12/2017, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm).

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

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

Theo thẩm quyền được giao bởi Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT"), Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành ("Tổng Giám Đốc") có quyền quyết định kế hoạch sử dụng, mức phân bổ số tiền thu được từ việc chào bán các trái phiếu phù hợp với mục đích đã được phê duyệt, trên cơ sở linh hoạt và phù hợp với quy định pháp luật, điều lệ và quy chế nội bộ của Tổ Chức Phát Hành.

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

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với trường hợp trái phiếu không chuyển đổi, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này.

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

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

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

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

- Điều kiện 3: Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành

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

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

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

Phương Án Phát Hành của Tổ Chức Phát Hành.

- Điều kiện 5: Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP

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

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

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

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

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

1. Loại hình Trái Phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và có bảo đảm bằng tài sản ("Trái Phiếu").
2. Tính chất Trái Phiếu: Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.
3. Tổng mệnh giá phát hành: Tối đa 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng Việt Nam).
4. Thời gian phát hành: thực hiện trong quý III-IV năm 2021.
Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
5. Số lượng đợt phát hành dự kiến: 01 đợt phát hành.
6. Kỳ hạn: dự kiến tối đa 18 (mười tám) tháng kể từ ngày phát hành;
Ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
7. Hình thức Trái Phiếu: Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu.

8. Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
9. Hình thức phát hành: Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
10. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam
11. Mệnh giá: 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/Trái Phiếu hoặc bội số của 100.000 đồng.
12. Giá phát hành: Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu
13. Số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 10.000.000 (Mười triệu) Trái Phiếu.
14. Lãi suất dự kiến: cố định 10,5%/năm (mười phẩy năm phần trăm một năm),

Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
15. Đối tượng phát hành: Các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.
16. Phương thức thanh toán gốc, lãi:
 - a. Lãi của Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào cuối kỳ thanh toán lãi;
 - b. Gốc của Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại theo quy định phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
17. Kỳ trả lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
18. Ngày Thanh Toán Lãi: Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
19. Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
20. Mua lại Trái Phiếu trước hạn: Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm được quy định chi tiết trong các hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành trái phiếu.
21. Hoán đổi Trái phiếu: Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.
22. Đăng ký lưu ký trái Phiếu: Trái phiếu được đăng ký và lưu ký tại Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán MB ("MBS").
23. Tổ chức tư vấn: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán MB ("MBS").

24. Đại lý phát hành/ Đại lý lưu ký và thanh toán/Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu/Tổ chức nhận tài sản bảo đảm: Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán MB.
25. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.
26. Niêm yết: Trái Phiếu không niêm yết.
27. Giao Dịch Trái Phiếu: Trái phiếu 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 pháp luật.
28. Bảo Đảm Cho Trái Phiếu
Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba ("Bên Bảo Đảm" hoặc "Các Bên Đảm Bảo"). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, và hoặc các tài sản khác (nếu có). Số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.
29. Dòng tiền thanh toán, Kế hoạch trả nợ:
Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.
30. Địa điểm phát hành:
Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
31. Thuế:
Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào ("Thuế") do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu.
32. Quyền lợi và trách nhiệm của Người Sở Hữu Trái Phiếu:
Quyền lợi:
 - Được TCPH thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu;
 - Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số

quyền của mình theo Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng;

- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định có liên quan của pháp luật;
- Được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu hoặc Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng;
- Được tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng;
- Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, TCPH theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu và/hoặc Các Hợp Đồng (tùy trường hợp áp dụng); và
- Các quyền khác theo quy định của Các Điều khoản và Điều kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng.

Trách nhiệm:

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

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

Quyền lợi:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu theo đúng mục đích đã công bố tại Bản Công Bố Thông Tin;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và

- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

34. Cam kết công bố thông tin:

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

35. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:

Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.

36. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:

37. Các điều kiện khác:

Ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành Quyết định và sẽ được quy định cụ thể trong các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu, Bản Công Bố Thông Tin về phát hành trái phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

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

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

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

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	19.969.800	24.461.074	31.932.147	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,46	2,68	3,53	3,56 ²
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,84 ³
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.278.949	3.387.322	3.906.502	

¹ Các chỉ tiêu tại cột này được tính toán trên giả định chỉ có số dư nợ phải trả thay đổi do phát hành Trái Phiếu theo phương án phát hành này, các chỉ tiêu khác của báo cáo tài chính không bị ảnh hưởng/ thay đổi và được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020.

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

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

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018, năm 2019 và năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- Lãi của Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng/lần vào cuối kỳ thanh toán lãi;
- Gốc của Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại theo quy định phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành

Có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP; cung cấp dịch vụ theo

Hợp đồng tư vấn và tuân thủ các quy định đối với Tổ Chức Tư vấn theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

2. **Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán**

Cung cấp dịch vụ Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán theo Hợp Đồng Đại Lý Lưu Ký và Thanh Toán và tuân thủ các quy định đối với tổ chức đăng ký lưu ký theo quy định pháp luật chứng khoán và Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

3. **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ qui định tại các hợp đồng và tuân thủ các quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và pháp luật có liên quan.

4. **Tổ chức nhận Tài sản Bảo đảm**

Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ qui định tại các hợp đồng và tuân thủ các quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP và pháp luật có liên quan.





