

**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: 17...../2021-CV-NVLG
V/v CBTT về việc chào mua công khai trái
phiếu

TP HCM, ngày 15 tháng 1 năm 2021

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation
Tên viết tắt : Novaland Group Corp
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, TP HCM
Điện thoại : (84) 906 35 38 38
Website : www.novaland.com.vn

Theo yêu cầu công bố thông tin ("CBTT") của Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 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 về việc chào mua công khai trái phiếu chuyển đổi như tài liệu đính kèm.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin – Thông báo: <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/thong-bao>

Trân trọng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



BUI XUÂN HUY

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

KHÔNG PHÂN PHÁT TÀI LIỆU NÀY TẠI HOA KỲ HOẶC CHO BẤT KỲ NGƯỜI NÀO Ở HOẶC CƯ TRÚ TẠI HOA KỲ VÀ CÁC VÙNG LÃNH THỔ TRỰC THUỘC HOẶC TẠI BẤT KỲ KHU VỰC NÀO KHÁC MÀ VIỆC PHÁT HÀNH, CÔNG BỐ HOẶC PHÂN PHÁT TÀI LIỆU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

THÔNG BÁO NÀY ĐƯỢC LƯU HÀNH CHO MỤC ĐÍCH CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ KHÔNG ĐƯỢC XEM LÀ ĐỀ NGHỊ CHÀO MUA HOẶC LỜI CHÀO MỜI MUA GIẤY TỜ CÓ GIÁ



THÔNG BÁO VỀ ĐỀ NGHỊ CHÀO MUA

Thư mời của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư No Va Land ("Công ty") người sở hữu 5,5% Trái phiếu có thể chuyển đổi đang lưu hành của Công ty đến hạn vào năm 2023 ("Trái phiếu")

(ISIN / Mã phổ thông: XS1808317892 / 1808317892)

Theo đây, Công ty thông báo lời mời tới các chủ sở hữu Trái phiếu ("Trái chủ") nộp đề nghị chào mua cho Công ty để mua Trái phiếu của họ bằng tiền mặt theo các điều khoản và tuân theo các điều kiện trong Bản ghi nhớ chào mua ngày 15 tháng 1, 2021 ("Bản ghi nhớ chào mua"). Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong thông báo này có ý nghĩa như được nêu trong Bản ghi nhớ chào mua, trừ những ngữ cảnh khác.

Liên quan đến Đề Nghị Chào Mua, Công ty sẽ cung cấp một số cập nhật sơ bộ về kết quả kinh doanh trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, như được trình bày dưới đây.

ĐỀ NGHỊ CHÀO MUA

Công ty dự kiến chấp nhận mua Trái phiếu theo tổng số tiền gốc của chúng lên mức tối đa 100.000.000 USD ("Giá trị chấp nhận mục tiêu") theo các điều khoản và tuân theo các điều kiện nêu trong Bản ghi nhớ chào mua.

Số tiền bằng đô la Mỹ phải trả cho mỗi khoản tiền gốc 1.000 đô la Mỹ của các Trái phiếu được chấp nhận mua theo Bản ghi nhớ chào mua ("Giá mua") sẽ được xác định theo thủ tục đấu giá Hà Lan sửa đổi nêu trong Bản ghi nhớ chào mua.

Công ty cũng sẽ thanh toán khoản lãi tích lũy và chưa thanh toán nào từ (và bao gồm) ngày thanh toán lãi ngay trước đó đến (nhưng không bao gồm) Ngày thanh toán ("Lãi tích lũy") liên quan đến tất cả Trái phiếu được ra giá hợp lệ bởi một Người nắm giữ Trái phiếu theo Đề nghị chào mua và được Công ty chấp nhận mua. Đề nghị chào mua sẽ được thực hiện tuân theo các điều kiện trong Bản ghi nhớ chào mua. Công ty có quyền, theo quyết định riêng của mình và tuân thủ

theo pháp luật, (i) không chấp nhận đề nghị chào mua Trái phiếu, (ii) không mua bất kỳ Trái phiếu nào, (iii) thay đổi bất kỳ điều kiện, điều khoản trong Bản ghi nhớ chào mua.

