

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)  
Công ty thành viên của JPA International  
Trụ sở chính: 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM  
Tel: +84 (28) 3859 4168 Fax: +84 (28) 3859 2285  
Email: [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com) Website: [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC**

**TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU SGACH2328001  
CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 25 THÁNG 9 NĂM 2023  
ĐẾN NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

## **CÔNG TY CP SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN ANPHA**

## MỤC LỤC

| Nội dung   | Trang   |
|--|---------|
| 1. Báo cáo của Giám đốc  | 02 - 03 |
| 2. Báo cáo kiểm toán độc lập   | 04 - 05 |
| 3. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu<br>cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025             | 06 - 08 |
| 4. Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu<br>cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 | 09 - 10 |

---

**CÔNG TY CP SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN ANPHA**

Địa chỉ: P.903, Tầng 9, Tòa Nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Tp. HCM

Báo cáo của Tổng Giám đốc

Cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

## **BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

### **1. Khái quát về Công ty**

Công ty CP Sàn giao dịch Bất Động Sản Sài Gòn Anpha (tên giao dịch Saigon Anpha Real Estate.,JSC) (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312781535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 16 tháng 05 năm 2014, thay đổi lần thứ 18 vào ngày 24 tháng 07 năm 2025 và lần thay đổi thứ 19 ngày 04 tháng 02 năm 2026 về việc tăng vốn điều lệ lên thành 910.000.000.000 đồng do Phòng Đăng ký Kinh doanh trực thuộc Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2025: 840.000.000.000 đồng (tám trăm bốn mươi tỷ đồng).

### **2. Trụ sở hoạt động**

• **Trụ sở chính**

Địa chỉ : P.903, Tầng 9, Tòa Nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Tp. HCM

Mã số thuế : 0 3 1 2 7 8 1 5 3 5

### **3. Ngành nghề kinh doanh**

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

### **4. Giám đốc**

Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là ông Hoàng Cao Minh Đức.

### **5. Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Hoàng Cao Minh Đức.

### **6. Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu với mã trái phiếu SGACH2328001 cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

### **7. Trách nhiệm của Giám đốc**

Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (mã trái phiếu SGACH2328001) cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 thể hiện tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này, Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.

**CÔNG TY CP SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN ANPHA**

Địa chỉ: P.903, Tầng 9, Tòa Nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Tp. HCM

Báo cáo của Giám đốc (tiếp theo)

Cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu huy động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và để làm cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu tuân thủ theo các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2 của Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu kèm theo cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**8. Phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đính kèm từ trang 06 đến trang 10. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này thể hiện hợp lý tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Công ty cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2.

**9. Các cam kết khác**

Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP và Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại 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.

Giám đốc



**HOÀNG CAO MINH ĐỨC**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Số: 020305/26/BCKT/AUD-VVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CP SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN ANPHA**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành 10.500 trái phiếu (mã trái phiếu SGACH2328001) cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 9 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 kèm theo của Công ty CP Sàn Giao Dịch Bất động Sản Sài Gòn Anpha (sau đây gọi tắt là “Công ty”) theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/2023/BBH-HĐQT ngày 20/09/2023 của Hội đồng quản trị Công ty, được lập ngày 02 tháng 3 năm 2026, trình bày từ trang 06 đến trang 10. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được Giám đốc Công ty lập phù hợp với chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo.

### *Trách nhiệm của Giám đốc*

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu theo các chính sách kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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.

### *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 thực hiện 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 tài chính Công ty 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 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.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành 10.500 trái phiếu (mã trái phiếu SGACH2328001), cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được phù hợp với cơ sở lập Báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo.

**Chính sách kế toán và giới hạn về mục đích sử dụng**

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh của Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu tại tiểu mục 2.1 – Cơ sở lập và trình bày Báo cáo trong mục 2 – Cơ sở của việc lập báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và giới hạn về mục đích sử dụng trong Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và mục 2 – Phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu trên Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu, trong đó mô tả các chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu. Ngoài ra, như được trình bày tại thuyết minh số 2.4 – Mục đích sử dụng báo cáo trong mục 2 – Cơ sở của việc lập báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và giới hạn về mục đích sử dụng trong Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được lập để đáp ứng yêu cầu về công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng nguồn vốn từ việc phát hành trái phiếu. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu kèm theo có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Vấn đề nêu trên không liên quan đến ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)



**Trần Văn Hiệp – Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN số 2141-2023-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Lê Thị Diệu Hiền – Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN số 6307-2023-071-1