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

-----000000-----



Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----000000-----

Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 11 năm 2021

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

PUBLISH INFORMATION REGARDING THE RESULTS OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

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

ENTERPRISE: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm

Business Registration Certificate No. 0301444753 Issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on September 18th, 1992, amended from time to time

THÔNG TIN VỀ KẾT QUẢ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ

INFORMATION ABOUT THE BATCH OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

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

1. Thông tin doanh nghiệp/ The Issuer:

Tên doanh nghiệp/ Issuer	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn Novaland" No Va Land Investment Group Corporation ("Novaland Group"))
Địa chỉ trụ sở chính/ Head Office	:	Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam/ 313B-315 Nam Ky Khoi Nghia St., Vo thi Sau Ward, Dist.3, HCMC, Vietnam
Điện thoại/ Telephone	:	(+84.28) 3915 3666
Địa chỉ thư điện tử/ Email	:	info@novaland.com.vn
Loại hình doanh nghiệp/ Type of Enterprise	:	Công ty đại chúng niêm yết/ Public Listed Company
Lĩnh vực hoạt động chính/ Primary business sectors	:	Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ - thương mại - văn phòng - dịch vụ/ Development, sales and management of the complex including apartments - trade centers - offices - services



10

2. Mã Trái phiếu/ *Ticker*: NVLH2123010

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

Khoi lượng trái phiếu phát hành/ <i>Bonds issued</i>	: 10.000.000 Trái Phiếu (Mười triệu/ <i>Ten million</i>)
Mệnh giá/ <i>Face value</i>	: 100.000 Đồng Việt Nam/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ <i>one hundred thousand Vietnamese dong per bond</i>)
Tổng mệnh giá trái phiếu phát hành/ <i>Total face value of bonds issued</i>	: 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng Việt Nam/ <i>one thousand billion Vietnamese dong</i>)
Kỳ hạn/ <i>Tenor</i>	: 18 (mười tám) tháng/ <i>18 (eighteen) months</i>
Loại hình trái phiếu/ <i>Bond Status</i>	: Trái Phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ <i>without warrant, non-convertible and secured bond</i>
Hình thức trái phiếu/ <i>Bond form</i>	: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu/ <i>Bonds are offered in the forms of book entries, Bonds Certificate can also be provided.</i>
Lãi suất danh nghĩa và / <i>Nominal Interest rate</i>	: Lãi suất danh nghĩa được cố định 10,5%/năm./ <i>fixed at 10,5% per annum</i>
Kỳ hạn trả lãi/ <i>Coupon frequency</i>	: 06 tháng một lần/ <i>every 06 months</i>
Lãi suất phát hành thực tế/ <i>Actual interest rate</i>	: Cố định 10,5%/năm/ <i>fixed at 10,5% per annum</i>

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

Ngày phát hành/ *Issue Date*: 17 tháng 09 năm 2021 / *September 17th, 2021*

Ngày kết thúc đợt phát hành/ *Closing Date*: 29 tháng 10 năm 2021/ *October 29th, 2021*

Ngày đáo hạn/ *Maturity Date*: 17 tháng 03 năm 2023/ *March 17th, 2023*

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

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. /*The Issuer intends to use the proceeds received from the Bond issuance to increase the company's working capital.*

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Khánh An (Một công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314780110 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/12/2017, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm)/ *Specifically, the Issuer intends to use the proceeds received from the Bond issuance to contribute the capital of Khanh An Investment and Development Real Estate Co., Ltd. business registration number 0314780110 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on December 8, 2017, as amended and supplemented from time to time)*

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

Trái Phiếu được phát hành riêng lẻ theo Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp thông qua đại lý phát hành./ *Private placement via Agency accordance with Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020.*

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

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

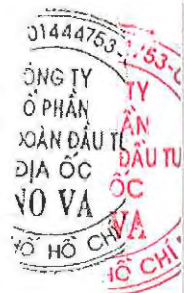
8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

- Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc, theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu/ *The Issuer is obligated to pay in full and on time for the principal, interest related to the bond;*
- Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu trong việc thi hành một số quyền của mình theo Các Điều Khoản và Điều Khoản Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *Being represented by Bondholder Representative in exercising the right of Bondholders under Terms and Conditions and Contracts;*
- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại hợp pháp khác phù hợp với các quy định có liên quan của pháp luật/ *Transfer, discount, pledge, give, leave, donate, inherit, or transfer ownership of the Bonds in another form and participate in a commercial transaction in accordance with applicable law;*
- Được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu hoặc Giấy Xác Nhận Số Dư Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *To be issued with a Certificate of Ownership or Certificate of Bond Balance in accordance with the Bond Terms and Conditions and Contracts;*
- Được tham dự hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và biểu quyết tại hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *Attend, vote at the Bondholders conference and other issues related to the bond in accordance with the Bond Terms and Conditions and Contracts;*
- Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và/hoặc Các Hợp Đồng (tùy trường hợp áp dụng)/ *Receive announcement and information related to the bond and Issuer in accordance with the Bond Terms and Conditions and Contracts; và/ and*
- Các quyền khác theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *The Bondholder has other rights and obligations as set out in The Terms and Conditions of The Bond and the signed agreements and contracts related to The Bond*

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

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral:*

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



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

Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người sở hữu trái phiếu và /hoặc Tổ chức Phát hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm theo quy định tại Các Điều Khoản và Điều Kiện Trái Phiếu và Các Hợp Đồng/ *The Issuer has the right to call the bond before maturity after reached a agreement with Bondholders and/or The Issuer is obligated to buy back the bond before maturity at the request of The Bondholder upon any Violation as set out in The Terms and Conditions of The Bond and Contracts.*

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

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

STT No.	Nhà đầu tư trái phiếu <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ (đồng) <i>Value</i>	Tỷ trọng (%) <i>Proportion</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	-	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional Investors</i>	-	0
	Doanh Nghiệp A/ Company A	1.000.000.000.000	100%
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	-	0
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	-	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1.000.000.000.000	100%

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

3.