Trái phiếu	240.000.000 USD 5,5% Trái Phiếu Chuyển Đổi đến hạn năm 2023 (ISIN/Mã phổ thông: XS1808317892 / 1808317892)
Thủ tục Đấu giá kiểu Hà Lan sửa đổi	Từ 104,000% (“ Giá mua tối thiểu ”) đến 108,000% (“ Giá mua tối đa ”) của số tiền gốc của Trái phiếu được đưa ra hợp lệ trước Thời hạn hết hạn và được Công ty chấp nhận mua theo Đề nghị chào mua
Thời hạn hết hạn	4:00 chiều (giờ Luân Đôn), ngày 22/01/2021 (có thể thay đổi tùy theo quyền của Công ty trong việc gia hạn, sửa đổi, mở lại và/hoặc chấm dứt Đề nghị chào mua)
Số tiền gốc hiện tại	231.700.000 USD (tính đến ngày 14/01/2021)
Giá trị chấp nhận mục tiêu	Tổng số tiền gốc của Trái phiếu lên đến tối đa 100.000.000 USD được đưa ra hợp lệ và được chấp nhận mua (có thể thay đổi tùy theo quyền của Công ty trong việc điều chỉnh số tiền này theo quy định trong tài liệu này)

THỦ TỤC ĐẤU GIÁ HÀ LAN SỬA ĐỔI

Để tham gia vào Đề nghị chào mua và đủ điều kiện nhận được Giá mua, Trái chủ phải ra giá hợp lệ Trái phiếu của mình bằng cách gửi hoặc sắp xếp một người nào khác thay mặt họ gửi Hướng dẫn đưa ra giá hợp lệ cho Đại diện cung cấp thông tin và nhận thầu vào hoặc trước 4:00 chiều (giờ London) ngày 22/01/2021 (“**Thời hạn hết hạn**”), trừ khi Đề nghị chào mua được gia hạn, mở lại, sửa đổi và/hoặc chấm dứt theo quy định trong Bản ghi nhớ chào mua.

Các Trái chủ nên kiểm tra với các ngân hàng, công ty môi giới chứng khoán hoặc bất kỳ tổ chức trung gian nào mà họ nắm giữ Trái phiếu thông qua tổ chức đó khi nào thì tổ chức trung gian đó sẽ cần nhận chỉ thị từ Trái chủ để Trái chủ đó có thể tham gia, (tình huống bị hạn chế mà việc thu hồi đó được phép thực hiện) hoặc thu hồi chỉ thị tham gia Đề nghị chào mua trước thời hạn quy định trong Bản Ghi nhớ Chào mua Công khai này. **Thời hạn do bất kỳ tổ chức trung gian nào như vậy và Hệ thống thanh toán bù trừ đặt ra đối với việc nộp Hướng dẫn đưa ra giá sẽ sớm hơn thời hạn quy định trong Bản ghi nhớ chào mua.**

Trừ một số tình huống bị hạn chế được nêu trong Bản ghi nhớ chào mua, Hướng dẫn đưa ra giá sẽ không thể được thu hồi một khi đã được đưa ra dựa trên điều kiện điều khoản của Đề nghị chào mua.

Hướng dẫn đưa ra giá Trái phiếu có thể được nộp trên cơ sở "không cạnh tranh" hoặc "cạnh tranh" như sau:

- **“Hướng dẫn đưa ra giá không cạnh tranh”** là Hướng dẫn đưa ra giá (i) không định rõ một mức giá mua Trái phiếu hoặc (ii) định rõ giá mua thấp hơn hoặc bằng Giá mua tối thiểu. Mỗi Hướng dẫn Đưa Ra Giá Không Cạnh tranh, cho dù thuộc trường hợp (i) hoặc (ii) ở trên, sẽ được coi là đã định rõ Giá mua tối thiểu làm giá mua Trái phiếu sắp được đấu giá; và
- **“Hướng dẫn đưa ra giá cạnh tranh”** là Hướng dẫn đưa ra giá, trong đó định rõ một mức giá mua (i) cao hơn Giá mua tối thiểu và (ii) thấp hơn hoặc bằng Giá mua tối đa đối với Trái phiếu.

Mỗi Hướng dẫn đưa ra giá phải định rõ tổng số tiền gốc của Trái phiếu, đây là đối tượng của Hướng dẫn đưa ra giá.

Hướng dẫn đưa ra giá phải được gửi với số tiền gốc tối thiểu của Trái phiếu không thấp hơn mệnh giá tối thiểu là 200.000 đô la Mỹ và là bội của 1.000 đô la Mỹ

Hướng dẫn đưa ra giá riêng phải được điền thay mặt cho mỗi chủ sở hữu hưởng lợi, dựa theo tỷ lệ.

