

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

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

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



VÕ QUỐC ĐỨC

VO QUOC DUC

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CHIEF FINANCIAL OFFICER



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



Quyển 3/3



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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 76 ngày 07/07/2026)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 431.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14 tháng 9 năm 2026)

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

Điện thoại: +84 906 35 38 38

Fax: (028) 377 52 999

Website: www.novaland.com.vn

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

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

Điện thoại: (024) 7304 5688

Fax: (024) 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn

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

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Võ Quốc Đức

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

Điện thoại: +84 906 35 38 38



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 29 tháng 07 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc Công Ty số 33/2021/TTr-NVLG ngày 28/07/2021;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số ...29.../2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 29/07/2021.

QUYẾT NGHỊ

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

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

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

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

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

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

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

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





Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 33/2021-TT - NVLG TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 07 năm 2021

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

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

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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



12

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát hành

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

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Kỳ Hạn Trái Phiếu:** dự kiến 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
15. **Thời điểm phát hành:** Dự kiến vào quý III/2021.
Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.
16. **Số lượng đợt phát hành dự kiến:** 01 đợt phát hành.
17. **Giá Phát Hành:** Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.
18. **Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến:** cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.
19. **Kỳ Trả Lãi:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.
20. **Ngày Thanh Toán Lãi:** Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
21. **Bảo Đảm Cho Trái Phiếu**
Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc các bên thứ ba (“Bên Bảo Đảm” hoặc “Các Bên Đảm Bảo”). Các nghĩa vụ của Bên Bảo Đảm liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng cổ phần tại Tổ Chức Phát Hành, số lượng (các) cổ phần sử dụng để bảo đảm cho Trái Phiếu và (các) Bên Bảo Đảm được xác định cụ thể tại thời điểm phát hành Trái Phiếu.
22. **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 Navibank (“NVS”) hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
27. **Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:** Tài Sản Bảo Đảm sẽ do Công ty cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (“PSI”) hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

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

Quyền lợi:

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

Trách nhiệm:

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

quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.

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

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

Quyền lợi:

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

Trách nhiệm:

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

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

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

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

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

1. Một số chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong 03 năm liền 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 liền tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

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

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

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

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

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

2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán

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

- a. Cung cấp dịch vụ đại lý đăng ký và lưu ký; đại lý thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và



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

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

3. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

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

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

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

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

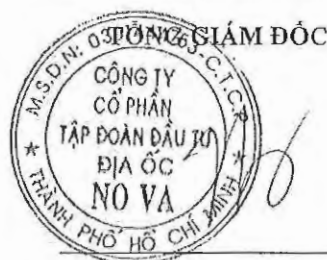
Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

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

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

Kính trình Hội đồng Quản trị phê duyệt./.

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



BÙI XUÂN HUY



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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: NVLH2123009

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



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

4. Ngày phát hành/ *Issue Date*: 12/08/2021 / August 12th, 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral*:

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

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

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

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

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

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	677,92 tỷ đồng/ <i>VND 677.92 Billion</i>	67,79

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

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

STT	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ <i>quantity of investor</i>	Tỷ trọng/ <i>proportion</i> (%)
I	Nhà đầu tư trong nước / <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i>	1	7,14
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán / <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	2	14,29
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	11	78,57
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	14	100
II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		

1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	-	-
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>total</i>	14	100%

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

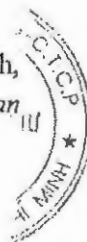
1. Tổ chức tư vấn và đại lý phát hành/ *Consultant and Issuance Agent*

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

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

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999



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

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

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

Điện thoại/ *Tel*: (024) 3724 5999

Fax: (024) 3724 5775

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

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

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

Điện thoại/ *Tel*: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999



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

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

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

Điện thoại/ Tel: (84) 24 3934 3888

Fax: (84) 24 3934 3999

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

TỔNG GIÁM ĐỐC / GENERAL DIRECTOR



SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày...6...tháng...09...năm...2026



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 54/2025...SM...NN14.....
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh
toán gốc, lãi mã NVLH2123009

TP Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

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

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0301444753.
- Ngày cấp: 18/09/1992 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê (chính).
- Mã số thuế: 0301444753.

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

Nội dung báo cáo:

Handwritten signature

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

STT	Mã trái phiếu	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng) *	Giá trị 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	NVLH2123009	1.000.000.000.000	724.886.776.838	Trả gốc	12/02/2023	12/02/2026	12/02/2026	10,5	732.642.753.828	0	7.755.976.990	724.886.776.838	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	TCPH thanh toán một phần tiền gốc với số tiền là 7.755.976.990 đồng tại ngày 12/02/2026. TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư
2	NVLH2123009	1.000.000.000.000	724.886.776.838	Trả lãi	12/02/2023	12/02/2026	12/02/2026	10,5	53.101.074.082	0	0	53.101.074.082	TCPH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	TCPH đang tiếp tục thương thảo với nhà đầu tư

- Ngày thống kê: 12/02/2026

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)

[Signature]

NGUYỄN THỊ NGỌC ĐAN THANH

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY

QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

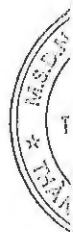


NGUYỄN QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

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

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

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



MỤC LỤC
----- oOo -----

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

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

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

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

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

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

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

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.11-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Vấn đề khác

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

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

Thay mặt và đại diện

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



NGUYỄN VĂN TUYÊN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HÀ NGUYỄN HOÀNG NHÂN

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

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

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

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Mã chứng khoán: NVL.

Điện thoại: 028 39153666.

Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng 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 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021

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

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

Mã trái phiếu: NVLH2123009.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

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

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

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

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

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

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

Kỳ hạn trái phiếu: 18 tháng.

Ngày phát hành: 12/8/2021.

Ngày đáo hạn: 12/02/2023.

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

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/lần.

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

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

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

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

Tài sản đảm bảo:

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

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

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

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

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123009)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (trước đây là xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123009) (tiếp theo)

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

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

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

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

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Kết quả thanh tra

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành chính sách pháp luật trong phát hành và sử dụng nguồn vốn từ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, lô trái phiếu phát hành theo Nghị quyết số 99/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 29/7/2021 (mã NVLH2123009) có kết luận liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

b. Tình trạng khắc phục

Vào ngày 15/7/2025, Công ty đã nhận được Quyết định xử phạt hành chính số 158/QĐ-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 SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 062068 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 10-09-2026



Phan Thị Hà Vân



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 88./2021-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 01 năm 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 Quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 31/2021 – TTr – NVLG ngày 06/07/2021;
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 88./2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 01/01/2021.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu theo Tờ trình của Tổng Giám đốc số 31/2021/TTr-NVLG ngày 06/07/2021 ("Phương Án Phát Hành") với tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu");

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

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

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

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

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

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





Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 31.../2021/TTr-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 7 năm 2021

TỜ TRÌNH PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên Tổ Chức Phát hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.

18

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992, được thay đổi bổ sung theo từng thời điểm. (“Giấy CNĐKDN”).
- Điện thoại: (+84-28) 3915 3666.
- Vốn điều lệ: 10.817.390.510.000 VNĐ (Mười nghìn tám trăm mười bảy tỷ, ba trăm chín mươi triệu, năm trăm mười nghìn đồng) tính đến thời điểm ngày 31/05/2021.
- Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính: Phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ.

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

1. Mục đích phát hành

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổ chức phát hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992, được sửa đổi bổ sung vào từng thời điểm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Tổ Chức Phát Hành:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Trái Phiếu Phát Hành:** Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng mệnh giá phát hành tối đa là 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 02 (hai) năm, không tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền (“Trái Phiếu”).
3. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
4. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000.000 VND (Một trăm triệu Đồng Việt Nam).
5. **Số lượng Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 10.000 (Mười nghìn) trái phiếu.
6. **Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành:** tối đa 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam).
7. **Hình thức phát hành:** Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định 153.
8. **Phương thức phát hành:** Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại Lý Phát Hành.

9. Phương thức Thanh toán gốc, lãi:

- a. Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 03 (ba) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;
- b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

10. Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức chứng chỉ.

11. Tính chất Trái Phiếu: Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, không có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.

12. Đối tượng phát hành: Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.

13. Mục đích phát Hành:

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

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

14. Kỳ Hạn Trái Phiếu: dự kiến 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định Kỳ Hạn Trái Phiếu phù hợp tại thời điểm phát hành.

15. Thời điểm phát hành: Dự kiến vào quý III-IV/2021.

Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.

16. Số lượng đợt phát hành dự kiến: 01 đợt phát hành.

17. Giá Phát Hành: Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.

18. Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến: cố định 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.

19. Kỳ Trả Lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 03 (ba) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.

20. Ngày Thanh Toán Lãi: Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.

21. Bảo Đảm Cho Trái Phiếu: Trái phiếu không có tài sản bảo đảm.

22. Dòng tiền thanh toán: Tổ Chức Phát Hành sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác (nếu có) của Trái Phiếu khi đến hạn.

23. Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với Lãi Trái Phiếu chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn.

24. **Mua lại Trái Phiếu Trước Hạn:** Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành phải thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm được quy định chi tiết trong các hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành trái phiếu.
25. **Hoán đổi Trái phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không thực hiện phương án hoán đổi tự nguyện.
26. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Đại Lý Lưu Ký là Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset (Việt Nam) (“MAS”) hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
27. **Đơn vị tư vấn:** Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset (Việt Nam) (“MAS”) hoặc một tổ chức khác có chức năng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
28. **Quản lý tài khoản trái phiếu và thanh toán:** Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Và Thanh Toán cho Trái Phiếu này là Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Hàng Hải Việt Nam (“MSB”) hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài khoản trái phiếu và thanh toán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. **Tổ chức Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:** Tổ chức Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset (Việt Nam) (“MAS”) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
30. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
31. **Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu:** Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong phạm vi là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
32. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
33. **Thuế:** Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào (“Thuế”) do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Và Thanh Toán hoặc ủy quyền cho tổ chức khác có chức năng, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Quản Lý Tài Khoản Và Thanh Toán hoặc tổ chức khác được ủy quyền sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp

với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Trái Phiếu.

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

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

Quyền lợi:

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

Trách nhiệm:

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

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

Quyền lợi:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phải quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu theo đúng phương án phát hành trái phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào

bán trái phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;

- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

37. **Cam kết công bố thông tin:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định của Nghị định 153, Thông tư 122 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- Lãi trái phiếu được thanh toán sau, định kỳ mỗi 03 (ba) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
- Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn và Đại Lý Phát Hành

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

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

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

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 10 tháng 09 năm 2021

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

-----00000-----

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



**Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC**

Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2021

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

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

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

ENTERPRISE: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

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

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

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

INFORMATION ABOUT THE BATCH OF BOND ISSUANCE VIA PRIVATE PLACEMENT

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

1. Thông tin doanh nghiệp/ The Issuer::

Tên doanh nghiệp/ Issuer	:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn Novaland" <i>No Va Land Investment Group Corporation ("Novaland Group")</i>)
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/ <i>313B-315 Nam Ky Khoi Nghia St., Vo thi Sau Ward, Dist.3, HCMC, Vietnam</i>
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/ <i>Public Listed Company</i>
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/ <i>Development, sales and management of the complex including apartments - trade centers - offices - services</i>

2. Mã Trái phiếu/ *Ticker*: NVLH2123007

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ngày Thanh Toán Lãi/ *Interest Payment Date:* định kỳ mỗi 03 (ba) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi/ *Every 03 months, the last day of interest period.*
- Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn/ *Principal Payment:* Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn/ *Principal shall be paid in full at Maturity Date.*

8. Quyền của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

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

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

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral:* Không có/ *None*

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

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

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

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

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

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

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

- Mua lại bắt buộc/ *Compulsory redemption:*

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



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

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

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

Regulations on early redemption of bonds will be detailed in the Bond Terms and Conditions.

II. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU/ THE BONDHOLDERS

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

STT No.	Nhà đầu tư trái phiếu <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ (đồng) <i>Value</i>	Tỷ trọng (%) <i>Proportion</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	137.600.000.000	100,00%
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	66.400.000.000	48,26%
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	71.200.000.000	51,74%
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	-	-
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	-	-
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	-	-
	Tổng/ <i>Total</i>	137.600.000.000	100,00%

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

STT No	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ quantity of investor	Tỷ trọng (%) <i>proportion</i>
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	1	4,55%
	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng)/ <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	-	-
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	1	4,55%
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	-
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	-
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	-
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	21	95,45%
	Tổng nhà đầu tư trong nước/ <i>Total domestic investors</i>	22	100,00%

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

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

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

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

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

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

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

Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank

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

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

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC/ *DEPUTY GENERAL DIRECTOR*



HOÀNG THU CHÂU





Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 14.1.2026 - CV - NVLG
V/v: Công bố thông tin về tình hình thanh toán gốc,
lãi trái phiếu mã NVLH2123007

TP Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0301444753
Ngày cấp: 18/09/1992 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
- Mã số thuế: 0301444753

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



Handwritten signature or mark.

- 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	NVLH2123007	137.600.000.000	111.570.128.528	Trả gốc	30/05/2023	23/04/2026	23/04/2026	11	112.178.659.339	0	608.530.811	111.570.128.528	TCPH chưa thu xếp được nguồn tiền	- TCPH thanh toán một phần tiền gốc trái phiếu với số tiền 608.530.811 đồng tại ngày 23/04/2026. - TCPH đang tiếp tục thương thảo với các Nhà đầu tư.

- Ngày thống kê: 23/04/2026

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

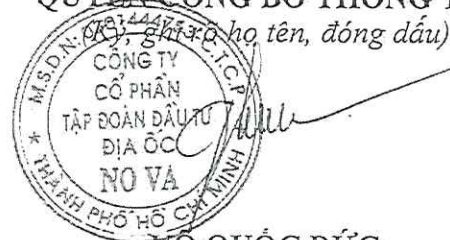
(Ký, ghi rõ họ tên)



Nguyễn Thị Ngọc Đan Thanh
Chuyên viên

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

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

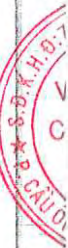
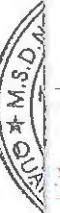


VÔ QUỐC ĐỨC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021)**

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

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

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

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

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

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

Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP.

Mã chứng khoán: NVL.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

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

Ông Bùi 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

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

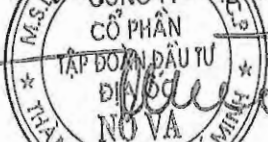
5. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc
Tổng Giám đốc

**Số: A0126061.3-TP/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 07/7/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Vấn đề khác

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

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

Thay mặt và đại diện

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



NGUYỄN VĂN 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021

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

Mã trái phiếu: NVLH2123007.

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

Mệnh giá: 100.000.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

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

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

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

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

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

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

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

Kỳ hạn trái phiếu: 2 năm.

Ngày phát hành: Ngày 23 tháng 7 năm 2021.

Ngày đáo hạn: Ngày 23 tháng 7 năm 2023.

Lãi suất trái phiếu: cố định 11%/năm.

Phương thức thanh toán gốc, lãi:

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

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

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

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

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

Thanh toán trái phiếu khi đáo hạn: Vào ngày đáo hạn, trái phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với lãi trái phiếu chưa thanh toán đến ngày đáo hạn.

Mua lại trái phiếu trước hạn: Tổ chức phát hành có quyền mua lại trái phiếu trước hạn theo thỏa thuận với người sở hữu trái phiếu và/hoặc Tổ chức phát hành phải thực hiện mua lại trái phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu trái phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm được quy định chi tiết trong các hợp đồng và tài liệu liên quan đến việc phát hành trái phiếu.

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

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

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

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

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

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123007)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
Hợp tác đầu tư vào dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai do công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley làm chủ đầu tư. (*)	137.600.000.000	-	137.600.000.000
Cộng	137.600.000.000	-	137.600.000.000

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

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG 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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

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

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-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 88/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 07/7/2021 (mã trái phiếu NVLH2123007) đã kết luận liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

b. Tình trạng khắc phục

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH 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

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

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Thi Thi Phuong Ý

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Đường Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 62056 Quyển số: 01 SCT/BS

Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phạm Thị Hà Vân



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 106./2021-NQ.HĐQT-NVLG

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

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính ban hành về hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công Ty số 34./2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 30/3/2021.

QUYẾT NGHỊ

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

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

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

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

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

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

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

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



PHỤ LỤC I

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

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

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

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

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

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

1. Mục đích phát hành

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

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

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. Trái Phiếu Phát Hành: Trái phiếu bằng Đồng Việt Nam có tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam), kỳ hạn 02 (hai) năm, có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền (“Trái Phiếu”).
3. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam.
4. Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng (Một trăm nghìn Đồng Việt Nam).
5. Số lượng Trái Phiếu Phát Hành: tối đa 10.000.000 (Mười triệu) Trái Phiếu.
6. Tổng mệnh giá Trái Phiếu Phát Hành: tối đa 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ Đồng Việt Nam).
7. Hình thức phát hành: Trái Phiếu phát hành riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
8. Phương thức phát hành: Trái Phiếu được phát hành thông qua Đại Lý Phát Hành.
9. Phương thức thanh toán gốc, lãi:
 - a. Phương thức và kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi;
 - b. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc Trái Phiếu: Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.
10. Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
11. Tính chất Trái Phiếu: Trái Phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành, các Trái Phiếu phát hành cùng đợt sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau mà không một Trái Phiếu nào được hưởng ưu

18

đãi cao hơn trái phiếu khác, và ít nhất ngang bằng với tất cả các nghĩa vụ chung khác không có bảo đảm và không phải là nợ thứ cấp hiện tại và tương lai khác của Tổ Chức Phát Hành.

12. Đối tượng phát hành: Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán hiện hành.

13. Mục đích phát hành:

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

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

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành.

14. Kỳ Hạn Trái Phiếu: dự kiến 02 (hai) năm kể từ Ngày Phát Hành. Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.

15. Thời điểm phát hành: Dự kiến vào quý III/2021.

Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định ngày cụ thể theo tình hình thực tế.

16. Số lượng đợt phát hành dự kiến: 01 đợt phát hành.

17. Giá Phát Hành: Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu.

18. Lãi Suất Trái Phiếu dự kiến: cố định 10,5%/năm (Mười phẩy năm phần trăm một năm). Hội đồng Quản trị ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định mức lãi suất này tùy theo tình hình thực tế của thị trường tại thời điểm phát hành.

19. Kỳ Trả Lãi: Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn.

20. Ngày Thanh Toán Lãi: Là ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.

21. Bảo Đảm Cho Trái Phiếu

Bên bảo đảm cho việc phát hành Trái Phiếu là (i) Tổ Chức Phát Hành, (ii) và/hoặc Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư An Nhi (mã số doanh nghiệp: 0314007655), (iii) và/hoặc các bên thứ ba ("Bên Bảo Đảm" hoặc "Các Bên 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 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BSC") hoặc một tổ chức khác có chức năng lưu ký chứng khoán được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
27. **Quản lý Tài Sản Bảo Đảm:** Tài Sản Bảo Đảm sẽ do BSC hoặc một tổ chức khác có chức năng quản lý tài sản đảm bảo là cổ phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
28. **Đơn vị tư vấn:** Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho giao dịch phát hành Trái Phiếu này là BSC hoặc một tổ chức khác có chức năng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
29. **Địa điểm phát hành:** Tại trụ sở của Đại Lý Phát Hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
30. **Hạn chế giao dịch/chuyển nhượng Trái Phiếu:** Trái Phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước bị hạn chế giao dịch trong phạm vi là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
31. **Luật điều chỉnh:** Luật Việt Nam.
32. **Thuế:**
Mọi khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí hoặc bất cứ loại lệ phí nào ("Thuế") do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế. Trong phạm vi các quy định pháp luật được áp dụng yêu cầu, Tổ Chức Phát Hành, trực tiếp hoặc ủy quyền cho Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán, sẽ có quyền khấu trừ hoặc giữ lại các khoản Thuế từ bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu để nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký Và Thanh Toán sẽ chuyển khoản số tiền còn lại vào các tài khoản được đăng ký của những Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu.
33. **Niêm yết:** Trái Phiếu sẽ được niêm yết nếu (1) đáp ứng đủ tiêu chí niêm yết theo quy định của pháp luật Việt Nam và (2) có yêu cầu niêm yết Trái Phiếu của Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (nhân danh và vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu) về việc niêm yết Trái Phiếu.
34. **Quyền lợi và trách nhiệm của Người Sở Hữu Trái Phiếu:**
Quyền lợi:
- Được doanh nghiệp phát hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định 153; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán trái phiếu khi có yêu cầu.
 - Được doanh nghiệp phát hành thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn, thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với doanh nghiệp phát hành.

- Được dùng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu; được sử dụng trái phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm:

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

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

Quyền lợi:

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

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- 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.

178
Y
N
Đ
C
A
S
C

37. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
38. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu: ủy quyền cho Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định; và sẽ được quy định cụ thể trong Bản Công Bố Thông Tin Về Phát Hành Trái Phiếu và/hoặc các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

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

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

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

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

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

2. Tình hình thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu đã phát hành hoặc các khoản nợ đến hạn trong 03 năm 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

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

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

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

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

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

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

1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu
Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.
2. Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu
 - Lãi trái phiếu được thanh toán sau, định kỳ mỗi 06 (sáu) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Trả Lãi.
 - Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện Của Trái Phiếu, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá vào Ngày Đáo Hạn.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành
Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:
 - a. Cung cấp dịch vụ tư vấn và đại lý phát hành trái phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng tư vấn, đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
 - b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
2. Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán
Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:
 - a. Cung cấp dịch vụ đại lý đăng ký, quản lý chuyển nhượng và lưu ký đối với Trái Phiếu; đại lý thanh toán cho Tổ Chức Phát Hành theo Hợp đồng Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
 - b. Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký và Thanh Toán cho Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.
3. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu
Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

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

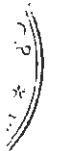
Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.

4. Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm

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

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

Đại lý Quản lý Tài sản Bảo đảm sẽ là Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) hoặc một tổ chức khác được Tổ Chức Phát Hành chỉ định theo quyết định của Tổng Giám đốc.





Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

1. Thông tin về doanh nghiệp/ The Issuer:

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

2. Mã trái phiếu/ Ticker: NVLH2123011

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

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



18

- Mệnh giá/ *Face value*: 100.000 đồng/ trái phiếu (một trăm nghìn đồng một trái phiếu/ *one hundred thousand dong per bond*)
- Kỳ hạn/ *Tenor*: 2 năm/ *2 years*
- Loại hình trái phiếu/ *Bond Status*: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm/ *without warrant, non-convertible and secured bond*
- Hình thức trái phiếu/ *Bond form*: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức 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*: 01/09/2021 / September 01, 2021

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

Ngày Đáo hạn/ *Maturity Date*: 01/09/2023 / September 01, 2023

5. Mục đích phát hành/ *Purpose of the bond issue*:

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

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

Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị tại Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phượng Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Tổ Chức Phát Hành./ *Specifically, the proceeds from the bond issuance will be used to contribute capital, invest and cooperate in developing the urban area project at Phuoc Hung Islet, Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province. (commercially name as "Phoenix Island Project") and other projects of the Issuer.*

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

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

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

- Ngày Thanh Toán Lãi/ *Interest Payment Date*: định kỳ mỗi 06 (năm) tháng một lần vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ Tính Lãi/ *Every 06 months, the last day of interest period.*

- Thanh Toán Trái Phiếu khi đáo hạn/ *Principal Payment*: Vào Ngày Đáo Hạn, Trái Phiếu được thanh toán gốc bằng 100% mệnh giá cộng với tiền lãi chưa thanh toán đến Ngày Đáo Hạn/ *Principal shall be paid in full at Maturity Date.*

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

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

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

10. Cam kết về đảm bảo/ *Collateral*:

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

11. Mua lại trái phiếu trước hạn, hoán đổi trái phiếu/ *Call-put options, swap bonds*:

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

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

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

444/6
NG IV
PHÂN
AN DAI
A OC
O VA
O HO

14442
LONG T
CỔ PHẦN
DOÀN D
ĐỊA OC
NO VA
HO HO

18

STT/ No.	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Giá trị nắm giữ/ <i>Value</i>	Tỷ trọng/ <i>Proportion</i> (%)
I	Nhà đầu tư trong nước/ <i>Domestic investors</i>	1000 tỷ đồng/ <i>VND 1000 Billion</i>	100
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	720 tỷ đồng/ <i>VND 720 Billion</i>	72
	Doanh nghiệp A / <i>Company A</i>	50 tỷ đồng/ <i>VND 50 Billion</i>	5
	Doanh nghiệp B / <i>Company B</i>	50 tỷ đồng/ <i>VND 50 Billion</i>	5
	Doanh nghiệp C / <i>Company C</i>	10 tỷ đồng/ <i>VND 10 Billion</i>	1
	Doanh nghiệp D / <i>Company D</i>	610 tỷ đồng/ <i>VND 610 Billion</i>	61
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	280 tỷ đồng/ <i>VND 280 Billion</i>	28
	39 Nhà đầu tư cá nhân/ 39 <i>Individual investors</i>	280 tỷ đồng/ <i>VND 280 Billion</i>	28
II	Nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Foreign investors</i>	0 tỷ đồng/ <i>VND 0 Billion</i>	0
1	Nhà đầu tư tổ chức/ <i>Institutional investors</i>	0 tỷ đồng/ <i>VND 0 Billion</i>	0
2	Nhà đầu tư cá nhân/ <i>Individual investors</i>	0 tỷ đồng/ <i>VND 0 Billion</i>	0
	Tổng/ <i>Total</i>	1000 tỷ đồng/ <i>VND 1000 Billion</i>	100%

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

ST T	Nhà đầu tư trái phiếu/ <i>Bondholder</i>	Số lượng nhà đầu tư/ <i>quantity of investor</i>	Tỷ trọng/ <i>proportion</i> (%)
I	Nhà đầu tư trong nước / <i>Domestic investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>Institutional investors</i>	4	9,1

	a) Tổ chức tín dụng (theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng) / <i>Credit Institutions (as prescribed in the Law on Credit Institutions)</i>	1	2,3
	b) Công ty chứng khoán / <i>Securities companies</i>	1	2,3
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán / <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	2	4,5
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	39	90,9
	Tổng nhà đầu tư trong nước / <i>Total domestic investors</i>	43	100
II	Nhà đầu tư nước ngoài / <i>foreign investors</i>		
1	Nhà đầu tư tổ chức / <i>institutional investors</i>	-	0
	a) Tổ chức tín dụng/ <i>Credit Institutions</i>	-	0
	b) Công ty chứng khoán/ <i>Securities companies</i>	-	0
	c) Quỹ đầu tư chứng khoán/ <i>Equity funds</i>	-	0
	d) Công ty bảo hiểm/ <i>Insurance companies</i>	-	0
	e) Các tổ chức khác/ <i>Others</i>	-	0
2	Nhà đầu tư cá nhân chuyên nghiệp/ <i>Individual professional investors</i>	-	0
	Tổng nhà đầu tư nước ngoài/ <i>Total foreign investors</i>	-	0
	Tổng/ <i>total</i>	43	100%

III. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ *Tel*: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam / *BIDV Securities Company*

Địa chỉ/ *Head Office*: Tầng 10, 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội / *10th, 11th floor, BIDV Tower, 35 Hang Voi, Hoan Kiem, Hanoi.*

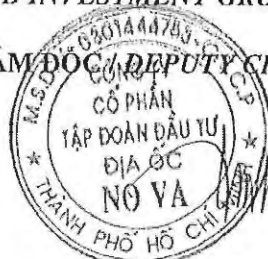
Điện thoại/ Tel: (84) 243935 2722

Fax: (84) 242220 0669

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

NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC/ *DEPUTY CHIEF EXECUTIVE OFFICER*



HOÀNG THU CHÂU

Handwritten signature



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 921.2026-CT-NVLT
V/v: Công bố thông tin về tình hình
thanh toán gốc, lãi

TP Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0301444753
- Ngày cấp: 18/09/1992 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng niêm yết.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chính).
- Mã số thuế: 0301444753

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

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

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			Tín với th (m)
									Số tiền đã thanh toán chậm (3)	Số tiền chưa thanh toán (4)	Lý do chậm thanh toán gốc lãi	
011	1.000.000.000.000	807.017.778.289	03/07/2023	24/03/2026	24/03/2026	10,5	807.453.060.912	0	435.282.623	807.017.778.289	TCPIH chưa thu xếp được nguồn tiền	- TC phải phải bằng 435.282.623 - TC Nhà
011	1.000.000.000.000	807.017.778.289	Trả lãi	03/07/2023	24/03/2026	10,5	69.568.044.641	-	-	69.568.044.641	TCPIH chưa thu xếp đủ nguồn thanh toán	- TC Nhà

Ngày thống kê: 24/03/2026

Người 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)

[Signature]

NGUYỄN THỊ NGỌC DAN THANH
CHUYÊN VIÊN

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN HOẶC NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
(theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021)**

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

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



MỤC LỤC
----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	05 - 07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	08 - 11

3051
CỘNG
HÒA
KIỂM
TOÁN
TIN
TODK
3 - T.P

11/2/2011

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

1. Thông tin chung

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

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 22.320.185.490.000 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

4. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này của Công ty cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các hồ sơ, tài liệu và 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.

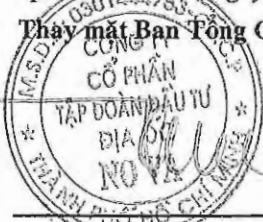
5. Xác nhận

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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng số tiền này theo đúng mục đích được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty nêu trên và các hồ sơ pháp lý đã được công bố thông tin, tuân thủ luật doanh nghiệp, luật chứng khoán, các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Vào ngày lập Báo cáo này, các thành viên Ban Tổng Giám đốc cho rằng không có bất kỳ tình huống nào có thể làm sai lệch các số liệu được phản ánh trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

Số: A0126061.7-TP/MOORE AISc-DN7**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi tắt là "Công ty") cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 11, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên của Công ty phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, bao gồm việc xác định cơ sở lập báo cáo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn, đảm bảo tuân thủ mục đích sử dụng được thông qua tại Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HDQT-NVLG ngày 30/8/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va cho kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 đã được lập, trên khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Thuyết minh số II - Bản thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm và các quy định pháp lý liên quan khác.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

Vấn đề khác

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

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

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ 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 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021

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

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

Mã trái phiếu: NVLH2123011.

Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu.

Giá phát hành: 100% mệnh giá.

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

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

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

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

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

Mục đích phát hành: tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty đáp ứng yêu cầu huy động vốn từ trái phiếu. Cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu được sử dụng để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, phường Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Công ty.

Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm.

Ngày phát hành: 01/9/2021.

Ngày đáo hạn: 01/9/2023.

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

Kỳ tính lãi trái phiếu: 06 tháng/lần.

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

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

Tài sản đảm bảo:

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

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

Mục đích sử dụng vốn đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021. Theo đó, tổng số vốn thu được từ đợt phát hành riêng lẻ dùng để sử dụng vào việc tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty, cụ thể để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, phường Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Công ty.

2. Kết quả phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021

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

(*) Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được thực hiện qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh quận 7.

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123011)

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025 (*)
	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ			
Tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty và/hoặc thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Công ty, cụ thể để thực hiện góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, phường Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phước Hoàng) và các dự án đầu tư khác của Công ty	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
Cộng	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000

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

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

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiền độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ (Mã trái phiếu: NVLH2123011) (tiếp theo)

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

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

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

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

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

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

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 19.501.045.380.000 VND, được chia thành 1.950.104.538 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1. Thời kỳ lập báo cáo

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ nhằm mục đích phản ánh việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đã được thông qua theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty.

4. Quy định về việc lập báo cáo

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

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 106/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

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

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

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

Chi tiết các khoản chi góp vốn, hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu đô thị Cù Lao Phước Hưng, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai (tên thương mại là Dự án Đảo Phượng Hoàng), cụ thể như sau:

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

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

IV. THÔNG TIN KHÁC

1. Số dư trái phiếu và tài sản bảo đảm

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 02/NQNSHTP-NVLH2123011 ngày 02/02/2023 đã phê duyệt việc bổ sung tài sản bảo đảm cho trái phiếu; bổ sung Đại lý quản lý tài sản bảo đảm và quy chế quản lý tài sản bảo đảm; việc ngừng định giá tài sản bảo đảm trong thời gian xin ý kiến người sở hữu trái phiếu và hoàn thiện thủ tục bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung và việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung các điều khoản và điều kiện của trái phiếu.

Công ty dự kiến bổ sung tài sản bảo đảm sau đây:

+ Đợt 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Tp. Thủ Đức, Tp.HCM có tổng diện tích là khoảng 2.892 m2 và tại huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận có tổng diện tích là khoảng 1.127.616,4 m2 (gọi tắt các tài sản này là "tài sản bảo đảm bổ sung 1"). Thời hạn để Công ty hoàn tất bổ sung tài sản này là trong vòng 25 ngày làm việc kể từ ngày người sở hữu trái phiếu có nghị quyết/quyết định chấp thuận phương án bổ sung tài sản bảo đảm nhưng không chậm hơn ngày 01/3/2023.

+ Đợt 2: Công ty sẽ tiếp tục chọn lọc các tài sản bảo đảm để bổ sung tài sản đảm bảo đợt 2 ("tài sản bảo đảm bổ sung 2"). Thời hạn để Công ty hoàn tất bổ sung tài sản này không chậm hơn ngày 20/4/2023. Sau thời hạn này, trường hợp Công ty và các bên bảo đảm không hoàn tất việc bổ sung tài sản bảo đảm bổ sung, đại diện người sở hữu trái phiếu có quyền tuyên bố trái phiếu đến hạn ngay lập tức và Công ty phải thực hiện mua lại trái phiếu trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày bị tuyên bố đến hạn. Nếu Công ty không thực hiện mua lại hoặc mua lại không đầy đủ trái phiếu đến hạn, Đại lý quản lý tài sản bảo đảm có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thanh toán cho những người sở hữu trái phiếu theo quy định tại văn kiện trái phiếu và quy định pháp luật có liên quan.

Nghị quyết người sở hữu trái phiếu 03/NQNSHTP-NVLH2123011 ngày 28/3/2023 đã chấp thuận việc tạm dừng tuyên trái phiếu đến hạn do các sự kiện vi phạm về bổ sung tài sản bảo đảm, cụ thể thời gian tạm dừng tuyên trái phiếu NVLH2123011 đến hạn kể từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 30/6/2023; và chấp thuận việc tạm dừng tuyên trái phiếu này đến hạn do các sự kiện vi phạm chéo, cụ thể thời gian tạm dừng trái phiếu đến hạn từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 30/6/2023.

Ngày 03/7/2023, Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) – với vai trò là người đại diện sở hữu trái phiếu – đã ban hành Công văn số 625/BSC-TVTC thông báo về sự kiện vi phạm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2123011 do Công ty phát hành. Theo nội dung công văn, Công ty chưa hoàn tất việc bổ sung tài sản bảo đảm theo các Nghị quyết của Người sở hữu trái phiếu số 02 và 03 nêu trên. Việc không khắc phục được vi phạm này đã dẫn đến việc trái phiếu bị tuyên bố đến hạn trước thời hạn theo điều khoản của hợp đồng. Trên cơ sở đó, BSC yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ mua lại bắt buộc toàn bộ số trái phiếu mã trái phiếu NVLH2123011 đang lưu hành. Thời hạn để Công ty mua lại và thanh toán trái phiếu này chậm nhất vào ngày 17/7/2023.

IV. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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

Ngày 23/10/2023, BSC đã ban hành Công văn số 1033/BSC-DVCK thông báo về phương án xử lý tài sản bảo đảm liên quan đến mã trái phiếu NVLH2123011 do Công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trái phiếu theo các điều khoản đã cam kết. BSC sẽ tiến hành xử lý tài sản bảo đảm thông qua việc bán cổ phiếu cầm cố của các bên cầm cố, được thực hiện theo chỉ định riêng của từng người sở hữu trái phiếu. Phương án xử lý này thay cho việc thực hiện và thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm theo các văn kiện trái phiếu.

Tính đến ngày 31/12/2025, số dư nợ gốc mã trái phiếu NVLH2123011 là 815.984.365.466 VND và số lượng cổ phiếu còn đang cầm cố của mã trái phiếu NVLH2123011 là 19.133.496 cổ phần NVL thuộc sở hữu của Công ty CP Nova Group.

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

a. Kết quả thanh tra

Theo kết luận thanh tra số 276/KL-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 106/2021-NQ-HĐQT-NVLG ngày 30/8/2021 (mã NVLH2123011) có kết luận (i) liên quan đến việc ký kết hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh để huy động nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu, việc ủy quyền cho đơn vị nhận hợp tác kinh doanh quyết định việc sử dụng nguồn vốn này cũng như trách nhiệm quản lý, giám sát việc sử dụng vốn theo quy định pháp luật.

Bên cạnh đó, cơ quan thanh tra cũng xác định lô trái phiếu này (ii) chưa thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam theo quy định hiện hành. Việc phong tỏa và giải tỏa tài sản bảo đảm được thực hiện tại Công ty CP Chứng khoán BIDV trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên liên quan. Theo nội dung kết luận thanh tra nêu trên, việc đăng ký biện pháp bảo đảm đối với lô trái phiếu này chưa được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Đồng thời, Công ty chưa thực hiện (iii) liên quan đến việc không công bố định kỳ về báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023.

b. Tình trạng khắc phục

- Đối với (i)

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

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

- Đối với (ii)

Công ty đã trao đổi với Đại lý quản lý tài sản bảo đảm ("ĐLQLTSBD") và xác định việc chưa thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm là thiếu sót trong quá trình thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật. Và theo trao đổi với ĐLQLTSBD, toàn bộ cổ phiếu NVL còn lại (tài sản bảo đảm cho mã trái phiếu NVLH2123011) đang trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm (thuộc quyền chỉ định giải tỏa và bán của người sở hữu trái phiếu) do đó công ty không còn cơ sở thực hiện đăng ký biện pháp bảo đảm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC).

- Đối với (iii)

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

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

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

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

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

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

Người lập biểu

Thi Thị Phương Ý

Kế toán trưởng

Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tổng Giám đốc



Dương Văn Bắc

CHỨNG THỰC BẢN SAO
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 062063 Quyển số: 01 SCT/BS
Ngày: 10-09-2026

CÔNG CHỨNG VIỆN



Phan Thị Hà Vân

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ CBTT và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số: 05A/2022/TTr-NVLG ngày 28/03/2022 ("Tờ Trình Số 05A");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HDQT") Công Ty số 20/2022...-NVLG... (thông qua ngày 30/03/2022).

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn văn nội dung của Phương án phát hành trái phiếu với tổng giá trị phát hành tối đa 1.500.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn năm trăm tỷ đồng Việt Nam) ("Trái Phiếu") theo Tờ Trình Số 05A ("Phương Án Phát Hành") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, các tài sản đảm bảo.

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

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

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

ĐIỀU 3:

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

ĐIỀU 4:

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.



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



BÙI XUÂN HUY

Nguyễn Văn...



Dương Văn Bắc
TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Số: 05/2022-TTr-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2022

TỜ TRÌNH
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ ĐỢT 7 VÀ
ĐỢT 8 NĂM 2022 CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va kính trình Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ đợt 7 và đợt 8 (“Phương Án Phát Hành”) của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va (sau đây được gọi là “Tổ Chức Phát Hành” hoặc “Công ty”) với các nội dung như sau:

I. Các căn cứ pháp lý của việc phát hành:

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Chứng khoán 2019”);
3. Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Nghị định số 153”);
4. Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ CBTT và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“Thông tư số 122”);
5. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

II. Phương án phát hành Trái Phiếu:

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên doanh nghiệp phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: No Va Land Investment Group Corporation
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 028. 3915 3666 Fax: 028. 3775 2999
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi bổ sung tại từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 19.304.213.190.000 đồng (*Bằng chữ: Mười chín nghìn, ba trăm lẻ bốn tỷ, hai trăm mười ba triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng*).
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Huyền – Tổng Giám đốc.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (*thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản*)

2. Tình hình tài chính giai đoạn 2019 – 2021

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

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

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

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

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

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

❖ Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:

Trong giai đoạn 03 (ba) năm gần nhất tính đến thời điểm xây dựng phương án này, Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành). Công ty cam kết không có nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong vòng 03 (ba) năm gần đây.

❖ Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính: Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

▪ Ý kiến đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021

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

năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định 153	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
1	Loại hình công ty	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 63 ngày 27/01/2022	Đáp ứng
2	Tình hình thanh toán các khoản nợ, trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành trái phiếu	Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn.	Trong 03 (ba) năm gần nhất tính đến thời điểm xây dựng phương án này, Công ty cam kết đã thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành. Đồng thời, Công ty cũng thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn thanh toán. HĐQT của Tổ Chức Phát Hành có văn bản cam kết rằng Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ về gốc, lãi của Trái phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn trong 03 năm gần nhất tính tới thời điểm xây dựng phương án này	Đáp ứng
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn hoạt động theo quy	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành (đối với công ty chứng	Công ty không phải là đối tượng quy định về việc phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính.	Đáp ứng

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định 153	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
	định pháp luật	khoán, tổ chức tín dụng)		
4	Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành	Được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật kiểm toán độc lập. Trường hợp doanh nghiệp chào bán trái phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm mà chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, hoặc chưa có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm trước liền kề của năm phát hành, doanh nghiệp sử dụng báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính tháng/báo cáo tài chính quý gần nhất sau báo cáo tài chính bán niên của năm tài chính trước liền kề được soát xét hoặc kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) - công ty kiểm toán thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán 2019 và pháp luật về kiểm toán độc lập. Theo đó, ý kiến của đơn vị kiểm toán về các báo cáo tài chính là báo cáo chấp thuận toàn phần.	Đáp ứng
5	Đối tượng tham	Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của Đợt	Công ty cam kết: Đối tượng tham gia mua Trái	Đáp ứng

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

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

Công ty dự kiến sẽ sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Công ty để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu

6.2. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

- Thanh Toán Tiền Lãi Trái Phiếu/Kỳ Trả Lãi: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ 06 (sáu) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành.
- Phương thức thanh toán tiền gốc Trái Phiếu: Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán theo mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn.

7. Cam kết công bố thông tin

- Công ty cam kết thực hiện công bố thông tin trước đợt phát hành, thông tin về kết quả phát hành, công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường và các nội dung công bố thông tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Công ty cam kết các thông tin công bố là đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính chính xác của các thông tin công bố.
- Công ty cam kết tuân thủ các nguyên tắc công bố thông tin theo quy định của pháp luật.
- Công ty cam kết thực hiện các nghĩa vụ công bố thông tin khác theo quy định của Nghị định số 153, Thông tư số 122 và các văn bản pháp luật hiện hành khác.

8. Các cam kết khác đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu

- 8.1. Công ty cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu;
- 8.2. Công ty cam kết thực hiện đúng kế hoạch và phương án phát hành, chỉ sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích được quy định tại phương án phát hành đã được Hội Đồng Quản Trị thông qua;
- 8.3. Cam kết đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- 8.4. Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định của pháp luật và các quy định liên quan của đợt phát hành Trái Phiếu (nếu có);
- 8.5. Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Công ty đối

với Những Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

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

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

10. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu

Trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

11. Quyền lợi và trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

11.1. Quyền lợi của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Được Công ty công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153 và Thông tư số 122; được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- Được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty.
- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu, được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật và quy định tại các điều khoản và điều kiện của đợt phát hành Trái Phiếu này.
- Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các quyền cụ thể của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận của Công ty với Những Người Sở Hữu Trái Phiếu.

11.2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Công ty; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Công ty trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu theo

quy định của pháp luật hiện hành.

- Các trách nhiệm khác (nếu có) sẽ được quy định tại các văn kiện có liên quan đến các đợt phát hành này.

12. Quyền và Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành.

12.1. Quyền lợi của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty được quyền sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành theo đúng mục đích đề ra tại Phương Án Phát Hành;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm hạn chế giao dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Công ty được quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận thống nhất giữa Công ty và (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu.

12.2. Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

- Tuân thủ quy định của Pháp luật về điều kiện phát hành, Phương Án Phát Hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo theo quy định của Pháp luật;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành theo đúng mục đích phát hành và Phương Án Phát Hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán Trái Phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, cam kết khác liên quan đến đợt phát hành Trái Phiếu theo các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu, các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành của từng đợt phát hành Trái Phiếu và các văn bản khác có liên quan đến đợt phát hành Trái Phiếu.

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

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

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

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

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

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

13.3. Đại lý quản lý tài sản bảo đảm:

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

13.4. Đại lý quản lý các tài khoản:

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

14. Mua lại Trái Phiếu

14.1. Công ty có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các quy định điều khoản và điều kiện liên quan đến từng đợt phát hành Trái Phiếu, hoặc trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu khi phát sinh (các) Sự Kiện Vi Phạm, hoặc trong trường hợp Công ty vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, vi phạm Phương Án Phát Hành, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến từng đợt phát hành Trái Phiếu và thuộc trường hợp phải mua lại Trái Phiếu theo quy định của pháp luật và của đợt phát hành Trái Phiếu này.

14.2. Công ty có thể thực hiện mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu trước hạn trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin và quy định của pháp luật hiện hành.

14.3. Khi Công ty thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn, Công ty có trách nhiệm công bố



thông tin cho Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc mua lại trước hạn trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày mua lại. Đồng thời, chậm nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, Công ty có trách nhiệm gửi nội dung công bố thông tin về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn cho Sở Giao dịch Chứng khoán.

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2022

✓ CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
TỔNG GIÁM ĐỐC *nu*



NGUYỄN NGỌC HUYỀN