STT No	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ quantity of investor	Tỷ trọng (%) <i>proportion</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	-	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng)/ <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	01	100%
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0

STT	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/	Tỷ trọng (%)
	Tổng nhà đầu tư trong nước/ <i>Total domestic investors</i>	01	100%
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>foreign investors</i>	-	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>Total</i>	01	100%



III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH/ ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH/ ĐẠI LÝ LƯU KÝ VÀ THANH TOÁN/ TỔ CHỨC ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU/ *CONSULTANT/ ISSUANCE AGENCY/ REGISTRATION AND PAYMENT AGENCY/ BONDHOLDER REPRESENTATIVE:*

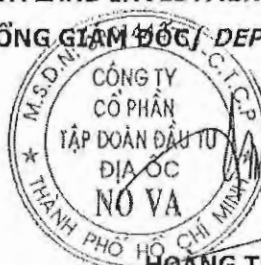
Công ty cổ phần Chứng khoán MB/ *MB Securities Jsc.*

Địa chỉ/ *Head Office:* Tầng 7-8, Tòa nhà MB, Số 21 Cát Linh, Phường Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội/ *Floor 7-8, MB tower, 21st Cat Linh st, Cat Linh Ward, Ba Dinh Dist, Hanoi*

Điện thoại/ *Tel:* 024.7262600

Website: www.mbs.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC/ *DEPUTY GENERAL DIRECTOR*



HOÀNG THU CHÂU



Handwritten signature

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 10. Tháng 09. Năm 2025

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

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



Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

Số: 83./2025 - CV - NNLC

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 17. tháng 03 năm 2025

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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

1. Thông tin về doanh nghiệp:

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0301444753

Ngày cấp: 18/09/1992

Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM

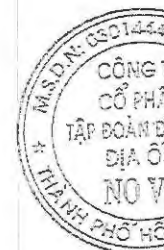
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.

- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).

- Mã số thuế: 0301444753.

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



18

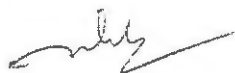
- Thông tin về chậm thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thống kê (đồng) *	Trả lãi/Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa **	Ngày thanh toán theo kế hoạch **	Ngày thanh toán thực tế **	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) * (1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) * (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
1	NVLH21 23010	1.000.000.000.000	864.003.400.000	Trả gốc	17/03/2025	17/03/2025	-	11,5	864.003.400.000	0	0	864.003.400.000	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	Đang thương thảo với nhà đầu tư
2	NVLH21 23010	1.000.000.000.000	864.003.400.000	Trả lãi	17/03/2025	17/03/2025	-	11,5	228.477.814.786	0	0	228.477.814.786	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	Đang thương thảo với nhà đầu tư

- Ngày thông kê: 17/03/2025

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

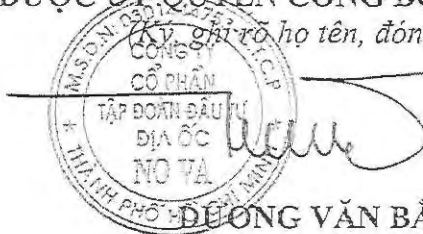
NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



NGUYỄN 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)



DƯƠNG VĂN BẮC
TỔNG GIÁM ĐỐC

14

84

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021
và các Nghị quyết có liên quan)**

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

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 09
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	10 - 12



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

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

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

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

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

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Dương Văn Bắc	Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Thanh Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Cao Trần Duy Nam	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/5/2025)
Bà	Nguyễn Thùy Xuân Mai	Kế toán trưởng

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

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

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

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

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

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

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Chữ ký và đóng dấu của Ban Tổng Giám đốc

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

Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.4-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 12, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ-HĐQT-NV LG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Vấn đề khác

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

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

Thay mặt và đại diện

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



NGUYỄN VĂN TUYẾN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN

KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

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

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

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

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

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

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 112/2021-NQ.HDQT-NVLG NGÀY 09/9/2021

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

Mã trái phiếu: NVLH2123010.

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 10.000.000 trái phiếu.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 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, có lãi suất cố định 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 Cổ phần Chứng khoán MB.

Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, cụ thể để góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An.

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng.

Ngày phát hành: Ngày 17 tháng 9 năm 2021.

Ngày đáo hạn: Ngày 17 tháng 3 năm 2023.

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

Phương thức thanh toán gốc, lãi:

+ Lãi của Trái phiếu được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào cuối kỳ thanh toán lãi;

+ Gốc của trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp trái phiếu được mua lại theo quy định phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của 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: Tổ chức phát hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu và/hoặc Tổ chức phát hành phải thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm được quy định chi tiết trong các hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành trái phiếu.

Cam kết và tài sản đảm bảo: Bên bảo đảm cho việc phát hành trái phiếu là (i) Tổ chức phát hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba ("Bên bảo đảm" hoặc "Các bên đảm bảo"). Các nghĩa vụ của Bên bảo đảm liên quan đến trái phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ chức phát hành, và hoặc các tài sản khác (nếu có). Số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho trái phiếu và (các) Bên bảo đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành trái phiếu.

Theo Quyết định của Tổng Giám đốc Công ty số 20/2022-QĐTGD-NVLG ngày 21/12/2022 đã phê duyệt bổ sung Bên bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu của Công ty, cụ thể như sau:

+ Bên bảo đảm bổ sung: Công ty Cổ phần Diamond Properties (mã doanh nghiệp: 0312077569)

+ Tài sản bảo đảm: Cổ phiếu Công ty Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thuộc sở hữu của Bên bảo đảm.

THEO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SỐ 29/2023/NQ.HĐQT-NVLG ngày 20/4/2023, đã phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung Phương án phát hành trái phiếu của Công ty đã được thông qua tại Nghị quyết 112, cụ thể như sau:

+ Kỳ hạn trái phiếu sau điều chỉnh: 21 tháng kể từ Ngày phát hành

+ Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau điều chỉnh:

- Lãi trái phiếu: Lãi của trái phiếu được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào cuối kỳ thanh toán với phương thức thanh toán cụ thể như sau:

(i) Thanh toán tối thiểu 20% lãi trái phiếu đến hạn tại ngày 17/3/2023;

(ii) 80% số lãi đến hạn tại ngày 17/3/2023 sẽ được thanh toán vào ngày cuối cùng của ngày đáo hạn (là ngày 19/6/2023).