Tỷ lệ

Nếu tổng số tiền gốc của Trái phiếu được bán đấu giá hợp lệ theo Hướng dẫn đưa ra giá không cạnh tranh cao hơn Số tiền được chấp nhận, Công ty dự định chấp nhận mua Trái phiếu dựa trên *tỷ lệ* sao cho tổng số tiền gốc của tất cả Trái phiếu được chấp nhận mua không cao hơn Số tiền được chấp nhận. Trong những trường hợp đó, Giá Mua sẽ là Giá Mua Tối thiểu và Công ty sẽ không chấp nhận mua bất kỳ Trái phiếu nào được ra giá theo Hướng dẫn đưa ra giá cạnh tranh.

Nếu tổng số tiền gốc của Trái phiếu được bán đấu giá hợp lệ (i) theo Hướng dẫn đưa ra giá không cạnh tranh và (ii) theo Hướng dẫn đưa ra giá cạnh tranh trong đó định rõ một mức giá mua thấp hơn hoặc bằng Giá mua (được quyết định bởi Công ty theo Thủ tục đấu giá Hà Lan đã sửa đổi) cao hơn Số tiền được chấp nhận, Công ty dự định chấp nhận mua (A) trước hết, tất cả Trái phiếu được bán đấu giá theo Hướng dẫn đưa ra giá không cạnh tranh, và (B) thứ hai, tất cả Trái phiếu được đấu giá theo Hướng dẫn đưa ra giá cạnh tranh với mức giá thấp hơn Giá mua, với tỷ lệ phù hợp và (C) thứ ba, tất cả Trái phiếu được đấu giá với Giá mua dựa theo *tỷ lệ* sao cho tổng số tiền gốc của tất cả Trái phiếu được chấp nhận mua không cao hơn Số tiền được chấp nhận.

Vì mục đích chấp nhận Đề nghị chào mua trên cơ sở tỷ lệ, Trái phiếu được đấu giá hợp lệ sẽ được tính theo tỷ lệ bằng cách lấy tổng số tiền gốc của các Trái phiếu đó nhân với hệ số (“Hệ số tỷ lệ”), hệ số này được tính bằng cách lấy: (i) Số tiền được chấp nhận trừ đi tổng số tiền gốc của các Trái phiếu mà đã được đấu giá hợp lệ, chấp nhận mua và không được chấp nhận mua trên cơ sở tỷ lệ chia cho (ii) tổng số tiền gốc của các Trái phiếu mà đã được đấu giá hợp lệ và được chấp nhận mua trên cơ sở tỷ lệ (có thể điều chỉnh để cho phép tổng số tiền gốc của các Trái phiếu được chấp nhận mua sau khi làm tròn các mức giá Trái phiếu được đưa ra xuống mệnh giá gần nhất bằng với Số tiền được chấp nhận). Mỗi giá Trái phiếu được đưa ra được tính tỷ lệ theo cách này sẽ được làm tròn xuống đến 1.000 USD gần nhất.

Công ty có thể chọn chấp nhận hoặc từ chối bất kỳ giá nào của Trái phiếu được đưa ra nếu việc áp dụng tỷ lệ dẫn đến việc (i) Công ty chấp nhận Trái phiếu từ bất kỳ người sở hữu Trái phiếu nào với số tiền gốc dưới 200.000 USD hoặc (ii) số tiền gốc của Trái phiếu không được mua bằng cách áp dụng tỷ lệ dưới 200.000 USD. Trái phiếu không được chấp nhận mua bằng cách tính theo tỷ lệ sẽ được trả lại cho người sở hữu Trái phiếu có liên quan.

LỘ TRÌNH DỰ KIẾN

Các mốc thời gian dưới đây chỉ mang tính chất biểu thị và có thể xảy ra đối với thời gian của Chào hàng dựa trên các ngày trong Bản ghi nhớ chào hàng. Các mốc thời gian có thể thay đổi và ngày giờ có thể được Công ty gia hạn hoặc sửa đổi theo các điều khoản của Đề nghị chào mua, như được mô tả trong Bản ghi nhớ Chào mua và luật hiện hành. Do đó, thời gian thực tế có thể khác đáng kể so với thời gian dự kiến bên dưới.

Sự kiện	Thời gian
<i>Bắt đầu Đề nghị Chào mua</i>	15/1/2021
<i>Thời hạn hết hạn</i>	4.00 chiều (giờ Luân Đôn) vào ngày 22/1/2021
<i>Ngày định giá</i>	25/1/2021
<i>Thông báo kết quả</i>	Càng sớm càng tốt vào hoặc sau Ngày định giá.
<i>Ngày Thanh toán</i>	Vào ngày hoặc vào khoảng ngày 8/2/2021

SƠ BỘ VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH TRONG NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

Công ty sẽ công bố một số thông tin sơ bộ như sau nhằm mục đích cung cấp cho Trái chủ cập nhật về tình hình tài chính liên quan đến Đề Nghị Chào Mua.

Công ty dự kiến Doanh thu ròng trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ thấp hơn khoảng 40% so với kỳ vọng chung, nguyên nhân chủ yếu là do trì hoãn trong việc bàn giao dự án vì các vướng mắc của pháp lý dự án chưa được tháo gỡ. Công ty dự kiến lợi nhuận trước thuế và sau thuế trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ phù hợp đáng kể với kỳ vọng chung, chênh lệch không quá 5%, kết quả chủ yếu từ việc ghi nhận lợi nhuận tài chính thông qua việc bán dự án.

Công ty duy trì việc tuân thủ với các thỏa ước tài chính của các khoản vay và không có sự gia tăng đáng kể của các khoản nợ dài hạn so với thời điểm 30 tháng 9 năm 2020. Kết quả kinh doanh được trình bày trong thông báo này mang tính ước lượng sơ bộ và sẽ phụ thuộc vào các thủ tục kiểm toán hàng năm, vì vậy, có thể sẽ thay đổi.

Các thông tin được trình bày trên cơ sở ước lượng của Công ty. Kết quả kinh doanh thực tế trong năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2020 có thể khác biệt đáng kể so với các thông tin trình bày trong thông báo này. Nhà đầu tư không nên phụ thuộc quá nhiều vào các thông tin được trình bày, Công ty không có nghĩa vụ pháp lý cập nhật các thông tin về sau.

CÁC THÔNG TIN KHÁC

Chi tiết về các điều khoản và điều kiện của Đề nghị Chào mua, Trái chủ nên tham khảo Bản ghi nhớ chào mua, có sẵn trên trang web của Singapore Exchange Securities Trading Limited. Bản ghi nhớ chào mua cũng sẽ được cung cấp cho các Trái chủ bởi Giám đốc Đại lý Độc quyền và Đại diện cung cấp Thông tin và Nhận thầu.

Các câu hỏi và yêu cầu hỗ trợ liên quan đến Đề nghị Chào mua sẽ được chuyển đến Giám đốc đại lý độc quyền:

Credit Suisse (Singapore) Limited

1 Raffles Link

#03-#04-01 South Lobby

Singapore 039393

Fax: +852 2284 7184

Email: apacibcm.legal@credit-suisse.com

Phòng ban: Investment Banking & Capital
Markets - Legal

Các câu hỏi và yêu cầu hỗ trợ liên quan đến Bản ghi nhớ nhận thầu và tham gia Chào mua cũng như việc gửi Chỉ dẫn đấu thầu phải được chuyển đến Người đại diện thông tin và đấu thầu:

The Bank of New York Mellon, London Branch

One Canada

Square London

E14 5AL United

Kingdom

Telephone No: +44 1202 689644

Email:

debtstructuring@bnymellon.com

Phòng ban: Debt Restructuring Services

Thông báo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và đính kèm với Biên bản ghi nhớ. Trái chủ nên xem xét cẩn thận tất cả thông tin trong Bản ghi nhớ và tham khảo ý kiến tài chính và pháp chế từ công ty chứng khoán, giám đốc ngân hàng, luật sư, kế toán hoặc cố vấn tài chính độc lập khác. Bản Ghi nhớ chào mua quy định các điều khoản đầy đủ của chào mua. Bản sao của Biên bản ghi nhớ có sẵn ở Đại lý Thông tin và Đấu thầu, tại địa chỉ nêu trên.

Công ty, Người được ủy thác, Giám đốc đại lý độc quyền hoặc Đại lý thông tin và đấu thầu không đưa ra bất kỳ khuyến nghị nào về việc chào bán trái phiếu của Trái chủ.

Bản Ghi nhớ Chào mua Công khai này không cấu thành đề nghị chào mua Trái phiếu (và đấu thầu Trái phiếu đề mua căn cứ theo Đề nghị Chào mua sẽ không được Trái chủ chấp nhận) trong bất kỳ trường hợp nào mà đề nghị hay sự lôi kéo đó là bất hợp pháp. Nếu một khu vực quy định rằng Đề nghị chào mua phải được thực hiện bởi một nhà môi giới hoặc đại lý được cấp phép và Giám đốc đại lý độc quyền hoặc bất kỳ công ty liên kết nào của Giám đốc đại lý duy nhất là một nhà môi giới hoặc đại lý được cấp phép trong khu vực đó, thì Đề nghị chào mua sẽ được coi là do pháp nhân đó thực hiện thay mặt cho Công ty tại khu vực đó.

Biên bản ghi nhớ không cấu thành đề nghị chào mua nào mà công ty tham gia là bất hợp pháp theo luật chứng khoán hiện hành. Việc phân phối Bản ghi nhớ chào hàng trong một số phạm vi pháp lý nhất định có thể bị hạn chế bởi luật pháp. Những người sở hữu Bản ghi nhớ phải tự thông báo và tuân thủ mọi hạn chế như vậy.

NOT FOR DISTRIBUTION IN OR INTO OR TO ANY PERSON LOCATED OR RESIDENT IN THE UNITED STATES, ITS TERRITORIES AND POSSESSIONS OR IN ANY OTHER JURISDICTION WHERE IT IS UNLAWFUL TO DISTRIBUTE THIS DOCUMENT.

THIS ANNOUNCEMENT IS FOR INFORMATION ONLY AND IS NOT AN OFFER TO PURCHASE OR A SOLICITATION OF AN OFFER TO SELL ANY NOTES.

January 15, 2021



NOTICE OF TENDER OFFER

**Invitation by No Va Land Investment Group Corporation (the "Company")
to the holders of its 5.5% Convertible Bonds due 2023 (the "Notes")**

(ISIN / Common Code: XS1808317892 / 1808317892)

The Company hereby announces the commencement of its invitation to holders of the Notes (the "**Noteholders**") to submit tenders to the Company to purchase their Notes for cash on the terms and subject to the conditions contained in the Tender Offer Memorandum dated January 15, 2021 (the "**Offer**"). Capitalized terms used in this announcement have the meanings ascribed to them in the Tender Offer Memorandum, unless the context requires otherwise.

In connection with the Offer, the Company also wishes to provide an update on its preliminary results for the year ended December 31, 2020, as set out below.

OVERVIEW OF THE TENDER OFFER

The Company proposes to accept for purchase Notes validly tendered in the Offer up to a maximum aggregate principal amount of US\$100,000,000 (the "**Target Acceptance Amount**").

The amount in cash in US dollars to be paid for each US\$1,000 principal amount of the Notes accepted for purchase pursuant to the Offer (the "**Purchase Price**") will be determined by the Modified Dutch Auction Procedure as further described in the Tender Offer Memorandum. In addition, the Company will pay applicable amounts for accrued and unpaid interest from (and including) the immediately preceding interest payment date to (but excluding) the Settlement Date (as specified below) on the Notes which are accepted for purchase in the Offer. The Offer is subject to certain conditions as described in the Tender

Offer Memorandum. The Company reserves the right, in its sole and absolute discretion and subject to applicable law, (i) not to accept any tenders of the Notes, (ii) not to purchase any Notes, or (iii) to modify in any manner any of the terms and conditions of the Offer.

The Notes	U.S.\$240,000,000 5.5% Convertible Bonds due 2023 (ISIN / Common Code: XS1808317892 / 1808317892)
Modified Dutch Auction Bid Range	Between 104.000% (the “ Minimum Purchase Price ”) and 108.000% (the “ Maximum Purchase Price ”) of the principal amount of the Notes that are validly tendered by the Expiration Deadline and accepted by the Company for purchase pursuant to the Offer
Expiration Deadline	4.00 p.m. (London time) on January 22, 2021 (subject to the right of the Company to extend, amend, re-open and/or terminate the Offer)
Outstanding Principal Amount	U.S.\$231,700,000 (as of January 14, 2021)
Target Acceptance Amount	Up to a maximum of U.S.\$100,000,000 in aggregate principal amount of the Notes validly tendered and accepted for purchase (subject to the right of the Company to amend such amount as provided below)

MODIFIED DUTCH AUCTION PROCEDURE

To be eligible to receive the Purchase Price pursuant to the Offer, Noteholders must validly tender their Notes for purchase by delivering, or arranging to have delivered on their behalf, a valid Tender Instruction that is received by the Information and Tender Agent (as defined below) on or before 4.00 p.m. (London time) on January 22, 2021 (the “**Expiration Deadline**”), unless extended, re-opened, amended and/or terminated as provided in the Tender Offer Memorandum.

Noteholders are advised to check with any bank, securities broker or other intermediary through which they hold Notes when such intermediary would need to receive instructions from a Noteholder in order for that Noteholder to be able to participate in, or (in the limited circumstances in which revocation is permitted) revoke their instruction to participate in, the Offer by the deadlines specified in the Tender Offer Memorandum. The deadlines set by any such intermediary and each Clearing System for the submission and withdrawal of Tender Instructions will be earlier than the deadlines specified in the Tender Offer Memorandum.

Except in limited circumstances that are further described in the Tender Offer Memorandum, Tender Instructions will be irrevocable once delivered in accordance with the terms of the Offer.

Tender instructions relating to the Notes may be submitted on a "non-competitive" or a "competitive" basis as follows:

- a "**Non-Competitive Tender Instruction**" is a Tender Instruction that either (i) does not specify a purchase price for the Notes, or (ii) specifies a purchase price less than or equal to the Minimum Purchase Price. Each Non-Competitive Tender Instruction, whether falling within (i) or (ii) above, will be deemed to have specified the Minimum Purchase Price for the tendered Notes; and
- a "**Competitive Tender Instruction**" is a Tender Instruction that specifies a purchase price (i) greater than the Minimum Purchase Price and (ii) less than or equal to the Maximum Purchase Price for the Notes.

Each Tender Instruction should also specify the aggregate principal amount of the Notes which is the subject of such Tender Instruction.

Tender Instructions must be submitted in respect of a minimum principal amount of Notes of no less than the minimum denomination of U.S.\$200,000, and in integral multiples of U.S.\$1,000 in excess thereof.

A separate Tender Instruction must be completed on behalf of each beneficial owner, due to potential pro-ration.

Scaling

If the aggregate principal amount of Notes validly tendered pursuant to Non-Competitive Tender Instructions is greater than the aggregate principal amount of the Notes that the Company will accept for purchase (the "**Acceptance Amount**"), the Company intends to accept such Notes for purchase on a pro rata basis such that the aggregate principal amount of all Notes accepted for purchase is no greater than the Acceptance Amount. In such circumstances, the Purchase Price will be the Minimum Purchase Price and the Company will not accept for purchase any Notes tendered pursuant to Competitive Tender Instructions.

If the sum of the aggregate principal amount of Notes validly tendered (i) pursuant to Non-Competitive Tender Instructions and (ii) pursuant to Competitive Tender Instructions that specify a purchase price that is less than or equal to the Purchase Price (as determined by the Company pursuant to the Modified Dutch Auction Procedure), is greater than the Acceptance Amount, the Company intends to accept for purchase, (A) first, all such Notes tendered pursuant to Non-Competitive Tender Instructions in full, (B) second, all such Notes tendered pursuant to Competitive Tender Instructions at purchase prices below the Purchase Price, subject to possible pro-ration, and (C) third, all such Notes tendered pursuant to Competitive Tender Instructions at the Purchase Price, on a pro rata basis such that the aggregate principal amount of all Notes referred to above and accepted for purchase is no

greater than the Acceptance Amount.

For the purpose of such acceptance of the Offer on a pro rata basis, Notes validly tendered will be scaled by multiplying the aggregate principal amount of such Notes, by a factor equal to: (i) the Acceptance Amount less the aggregate principal amount of the Notes that have been validly tendered and accepted for purchase and are not subject to acceptance on a pro rata basis, divided by (ii) the aggregate principal amount of the Notes that have been validly tendered and are subject to acceptance on a pro rata basis (subject to adjustment to allow for the aggregate principal amount of Notes accepted for purchase, following the rounding of tenders of Notes down to the nearest denomination, to equal the Acceptance Amount). Each tender of Notes that is scaled in this manner will be rounded down to the nearest U.S.\$1,000.

The Company may elect to accept or reject any tenders of Notes if application of pro-ration will result in either (i) the Company accepting Notes from any Noteholder in a principal amount of less than U.S.\$200,000 or (ii) the principal amount of Notes not purchased due to application of pro-ration being less than U.S.\$200,000. Notes not accepted for purchase as a result of pro-ration will be returned to the relevant Noteholder.

INDICATIVE TIMETABLE

The below timetable is indicative and shows one possible outcome for the timing of the Offer based on the dates in the Tender Offer Memorandum. This timetable is subject to change and dates and times may be extended or amended by the Company in accordance with the terms of the Offer, as described in the Tender Offer Memorandum, and applicable law. Accordingly, the actual timetable may differ significantly from the timetable below.

Events	Dates
<i>Commencement of the Offer</i>	January 15, 2021
<i>Expiration Deadline</i>	4.00 p.m. (London time) on January 22, 2021
<i>Pricing Date</i>	January 25, 2021
<i>Announcement of Results</i>	As soon as reasonably practicable on or after the Pricing Date.
<i>Settlement Date</i>	On or around February 8, 2021

PRELIMINARY RESULTS FOR YEAR ENDED DECEMBER 31, 2020

The Company is releasing the following preliminary information to provide Noteholders with updated financial information in connection with the Offer.

The Company expects consolidated net revenue for the year ended December 31, 2020 to be approximately 40% lower than consensus expectations, primarily as a result of delay in project handovers owing to pending regulatory approvals. Primarily due to financial income generated from sales of land from its land bank, the Company expects profit before tax and profit after tax for the year ended December 31, 2020 to be substantially in line with consensus expectations, within a 5% deviation.

The Company remains in compliance with its credit facilities and there has been no significant increase in its consolidated non-current liabilities since September 30, 2020. The unaudited results in this announcement are preliminary and subject to the completion of the Company's final closing procedures and annual independent audit and, therefore, may be subject to adjustment.

These forward-looking statements are based on the Company's current expectations. The Company's actual results for the year ended December 31, 2020 may differ materially from what is contained in this announcement due to the above-mentioned adjustment. You should not place undue reliance on forward-looking statements, which the Company does not propose to update absent a legal obligation to do so.

FURTHER INFORMATION

For a detailed statement of the terms and conditions of the Offer, Noteholders should refer to the Tender Offer Memorandum, which is available on the website of the Singapore Exchange Securities Trading Limited. The Tender Offer Memorandum will also be made available to the Noteholders by the Sole Dealer Manager and the Information and Tender Agent.

Questions and requests for assistance in connection with the Offer should be directed to the Sole Dealer Manager:

Credit Suisse (Singapore) Limited
1 Raffles Link
#03-#04-01 South Lobby
Singapore 039393
Fax: +852 2284 7184
Email: apacibcm.legal@credit-suisse.com
Attention: Investment Banking & Capital Markets - Legal

Questions and requests for assistance in connection with tendering Notes and participating in the Offer and the submission of a Tender Instruction should be directed to the Information and Tender Agent:

The Bank of New York Mellon, London Branch

One Canada Square

London E14 5AL

United Kingdom

Telephone No: +44 1202 689644

Email: debtstructuring@bnymellon.com

Attention: Debt Restructuring Services

This announcement is for informational purposes only and should be read in conjunction with the Tender Offer Memorandum. Noteholders should carefully consider all of the information in the Tender Offer Memorandum and seek their own financial and legal advice from their stockbroker, bank manager, solicitor, accountant or other independent financial adviser. The Tender Offer Memorandum sets out the full terms of the Offer. Copies of the Tender Offer Memorandum are available from the Information and Tender Agent, at the address set out above.

None of the Company, the Trustee, the Sole Dealer Manager or the Information and Tender Agent makes any recommendation about whether Noteholders should tender their Notes.

Neither the Tender Offer Memorandum nor this announcement constitutes an offer to buy or the solicitation of an offer to sell Notes, (and tenders of Notes will not be accepted from Noteholders) in any circumstances in which the Offer or solicitation is unlawful. If a jurisdiction requires that the Offer be made by a licensed broker or dealer, and the Sole Dealer Manager or any of its affiliates is a licensed broker or dealer in that jurisdiction, the Offer shall be deemed to be made by such person on behalf of the Company in such jurisdiction.

The Tender Offer Memorandum does not constitute an invitation to participate in the Offer in any jurisdiction in which, or to any person to or from whom, it is unlawful to make such invitation or for there to be such participation under applicable securities laws. The distribution of the Tender Offer Memorandum in certain jurisdictions may be restricted by law. Persons into whose possession the Tender Offer Memorandum comes are required to inform themselves about and to observe any such restrictions.