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

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

Cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

### 1. Tổng hợp kết quả đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ

- Trái phiếu phát hành: Trái phiếu do Công ty CP Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha phát hành.
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với tổ chức phát hành.
- Mã trái phiếu: SGACH2328001.
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/trái phiếu.
- Kỳ hạn: 05 năm kể từ ngày phát hành.
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ/hoặc dữ liệu điện tử.
- Lãi suất trái phiếu: lãi suất được kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi:
  - Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 12%/năm;
  - Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo: tổng của 2%/năm và lãi suất tham chiếu tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó và không thấp hơn 11%/năm.
  - Lãi suất tham chiếu: có nghĩa là lãi suất cơ sở áp dụng đối với khoản vay bằng đồng kỳ hạn trên 3 năm đến 5 năm của khối khách hàng doanh nghiệp lớn và Đầu tư tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng công bố vào ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó.
- Kỳ tính lãi:
  - Kỳ tính lãi có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 03 tháng liên tục tính từ (và bao gồm) ngày phát hành cho đến (nhưng không bao gồm) ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn.
    - + Ngày xác định lãi suất: đối với mỗi kỳ tính lãi sau 04 kỳ tính lãi đầu tiên là ngày làm việc thứ 09 trước ngày đầu tiên của kỳ tính lãi đó;
    - + Ngày thanh toán lãi: có nghĩa là ngày cuối cùng của kỳ tính lãi thứ 03; ngày cuối cùng của mỗi kỳ tính lãi kể từ và bao gồm kỳ tính lãi thứ 04; ngày đáo hạn hoặc ngày mua lại trước hạn.
- Tổng số trái phiếu đã phát hành: 10.500 trái phiếu, chiếm 100% tổng số trái phiếu được phép phát hành.
- Ngày hoàn tất phát hành trái phiếu: 25/09/2023.
- Tổng số tiền thu được từ việc chào bán đợt phát hành trái phiếu: 1.050.000.000.000 đồng, chiếm 100% tổng số trái phiếu được phép phát hành.
- Tổng số lượng trái phiếu đang lưu hành tại ngày 31/12/2025: 10.500 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá trái phiếu: 1.050.000.000.000 đồng.

**CÔNG TY CP SẢN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN ANPHA**

Địa chỉ: P.903, Tầng 9, Tòa Nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

Cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

**2. Phương án sử dụng tiền huy động từ đợt phát hành trái phiếu**

Trái phiếu được phát hành trên cơ sở: Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/2023/BBH-HDQT ngày 20/09/2023 của Công ty và các bản công bố Phương án phát hành trái phiếu kèm theo Biên bản họp, Bản công bố thông tin kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ. Nội dung phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu như sau:

Đợt phát hành 10.500 trái phiếu SGACH2328001 (tương đương 1.050.000.000.000 đồng) ngày 25/09/2023, ngày đáo hạn 25/09/2028. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu là thực hiện chương trình, dự án đầu tư. Cụ thể:

| <b>Nội dung</b>  | <b>Số tiền dự kiến Công ty cần thanh toán</b> | <b>Thời gian sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu</b> |
|--|---|--|
| Công ty dự kiến sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu cho mục đích đặt cọc với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phú Quốc theo Hợp đồng đặt cọc số 1509/HĐĐCCNDA/PQH-SGAP ngày 15/09/2023 (và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm) để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án Thành Phần của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phú Quốc (một Công ty có ĐKKD số 1701532734 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 20/05/2011 và các lần sửa đổi, bổ sung) khi đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và để thanh toán giá chuyển nhượng để thực hiện dự án sau khi nhận chuyển nhượng Dự án Thành phần thành công. | 1.050.000.000.000                             | Quý III năm 2023   |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>1.050.000.000.000</b>                      |  |

**CÔNG TY CP SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN ANPHA**

Địa chỉ: P.903, Tầng 9, Tòa Nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

Cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

**3. Tổng hợp tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ là 1.050.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu phù hợp với mục đích phát hành trái phiếu theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/2023/BBH-HĐQT ngày 20/09/2023 của Công ty, tờ trình Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ kèm theo quyết định này và Bản công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ ngày 21/09/2023. Chi tiết như sau:

| Nội dung  | Theo phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu | Theo thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu | Thời gian theo phương án | Thời gian thực hiện thực tế | Hồ sơ   |
|---|--|--|--------------------------|-----------------------------|---|
| Đặt cọc với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phú Quốc để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án Thành Phần của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phú Quốc (một Công ty có ĐKKD số 1701532734 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 20/05/2011 và các lần sửa đổi, bổ sung) khi đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và để thanh toán giá chuyển nhượng để thực hiện dự án sau khi nhận chuyển nhượng Dự án Thành phần thành công. | 1.050.000.000.000  | 1.050.000.000.000  | Quý III năm 2023         | Tháng 09 năm 2023           | Nghị quyết Đại hội cổ đông V/v Thực hiện chương trình sử dụng vốn để đặt cọc nhận chuyển nhượng Dự án Thành phần (một phần dự án Khu dân cư Phú Quốc Housing) khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật; Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần dự án số 1509/ HĐĐCCNDA/ PHQ-SGAP ký ngày 15 tháng 09 năm 2023 giữa Công ty CP Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha và Công ty CP Phát triển nhà Phú Quốc, các ủy nhiệm chỉ, chứng từ, sổ phụ ngân hàng... |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>1.050.000.000.000</b>   | <b>1.050.000.000.000</b>   |                          |                             |   |

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO

Giám đốc



HOÀNG CAO MINH ĐỨC

**CÔNG TY CP SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN ANPHA**

Địa chỉ: P.903, Tầng 9, Tòa Nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu

Cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

**Cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

Công ty CP Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312781535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13 tháng 05 năm 2014, thay đổi lần thứ 18 vào ngày 24 tháng 07 năm 2025 và thay đổi lần thứ 19 ngày 04 tháng 02 năm 2026 về việc tăng vốn điều lệ lên thành 910.000.000.000 đồng do Phòng Đăng ký Kinh doanh trực thuộc Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 840.000.000.000 đồng (tám trăm bốn mươi tỷ đồng).

**2. CƠ SỞ CỦA VIỆC LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ GIỚI HẠN VỀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG**

**2.1. Cơ sở lập và trình bày**

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (SGACH2328001) cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty được lập phù hợp với các quy định hiện hành.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được lập trên cơ sở thực thu, thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng thu, chi của Công ty. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu được lập dựa trên số tiền công ty thực thu từ việc chào bán trái phiếu riêng lẻ và số tiền giải ngân thực tế để phục vụ các mục đích theo phương án sử dụng vốn thu được từ các đợt chào bán trái phiếu riêng lẻ nêu trên và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, dòng tiền chi của Công ty.

Trong đó:

- Số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ nêu trên đã được hạch toán vào tổng dòng tiền thu của Công ty theo số tiền thực thu;
- Số tiền thanh toán từ nguồn vốn huy động thu được từ đợt chào bán trái phiếu riêng lẻ nêu trên được ghi nhận theo số tiền thực tế giải ngân cho các tổ chức trong phương án sử dụng vốn.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu chỉ phản ánh thông tin về việc sử dụng số tiền thu được từ các trái phiếu còn số dư gốc chưa thanh toán hết đến ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu chỉ trình bày việc sử dụng vốn lần đầu và không trình bày việc quay vòng vốn (nếu có).

**2.2. Kỳ báo cáo**

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu được lập cho việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu thu được từ đợt phát hành 10.500 trái phiếu (không chuyển đổi, không kèm chứng quyền có đảm bảo bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với tổ chức phát hành) và việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

## CÔNG TY CP SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN ANPHA

Địa chỉ: P.903, Tầng 9, Tòa Nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh

Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (tiếp theo)

Cho giai đoạn từ ngày 25 tháng 09 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

### 2.3. Căn cứ pháp lý

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản thi hành;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định 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 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và Báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP;
- Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại 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;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/2023/BBH-HĐQT ngày 20/09/2023 của Công ty.
- Bản Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ của Công ty ban hành ngày 21/09/2023.

### 2.4. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu chỉ được sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành 10.500 trái phiếu (mã trái phiếu SGACH2328001) (theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/2023/BBH-HĐQT ngày 20/09/2023 của Công ty), không mở rộng cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty.

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu này chỉ được sử dụng để đáp ứng yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước về công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu (không bao gồm đánh giá khả năng thu hồi tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu) theo quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP. Do đó, báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu không nhằm trình bày thông tin tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho mục đích khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 3 năm 2026

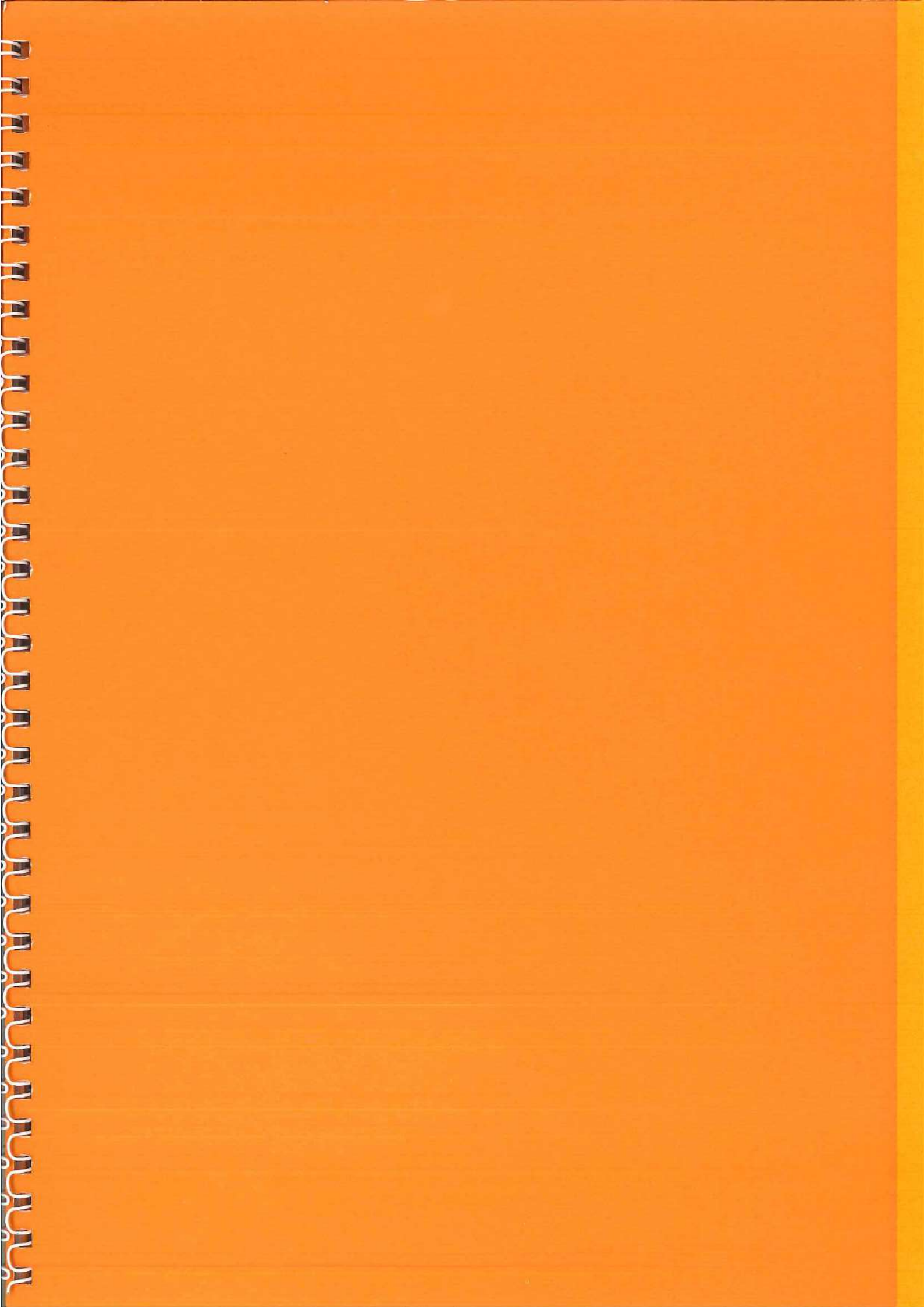
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO

Giám đốc



HOÀNG CAO MINH ĐỨC



**CÔNG TY CỔ PHẦN SÀN  
GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG  
SÀI GÒN ANPHA**

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

Số: 1203/2026/SGAP/SDV

V/v: Công bố thông tin  
về tình hình sử dụng số tiền thu  
được từ việc chào bán trái phiếu

..... ngày 12 tháng 03 năm 2026

**Kính gửi:**

- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**
- **NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU**

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 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 Sàn giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha 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 (kèm theo mẫu 3.4 của phụ lục này).

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



**HOÀNG CAO MINH ĐỨC  
GIÁM ĐỐC**

**\* Tài liệu kèm theo:**

- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ. Báo cáo tình hình sử dụng vốn phải được kiểm toán theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP; doanh nghiệp gửi kèm theo ý kiến kiểm toán;
- Báo cáo tiến độ thực hiện dự án (đối với trái phiếu xanh);
- Báo cáo về việc hạch toán, quản lý sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu có ý kiến soát xét của tổ chức kiểm toán (đối với báo cáo năm khi phát hành trái phiếu xanh);
- Đối với trái phiếu xanh phải bao gồm cả Báo cáo đánh giá tác động môi trường (đối với báo cáo năm).

**CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN  
GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG  
SẢN SÀI GÒN ANPHA**

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

....., ngày 12 tháng 03 năm 2026

## **BÁO CÁO**

### **Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

#### **1. Thông tin về doanh nghiệp**

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sản giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc Giấy phép có giá trị tương đương) số: 0312781535 cấp lần đầu ngày 16/05/2014 tại Sở Kế Hoạch và Đầu Tư TP Hồ Chí Minh.
- Địa chỉ trụ sở chính: P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0865211070 Số fax giao dịch:
- Địa chỉ thư điện tử: sgap.hoadon@vmail.com.vn
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Môi giới bất động sản, sản giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản, định giá bất động sản, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
- Mã số thuế: 0312781535

#### **2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/2023/BBH-HĐQT ngày 20/09/2023 do Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Sản giao dịch Bất động sản Sài Gòn Anpha phê duyệt:

- Mã Trái Phiếu: SGACH2328001 (“**Trái Phiếu**”)
- Tổng khối lượng huy động từ phát hành Trái Phiếu (theo mệnh giá): 1.050.000.000.000 VND (*Một nghìn không trăm năm mươi tỷ Đồng*)
- Mục đích sử dụng vốn: Trái Phiếu được phát hành nhằm mục đích: thực hiện chương trình, dự án đầu tư. Cụ thể: Công ty sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu cho mục đích đặt cọc với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phú Quốc theo Hợp đồng đặt cọc số 1509/HĐĐCCNDA/PQH-SGAP ngày 15/09/2023 (và mọi thỏa thuận, phụ lục sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm) để hướng tới nhận chuyển nhượng Dự án Thành Phần của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phú Quốc (một Công ty có ĐKKD số 1701532734 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 20/05/2011 và các lần sửa đổi, bổ sung) khi đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và để thanh toán giá chuyển nhượng để thực hiện dự án sau khi chuyển nhượng Dự án thành phần thành công.



**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:**

Kỳ báo cáo: kỳ báo cáo thường niên năm 2025 (từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025).  
(đối với kỳ báo cáo 6 tháng đầu năm, doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ báo cáo khi còn dư nợ trái phiếu trong kỳ báo cáo. Đối với kỳ báo cáo năm, doanh nghiệp thực hiện nghĩa vụ báo cáo khi còn dư nợ trong 6 tháng cuối năm.)

\* Ghi chú: Doanh nghiệp phát hành có trách nhiệm theo dõi việc sử dụng số tiền thu được từ chào bán trái phiếu để làm cơ sở cho việc lập báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP.

**3.1. Đối với doanh nghiệp phát hành không phải tổ chức tín dụng**

| STT   | Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu                 | Mã 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 (ngày liền kề trước kỳ báo cáo) | 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 kết thúc kỳ báo cáo |
|---|---|---------------|--|---|---|
|   |   |               | Số tiền (đồng)*  | Số tiền (đồng)*   | Số tiền (đồng)*   |
| <b>I. Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực (16/09/2022) và còn dư nợ</b> |   |               |  |   |   |
| 1   | Chương trình/Dự án  |               |  |   | ...   |
| 2   | Tăng quy mô vốn cho hoạt động sản xuất/ kinh doanh              |               |  |   |   |
| 3   | Cơ cấu lại khoản nợ   |               |  |   | ...   |
|   | - Khoản nợ  |               |  |   |   |
|   | - Khoản nợ  |               |  |   |   |
| 4   | Mục đích khác theo quy định của pháp luật chuyên ngành (nếu có) |               |  |   |   |
| <b>II. Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực (16/09/2022) và còn dư nợ</b>      |   |               |  |   |   |
| 1   | Chương trình/Dự án  |               |  |   |   |
|   | Đầu tư chương trình, dự án                                      | SGACH2328001  | 1,050,000,000,000  | -   | 1,050,000,000,000   |
| 2   | Cơ cấu lại khoản nợ   |               |  |   |   |
|   | -Khoản nợ   |               |  |   |   |
|   | ...   | ...           |  |   |   |
| <b>Tổng (I+II)</b>  |   |               | <b>1,050,000,000,000</b>   | <b>-</b>  | <b>1,050,000,000,000</b>  |

Ghi chú: \* Đối với trái phiếu doanh nghiệp chào bán ra thị trường quốc tế, báo cáo theo số nguyên tệ.

27815,  
ÔNG TỶ  
Ổ PHẦN  
GIAO D  
ĐỘNG S  
GON AN P  
HỒ HỒ C

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 BÁO CÁO**  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



**GIÁM ĐỐC**  
*Hoàng Cao Minh Đức*

**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)



**GIÁM ĐỐC**  
*Hoàng Cao Minh Đức*