(iii) Không áp dụng lãi phạt trên gốc và lãi từ 17/3/2023 đến ngày 19/6/2023

- Gốc trái phiếu: trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn theo Các điều khoản và Điều kiện của trái phiếu hoặc theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu, vào ngày đáo hạn (là ngày 19/6/2023), trái phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá.

+ Lãi suất trái phiếu sau điều chỉnh: Lãi suất được cố định 10,5%/năm từ ngày 17/9/2021 đến ngày 17/3/2023 và cố định 11,5%/năm từ ngày 17/3/2023 đến ngày 19/6/2023.

+ Ngày đáo hạn sau điều chỉnh: 19/6/2023

+ Bảo đảm cho trái phiếu:

- Bên bảo đảm cho trái phiếu là (i) Tổ chức phát hành, (ii) và/ hoặc các Bên thứ ba ("Bên bảo đảm" hoặc "Các bên bảo đảm") bao gồm nhưng không giới hạn các bên gồm:

Công ty Cổ phần Nova Princess Residence;

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Hồ Điệp;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rong;

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va;

Công ty Cổ phần Nova Hospitality;

Công ty TNHH Nova Property Management;

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Nova Phúc Nguyên;

Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc An Phú An.

- Tài sản bảo đảm cho trái phiếu là cổ phần tại Tổ chức phát hành và/hoặc quyền tài sản phát sinh từ bất động sản và hoặc tài sản khác (nếu có) thuộc sở hữu của (các) Bên bảo đảm ("Tài sản bảo đảm").

- Số lượng Tài sản bảo đảm và (các) Bên bảo đảm cụ thể được xác định tại thời điểm ký kết các tài liệu để cầm cố/ thế chấp Tài sản bảo đảm.

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

THEO NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SỐ 46/2023-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2023, đã phê duyệt việc điều chỉnh, sửa đổi và bổ sung Phương án phát hành Trái phiếu của Công ty đã được HĐQT thông qua tại Nghị quyết 112 và Nghị quyết 29, cụ thể như sau:

+ Kỳ hạn trái phiếu sau điều chỉnh: 42 tháng kể từ Ngày phát hành .

+ Ngày đáo hạn sau điều chỉnh: 17/3/2025.

+ Lãi suất sau điều chỉnh: Lãi suất cố định 11,5%/năm từ ngày 19/6/2023 đến 17/3/2025.

+ Phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu sau điều chỉnh:

- Lãi trái phiếu: Lãi của trái phiếu được thanh toán định kỳ 06 tháng/lần vào cuối kỳ trả lãi với phương thức thanh toán cụ thể như sau:

(i) Thanh toán tối thiểu 20% tiền lãi trái phiếu đến hạn mỗi kỳ trả lãi và 80% phần tiền lãi còn lại của kỳ trả lãi đó sẽ trả một lần cùng với tiền gốc vào ngày đáo hạn (17/3/2025)

(ii) Thời gian áp dụng phương án thanh toán lãi trái phiếu nêu tại mục (i) trên sẽ bao gồm Kỳ trả lãi tính từ và bao gồm ngày 17/9/2022 đến và không bao gồm ngày 17/3/2023, Kỳ trả lãi tính từ và bao gồm ngày 17/3/2023 đến và không bao gồm ngày 17/9/2023 và toàn bộ các Kỳ trả lãi tiếp theo của trái phiếu cho đến ngày đáo hạn (17/3/2025).

- Gốc trái phiếu: Trừ khi trái phiếu được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện của trái phiếu hoặc theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu. Vào ngày đáo hạn (17/3/2025), trái phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá.

Ngoài ra, theo Nghị quyết những người sở hữu trái phiếu số 1906/2023/MSB-NVL ngày 19/6/2023 đã phê duyệt:

- Công ty sẽ phải trả lãi chậm trả trên 80% tiền lãi chưa trả tại các kỳ thanh toán lãi.

- Đối với 80% tiền lãi của kỳ thanh toán từ ngày 17/9/2022 đến ngày 17/3/2023, bắt đầu áp dụng lãi phạt chậm thanh toán theo điều kiện 6.5 kể từ ngày 19/6/2023 đến khi Công ty thanh toán toàn bộ tiền lãi này.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU SỐ 1010/2024/MBS-NVL ngày 10/10/2024, đã đồng ý những nội dung sau:

1. Thông tin chi tiết tài sản bảo đảm bổ sung:

- Tài sản bảo đảm bổ sung: Quyền sử dụng đất của Dự án khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - phân khu 3, khu phố Long Khánh 2, Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức, thông tin chi tiết theo Phụ lục 1 đính kèm văn bản này ("Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3").

- Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 sẽ được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ của trái phiếu NVLG sau nghĩa vụ của trái phiếu Gia Đức.

- Nghĩa vụ được bảo đảm của trái phiếu NVLG từ tài sản bảo đảm bổ sung lần 3:

+ Tối đa 300.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm tỷ đồng) ("Giá trị bảo đảm bổ sung tối đa trái phiếu NVLG").

+ 2 lần hệ số bảo đảm ("LTV") của tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 là 30%, theo đó giá trị tài sản bảo đảm này được tính vào công thức tỷ lệ bảo đảm quy định tại Điều 4.3C Thỏa thuận sửa đổi T&C tối đa là 90.000.000.000 VND (Bằng chữ: Chín mươi tỷ đồng).

+ Tỷ lệ bảo đảm của trái phiếu NVLG dự kiến sau khi bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 trên tổng mệnh giá trái phiếu NVLG đang lưu hành tối thiểu bằng 100% theo quy định tại Điều 4.3C Thỏa thuận sửa đổi T&C. Để làm rõ, tổng mệnh giá trái phiếu NVLG đang lưu hành bao gồm dư nợ của Quý trái chủ đã đồng ý kéo dài kỳ hạn trái phiếu theo Nghị quyết 1906 và dư nợ của Quý trái chủ không đồng ý kéo dài kỳ hạn trái phiếu NVLG.

2. Quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm bổ sung:

Khi trái phiếu NVLG phát sinh sự kiện vi phạm được quy định tại các Điều khoản và điều kiện trái phiếu NVLG và/hoặc thuộc trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm; hoặc trái phiếu NVLG đáo hạn và tổ chức phát hành theo quy định của Văn kiện trái phiếu NVLG, (các) hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thì tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 chỉ được xử lý khi phát sinh một trong các sự kiện sau:

(i) Gia Đức đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm của trái phiếu Gia Đức quy định tại văn kiện trái phiếu Gia Đức.

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

(ii) Trái phiếu Gia Đức đã phát sinh sự kiện xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1250.21.201.15382574.BĐ ngày 30/12/2021 giữa Gia Đức và Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn ("Hợp đồng thế chấp trái phiếu Gia Đức") và Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn ("MB") với vai trò là đại lý quản lý tài sản bảo đảm của trái phiếu Gia Đức và trái chủ Trái phiếu Gia Đức quyết định xử lý tài sản bảo đảm bổ sung theo quy định tại Hợp đồng thế chấp trái phiếu Gia Đức và văn kiện trái phiếu Gia Đức.

3. Quản lý tài sản bảo đảm bổ sung:

Việc rút, giải chấp bớt tài sản bảo đảm bổ sung lần 3, bổ sung thêm tài sản bảo đảm cho trái phiếu NVLG sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm 2 số 157.23.201.2063105/QLTSBĐ2/MBS-MBB-NVL ngày 25/05/2023 ký giữa tổ chức phát hành MB, MBS, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên, Công ty CP Nova Princess Residence ("Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm 2 trái phiếu NVLG") đồng thời phải đáp ứng và tuân thủ đầy đủ các điều kiện của nội dung này theo Thông báo số 348 của tổ chức phát hành.

4. Các vấn đề liên quan khác đối với tài sản bảo đảm bổ sung lần 3:

Chấp thuận và ủy quyền cho tổ chức phát hành, MB, MBS, Gia Đức và các Bên khác cùng phối hợp để thực hiện các công việc liên quan đến bổ sung Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3 bao gồm nhưng không giới hạn việc:

- (i) Định giá Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3;
- (ii) Quyết định nội dung và ký kết (các) hợp đồng thế chấp Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3;
- (iii) Sửa đổi văn kiện trái phiếu NVLG (nếu cần thiết);
- (iv) Triển khai thực hiện các công việc khác theo quy định của (các) hợp đồng thế chấp Tài sản bảo đảm bổ sung lần 3, các văn kiện trái phiếu NVLG trên cơ sở phù hợp chấp thuận của Quý trái chủ về các nội dung xin ý kiến tại văn bản này.

Theo thông báo số 18/2025/MBS/TB ngày 04/3/2025, Công ty CP Chứng khoán MB ("MBS") với tư cách là đại diện người sở hữu trái phiếu thông báo Công ty vi phạm về tỷ lệ tài sản bảo đảm. MBS thông báo trái phiếu đến hạn bắt buộc vào ngày 04/3/2025. Công ty phải thực hiện mua lại tất cả trái phiếu mã NVLH2123010 đang lưu hành và thanh toán toàn bộ tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán đã phát sinh khác nhưng chưa được thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày trái phiếu đến hạn bắt buộc, tức không muộn hơn ngày 17/3/2025.

THEO NGHỊ QUYẾT NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU mã trái phiếu NVLH2123010 ngày 05/11/2025 và NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ số 66/2025/NQ-HĐQT-NVLG ngày 06/11/2025, đã thông qua kế hoạch thanh toán gốc và lãi như sau:

- Đối với số dư gốc trái phiếu: tỷ lệ thanh toán vào các ngày với tỷ lệ lần lượt như sau: vào ngày 30/12/2025 và 30/3/2026 là 2%; ngày 30/6/2026 là 5%; ngày 30/9/2026 là 10%; ngày 30/12/2026 và 30/3/2027 là 12%; ngày 30/6/2027 là 25% và ngày 30/9/2027 là 32%.
- Đối với lãi trái phiếu chưa được thanh toán sẽ được thanh toán một lần vào thời điểm 30/9/2027.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ**1. Mục đích sử dụng vốn**

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan. Theo đó, tổng số vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ dùng để sử dụng vào mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Cụ thể, Công ty sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu để góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314780110 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/12/2017, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm).

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021

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

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 (tiếp theo)

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định - PGD Hai Bà Trưng.

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: NVLH2123010)

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			
Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (một công ty được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314780110 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/12/2017, được sửa đổi và bổ sung tùy từng thời điểm).	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000

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

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

Người lập biểu



Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

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

Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

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

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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

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

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

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

Chi tiết khoản vốn góp tại công ty Con là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	06/10/2021	Chuyển tiền đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (một công ty con của Công ty).	1.000.000.000.000
2	27/10/2021		
3	01/11/2021		
Cộng			1.000.000.000.000

Theo Nghị quyết số 117/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27/9/2021 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An là 1.000.000.000.000 VND. Vào ngày 06/10/2021, 27/10/2021 và 01/11/2021, Công ty đã chuyển khoản 1.000 tỷ đồng đến Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An ("Công ty Khánh An").

IV. THÔNG TIN KHÁC

1. Các thông tin liên quan trái phiếu và tài sản bảo đảm

Theo Nghị quyết số 44/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/3/2022 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp 1.000.000.000.000 đồng thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Khánh An cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality ("Công ty Hospitality"), một công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 99,999%.

Theo Quyết định số 15/2022-QĐ-HPT ngày 05/8/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Hospitality đã thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp 1.000.000.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty Hospitality tại Công ty Khánh An cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn ("Công ty Hạ tầng Sài Gòn"), một công ty con của Công ty Hospitality với tỷ lệ sở hữu là 100%.

Theo Quyết định số 16/2022-QĐ-HPT ngày 28/9/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Hospitality đã thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn tại Công ty Hạ tầng Sài Gòn cho bên thứ ba. Qua đó, Công ty không còn sở hữu Công ty Khánh An.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa tiến hành mua lại 172.800 cổ phiếu tương ứng với 17.280.000.000 VND theo Nghị quyết của người sở hữu trái phiếu số 1010/2024/MBS-NVL ngày 10/10/2024.

Số dư nợ gốc Trái phiếu đang lưu hành đến ngày 31/12/2025: 864.003.400.000 VND và Tài sản đảm bảo đang được nắm giữ/quản lý bởi Công ty CP Chứng khoán MB là:

- Cổ phiếu NVL và các tài sản hình thành trong tương lai không bao gồm quyền nhận cổ tức bằng tiền của Công ty: 507.408 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty CP Diamond Properties;
- 3.400.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Thanh Vân;
- 38.650.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Novagroup.
- 59 Bất động sản của Bên thứ ba.

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

a. Kết quả thanh tra

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 112/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 09/9/2021 và các Nghị quyết có liên quan (mã NVLH2123010) đã kết luận liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

b. Tình trạng khắc phục

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

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

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

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

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

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



Tổng Giám đốc

Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 062065 Quyền số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phan Thị Hà Vân



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

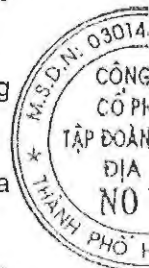
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 38/2021-TTr-NVLG ngày 09/11/2021;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 102/2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12/11/2021.

QUYẾT NGHỊ:

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu theo Tờ trình của Tổng Giám đốc số 38/2021/TTr-NVLG ngày 09/11/2021 ("Phương Án Phát Hành") với tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu");

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

- Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
- Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và/hoặc thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "Tài Liệu Giao Dịch") và (iii) việc Công Ty ký kết, thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch, cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);
- Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch và Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành.



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

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

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



BUI THANH NHON



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



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Số: 38/2021-TT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 11 năm 2021



TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

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

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị Định 153**”);
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công Ty.



18

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát hành

- Tên Tổ Chức Phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm. (“Giấy CNĐKDN”).
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3666.
- Vốn điều lệ: 14.736.056.190.000 VNĐ (Mười bốn nghìn bảy trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm năm mươi sáu triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng) tính đến thời điểm ngày 21/07/2021.
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ.

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

1. Mục đích phát hành

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

- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu. Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện hợp tác với Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley để đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành, và/ hoặc
- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

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

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

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành dự kiến trong Quý IV/2021 và Quý I/2022.

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

Khoản 1, Điều 9 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định cụ thể các điều kiện phát hành đối với trường hợp trái phiếu không chuyển đổi, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều

kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành của pháp luật. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này.

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

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

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

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

- *Điều kiện 3: Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành*

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

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

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

- *Điều kiện 5: Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP*

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

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

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

Trái Phiếu chỉ được phát hành cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định 153/2020/NĐ-CP.

3301
CỘ
CỘ
P Đ
Đ
N
H PH
10

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

1. **Tổ Chức Phát Hành:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Trái Phiếu Phát Hành:** Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam*), kỳ hạn 18 (mười tám) tháng, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền ("Trái Phiếu").
3. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
4. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000 đồng (*Một trăm nghìn Đồng Việt Nam*).
5. **Số lượng Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 10.000.000 (*Mười triệu*) Trái Phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam*).
7. **Hình thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
8. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại Lý Phát Hành.
9. **Phương thức thanh toán gốc, lãi:**
 - a. Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;
 - b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Từ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.
10. **Hình thức Trái Phiếu:** Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
11. **Tính chất Trái Phiếu:** Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.
12. **Đối tượng phát hành:** Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.
13. **Mục đích phát Hành:**

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

 - (i) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ Trái Phiếu. Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện hợp tác với Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley để đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành, và/hoặc
 - (ii) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
15. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến vào Quý IV/2021.
Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
16. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.
17. **Giá Phát Hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
18. **Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến:** cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
19. **Kỳ Trả Lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
21. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**
Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba (“Bên Bảo Đảm” hoặc “Các Bên Đảm Bảo”). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.
22. **Dòng tiền thanh toán:** Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.
23. **Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn:** Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.
24. **Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:** Trong suốt kỳ hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
25. **Hoán đổi Trái phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.
26. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (“PSI”) hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
27. **Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:** Tài Sản Bảo Đảm sẽ do PSI hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

28. **Đơn vị tư vấn:** Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là PSI hoặc một tổ chức khác có chức năng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
30. **Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu:** Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong phạm vi là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
31. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
32. **Thuế:**
- Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
33. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được niêm yết nếu (1) đáp ứng đủ tiêu chí niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam và (2) có yêu cầu niêm yết Trái Phiếu của Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nhân danh và vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu) về việc niêm yết Trái Phiếu.
34. **Quyền lợi và trách nhiệm của Người Sở Hữu Trái Phiếu:**

Quyền lợi:

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành.
- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm:

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi

quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.

- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu. Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành Trái Phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật liên quan.

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

Quyền lợi:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

36. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Thông tư 122/2020/TT-BTC và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

37. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.

38. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu: ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định; và sẽ được quy định cụ thể trong Bản Công Bố Thông Tin Về Phát Hành Trái Phiếu và/hoặc các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

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

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

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

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Dự kiến thay đổi sau khi phát hành ¹
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	19.969.800	24.461.074	31.932.147	
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,46	2,68	3,53	3,56 ²
Dư nợ trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81	0,84 ³
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	3.278.949	3.387.322	3.906.502	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	16,42%	13,85%	12,23%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018, năm 2019 và năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành)

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PWC Việt Nam – là tổ chức kiểm toán thuộc danh sách các công ty được phép

¹ Các chỉ tiêu tại cột này được tính toán trên giả định chỉ có số dư nợ phải trả thay đổi do phát hành Trái Phiếu theo phương án phát hành này, các chỉ tiêu khác của báo cáo tài chính không bị ảnh hưởng/ thay đổi và được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2020.

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

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

kiểm toán cho doanh nghiệp có lợi ích công chúng, đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

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

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

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

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

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

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

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

Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (PSI) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán

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

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

Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (PSI) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

3. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

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

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

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (PSI) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

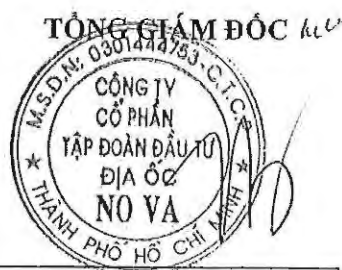
Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

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

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (PSI) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt./.

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



BÙI XUÂN HUY



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

1. Thông tin về doanh nghiệp/ The Issuer:

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

2. Mã trái phiếu/ Ticker: NVLI12123014

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

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

- Mệnh giá/ *Face value*: 100.000 đồng/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ *one hundred thousand dong per bond*)
- Kỳ hạn/ *Tenor*: 18 tháng/ *18 months*
- Loại hình trái phiếu/ *Bond Status*: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ *without warrant, non-convertible and secured bond*
- Hình thức trái phiếu/ *Bond form*: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu/ *Bonds are offered in the forms of book entries, Bonds Certificate can also be provided.*
- Lãi suất danh nghĩa/ *Nominal Interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10,5% per annum.*
- Kỳ hạn trả lãi/ *Coupon frequency*: mỗi 06 tháng/ *every 06 months*
- Lãi suất phát hành thực tế / *Actual interest rate*: cố định 10,5%/năm/ *fixed at 10,5% per annum*

4. Ngày phát hành/ *Issue Date*: 18/11/2021 / Nov 18th, 2021

Ngày Đáo hạn/ *Maturity Date*: 18/05/2023 / May 18th, 2023

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

Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:/ *The proceeds from the Bond issuance will be used for the following purposes:*

(i) Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu./ *Invest to the company's projects that meet the requirements of raising capital through issuing bonds.*

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện hợp tác với Công ty TNHH Bất Động Sản Đà Lạt Valley để đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành, và/ hoặc;/ *Specifically, the proceeds from the bond issuance will be used to cooperate with Da Lat Valley Real Estate Company Limited in investing and developing urban area in Long Hung, Bien Hoa, Dong Nai and other investment projects of the Issuer, and/or;*

(ii) Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành./ *Increase the company's working capital.*

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

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

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

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

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

- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153/ND-CP/2020 ngày 31/12/2020; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu. / *Receive announcement and information related to the bond in accordance with this Decree No. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 ; have the right to access the Bond documents upon request./*
- Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của trái phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành. / *To be paid in full and on time the bond interest and principal upon maturity by the Issuer, and to exercise the rights of Bondholders (if any) under The Terms and Conditions of The Bond and other agreements with the Issuer.*
- Được dùng trái phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật. / *Transfer, give, leave, donate, inherit, discount, pledge or use bonds as collateral in civil or commercial transactions in accordance with applicable law;*

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

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral*:

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

11. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu/ *Bond redemption before maturity, swap bonds*:

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

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

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

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>		
I	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	847,54 tỷ đồng/ <i>VND 847.54 Billion</i>	84,75

3144472
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐOÀN ĐÀ
ĐI A OC
NO VA
HÔNG T
CỔ PHẦN
ĐOÀN ĐÀ
ĐI A OC
NO VA
CỔ HỒ C

28

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
	Doanh nghiệp A / <i>Company A</i>	20 tỷ đồng/ <i>VND 20 Billion</i>	2
	Doanh nghiệp B / <i>Company B</i>	80 tỷ đồng/ <i>VND 80 Billion</i>	8
	Doanh nghiệp C / <i>Company C</i>	747,54 tỷ đồng/ <i>VND 747.54 Billion</i>	74,75
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	152,46 tỷ đồng/ <i>VND 152.46 Billion</i>	15,25
	7 Nhà đầu tư cá nhân/ <i>7 Individual investors</i>	152,46 tỷ đồng/ <i>VND 152.46 Billion</i>	15,25
11	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	0	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	0	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1.000 tỷ đồng/ <i>VND 1,000 Billion</i>	100

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

STT	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ <i>quantity of investor</i>	Tỷ trọng/ <i>proportion</i> (%)
1	Nhà đầu tư trong nước / <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán / <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	3	30%
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	7	70%
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	10	100

II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	-	-
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>total</i>	10	100%

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

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

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

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

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

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

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

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

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

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

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

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

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

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

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



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

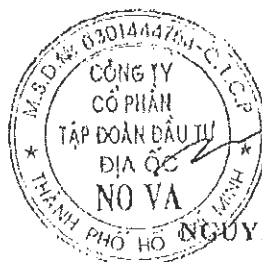
Điện thoại/ Tel: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

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

NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

TỔNG GIÁM ĐỐC / *GENERAL DIRECTOR* hctc



NGUYỄN NGỌC HUYỀN



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

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

Số: 1641/2026 - CV - NNLC
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán
gốc, lãi trái phiếu mã NVLH2123014

TP.HCM, ngày 18 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 Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va gửi nội dung công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu như sau:

- Thông tin về doanh nghiệp
 - Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va.
 - Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301444753 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và các lần sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
 - Điện thoại: 08.39153666
 - Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
 - Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
 - Mã số thuế: 0301444753

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

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

- Nội dung báo cáo:



18

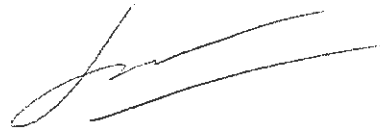
Tình hình thanh toán bổ sung/hoàn thành thanh toán gốc, lãi trái phiếu NVLH2123014

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị dư nợ gốc theo mệnh giá tại cuối Ngày thông kê (đồng) *	Trả lãi/Trả gốc	Ngày thanh toán danh nghĩa	Ngày thanh toán theo kế hoạch	Ngày thanh toán thực tế	Lãi suất trả lãi trong kỳ (%/năm)	Số tiền phải thanh toán (đồng) (1) = (2)+(3)+(4)	Số tiền đã thanh toán đúng hạn (đồng) (2)	Trường hợp doanh nghiệp chậm thanh toán gốc hoặc lãi trái phiếu			
											Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	Tình hình đàm phán với nhà đầu tư về việc thanh toán gốc, lãi (nếu cụ thể kết quả đàm phán)
I	NVLH2123014	1.000.000.000.000	631.651.043.461	Trả gốc	18/05/2023	18/05/2026	18/05/2026	10,5%	638.298.087.382	-	6.647.043.921	631.651.043.461	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	- TCPH thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu bằng tiền với số tiền là 6.647.043.921 đồng tại ngày 18/05/2026. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thông kê: 18/05/2026.

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./.

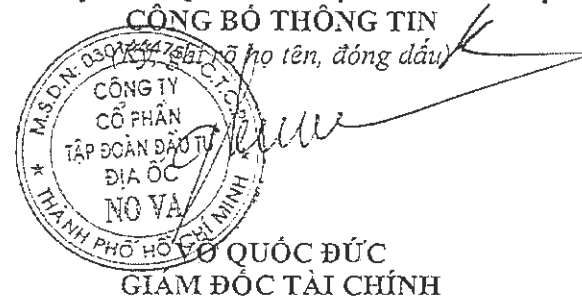
NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



TRẦN MỸ LINH

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

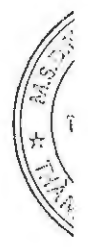
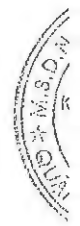


VÕ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021)**

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

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



MỤC LỤC
----- oOo -----

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

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

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

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

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

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

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

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

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC đã được chọn kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc



Số: A0126061.13-TP/MOORE AISC-DN7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Vấn đề khác

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

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

Thay mặt và đại diện

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



NGUYỄN VĂN TUYẾN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0111-2023-005-1

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN
KIỂM TOÁN VIÊN

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5908-2023-005-1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

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

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

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

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

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

ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021

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

Tổng số lượng trái phiếu phát hành: tối đa 10.000.000 trái phiếu.

Mã trái phiếu: NVLH2123014.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

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

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

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

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

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

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

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng.

Ngày phát hành: 18/11/2021.

Ngày đáo hạn: 18/5/2023.

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

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/lần.

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

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

Tài sản đảm bảo:

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

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ**1. Mục đích sử dụng vốn**

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021. Theo đó, số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng vào việc tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021

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

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

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123014)

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

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123014) (tiếp theo)

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

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

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

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

Tổng Giám đốc



Đương Văn Bắc

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

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

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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

- Báo cáo được lập trên cơ sở thực thu - thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

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

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

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

Chi tiết các khoản chi hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley để đầu tư phát triển dự án Khu đô thị phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai), cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung	Số tiền
1	02/12/2021	Công ty chuyển tiền hợp tác với Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh số 10/2021/HĐNTHTKD/NVLG-DLVALLEY ngày 14/6/2021 và các phụ lục thay đổi	130.000.000.000
2	22/12/2021		147.000.000.000
3	18/01/2022		365.000.000.000
4	25/01/2022		245.000.000.000
5	11/02/2022		113.000.000.000
Cộng			1.000.000.000.000

Theo biên bản họp HĐQT số 102/2021-BB.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 và Nghị quyết HĐQT số 133/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021, HĐQT đã thông qua kế hoạch hợp tác đầu tư vào dự án Aqua Waterfront City, tọa lạc tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) do Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư theo quyết định chủ trương đầu tư số 2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 16/6/2020.

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

Căn cứ công văn số 220/TB-CKDK ngày 21/02/2023, Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí ("PSI") với tư cách là người đại diện sở hữu trái phiếu về việc thông báo sự kiện vi phạm không thanh toán và không khắc phục đầy đủ, đúng hạn theo các quy định tại văn kiện trái phiếu NVLH2123009. Theo đó, Công ty được coi là vi phạm theo sự kiện vi phạm chéo quy định tại các điều khoản và điều kiện trái phiếu đính kèm bản công bố thông tin NVLH2123014.

Theo thông báo sự kiện vi phạm kiêm thông báo mua lại bắt buộc số 230/TB-CKDK ngày 22/02/2023 về sự kiện vi phạm chéo, PSI thông báo và tuyên bố trái phiếu NVLH2123014 đến hạn và công ty phải mua lại trước hạn trái phiếu này theo bản công bố thông tin NVLH2123014. Đồng thời PSI sẽ gửi các thông báo cho tổ chức nhận tài sản bảo đảm, đại lý lưu ký và thanh toán và những người sở hữu trái phiếu và các bên có liên quan khác.

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123014 là 638.298.087.382 VND (đã quá hạn) và tài sản bảo đảm còn lại của mã trái phiếu NVLH2123014 là 5.482.756 cổ phiếu NVL thuộc sở hữu của Công ty CP Diamond Properties.

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

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 131/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 12/11/2021 (mã NVLH2123014) có kết luận liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

2. Kết quả thanh tra trái phiếu và tình trạng khắc phục (tiếp theo)

b. Tình trạng khắc phục

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

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

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

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Thi Thị Phương Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SÁO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 062067 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân