

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: 12A/2017-QĐ-NVLG

TP Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Phê duyệt việc phát hành trái phiếu của
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (“Công Ty”);
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Quản trị Công Ty số 11/2017-BB-NVLG ngày 27 tháng 03 năm 2017.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Phê duyệt các nội dung sau đây:

- 1.1. Công Ty thực hiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo phương án phát hành trái phiếu như được trình bởi Tổng Giám Đốc Công Ty theo Công Văn Số 96/2017-CV-NVLG ngày 24 tháng 03 năm 2017 (“**Phương Án Phát Hành**”) với tổng mệnh giá tối đa 1.800.000.000.000 VND (một nghìn tám trăm tỷ đồng) (“**Trái Phiếu**”).
- 1.2. Công Ty (áp dụng tùy tình hình thực tế) tiến hành sử dụng tài khoản của Công Ty được mở tại một ngân hàng thương mại được phép hoạt động tại Việt Nam để giữ số tiền dùng để thanh toán tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu (“**Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ**”), toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ, các hợp đồng tiền gửi và số tiền theo các hợp đồng tiền gửi được tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ để làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu.



Handwritten signature

1.3. Bên thứ ba là một/hoặc một vài cổ đông của Công Ty tiến hành sử dụng tài sản là cổ phần (cùng với mọi quyền, quyền lợi và lợi ích phát sinh, tất cả các khoản tiền và khoản phân chia, khoản bồi hoàn và khoản thanh toán khác liên quan hoặc phát sinh từ số cổ phần này) tại Công Ty làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu.

1.4. Công Ty hoặc một bên thứ ba tiến hành sử dụng tài sản khác thuộc sở hữu hợp pháp của mình làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công Ty liên quan đến Trái Phiếu (nếu cần thiết).

Điều 2: Trao quyền cho Chủ tịch HĐQT, hoặc người được Chủ tịch HĐQT ủy quyền bằng văn bản, căn cứ tình hình cụ thể chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện các công việc sau đây:

- (i) Thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) việc quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu, thời điểm phát hành Trái Phiếu, khối lượng Trái Phiếu phát hành thực tế, giá bán Trái Phiếu, danh sách nhà đầu tư, các khoản phí liên quan đến việc phát hành; (ii) thương lượng và quyết định các vấn đề liên quan đến việc sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu, cách thức thực hiện và việc bố trí nguồn trả nợ Trái Phiếu; (iii) quyết định việc đàm phán, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu; (iv) quyết định việc sửa đổi và điều chỉnh đối với Phương Án Phát Hành và các tài liệu khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu (nếu có); và (v) quyết định các vấn đề khác liên quan đến Trái Phiếu;
- (ii) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn, giá trị tài sản bảo đảm, việc thay thế, bổ sung và rút tài sản bảo đảm và thay thế, bổ sung hoặc rút bên bảo đảm theo quy định của các văn kiện Trái Phiếu, các điều kiện và điều khoản của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan, việc sửa đổi, bổ sung hoặc ký mới các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan đó (nếu có) và thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc cầm cố và/hoặc thế chấp tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu;
- (iii) Quyết định việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu và tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) quyết định khối lượng và thời hạn đăng ký, niêm yết cụ thể; (ii) quyết định các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; (iii) làm việc và giải trình với các cơ quan có thẩm quyền về hồ sơ đăng ký, niêm yết; (iv) công bố thông tin về phát hành Trái Phiếu theo quy định pháp luật; và (v) các vấn đề khác liên quan đến việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu; và

301
CÔNG
CỔ P
HỘI
QUẢN
TRỊ
TP

Handwritten signature

(iv) Thực hiện các công việc và thủ tục cần thiết khác nhằm phát hành thành công Trái Phiếu và hoàn tất việc đăng ký, niêm yết Trái Phiếu.

Điều 3: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 03 năm 2017. Các ông/bà thành viên Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và các phòng ban Công Ty chịu trách nhiệm thi hành. Thu

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VP.

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



BÙI THÀNH NHƠN



Vu

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

Số: 96/2017-CV-NVLG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2017

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 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**”) theo Nghị định 90/2011/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 14 tháng 10 năm 2011 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp với các nội dung như sau:

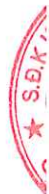
I. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành:

- Tên tiếng Việt: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va;
- Tên tiếng Anh: No Va Land Investment Group Corporation;
- Địa chỉ: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, 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 (như được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm);
- Vốn điều lệ tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016: 5.961.992.340.000 VND (năm nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ chín trăm chín mươi hai triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng Việt Nam).

2. Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành tập trung chủ yếu vào các ngành nghề sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chi tiết: kinh doanh nhà ở (xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê); đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; kinh doanh nhà);



Vũ

- Xây dựng nhà các loại (chi tiết: xây dựng dân dụng; xây dựng công nghiệp; xây dựng nhà các loại);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (chi tiết: môi giới bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; tư vấn bất động sản; quảng cáo bất động sản; sàn giao dịch bất động sản);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chi tiết: lập dự án đầu tư; quản lý dự án; tư vấn đấu thầu; giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng).

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh:

Chỉ tiêu	Năm 2016 (*)	Năm 2015 (**)	Năm 2014 (**)
Tổng tài sản	36.527.075.713.997	26.570.408.635.043	16.093.710.374.324
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.336.969.432.791	3.859.710.163.282	2.779.414.633.352
Đầu tư tài chính ngắn hạn	964.822.616.829	818.888.056.357	206.475.016.934
Các khoản phải thu ngắn hạn	9.635.748.057.226	6.058.945.996.358	3.135.397.176.229
Hàng tồn kho	15.789.641.948.072	7.158.828.473.488	8.151.084.883.345
Các khoản phải thu dài hạn	911.972.303.351	3.309.216.386.210	965.231.818.962
Tài sản cố định	148.823.215.155	87.792.452.983	69.038.509.465
Bất động sản đầu tư	1.945.013.110.252	1.082.785.523.673	394.784.440.061
Tài sản dở dang dài hạn	285.199.310.593	1.069.151.366.643	85.775.562.901
Đầu tư tài chính dài hạn	374.785.832.914	1.581.877.669.261	20.879.773.973
Nợ phải trả	26.480.185.576.926	20.475.199.219.625	12.731.365.085.373
Nợ ngắn hạn	15.011.223.881.816	13.354.623.721.533	9.906.274.227.168
Nợ dài hạn	11.468.961.695.110	7.120.575.498.092	2.825.090.858.205
Nguồn vốn chủ sở hữu	10.046.890.137.071	6.095.209.415.418	3.362.345.288.951

M.Đ.
T.Đ.
D.Đ.

Chỉ tiêu	Năm 2016 (*)	Năm 2015 (**)	Năm 2014 (**)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.369.463.145.396	6.692.627.652.016	2.817.025.925.662
Lợi nhuận sau thuế	1.659.349.312.978	441.759.950.527	96.179.910.186

*: theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính 2016 của Tổ Chức Phát Hành

** : theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán cho năm tài chính 2015 của Tổ Chức Phát Hành

II. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích phát hành trái phiếu

Tiền thu được từ việc chào bán Trái Phiếu (được định nghĩa dưới đây) sẽ được sử dụng để:

- (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; và/hoặc
- (iii) Thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành nhằm lành mạnh hóa cơ cấu tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

2. Phương án sử dụng vốn

- (i) Bổ sung vốn hoạt động; 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; và/hoặc
- (iii) Cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành.

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

III. CÁC ĐIỀU KIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN CHÍNH CỦA TRÁI PHIẾU

1. Loại hình Trái Phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất được kết hợp giữa cố định và thả nổi và có bảo đảm bằng tài sản ("**Trái Phiếu**").
2. Tính chất Trái Phiếu: Trái phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp, có bảo đảm và

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

3. Tổng mệnh giá phát hành: Tối đa 1.800.000.000.000 VND (một nghìn tám trăm tỷ Đồng).
4. Thời gian phát hành: dự kiến thực hiện trong quý 1 hoặc quý 2 năm 2017.
5. Kỳ hạn: tối đa 24 (hai mươi tư) tháng; uỷ quyền cho Tổng Giám đốc quyết định kỳ hạn phù hợp cho Trái Phiếu tại thời điểm phát hành.
6. Hình thức Trái Phiếu: Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu cho đến khi niêm yết.
7. Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ theo quy định của Nghị định số 90/2011/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.
8. Mệnh giá: 100.000 VND/trái phiếu hoặc bội số của 100.000 VND.
9. Loại tiền tệ phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
10. Lãi suất dự kiến:
 - a. Áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên, lãi suất khoảng 10,9%/năm; và
 - b. Áp dụng cho mỗi Kỳ Xác Định Lãi Suất sau 2 (hai) Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên, Lãi Suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Xác Định Lãi Suất đó cộng 4,5%/năm.

Trong đó:

“**Kỳ Xác Định Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 6 (sáu) tháng liên tục từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn;

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do các Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.

Việc xác định lãi suất, bao gồm Lãi Suất Tham Chiếu, chính thức có thể thay đổi theo quyết định của Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành tùy thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm phát hành.

11. Đối tượng phát hành: Đối tượng của đợt phát hành này là các tổ chức, cá nhân trong nước, các tổ chức nước ngoài có trụ sở tại Việt Nam, các cá nhân là người nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
12. Thanh toán gốc, lãi:
 - a. Lãi của Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng/lần;
 - b. Gốc của Trái Phiếu được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu được mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).
13. Dự phòng trả nợ:
 - a. muộn nhất 3 (ba) ngày làm việc trước ngày thanh toán lãi có liên quan: đảm bảo đủ số dư có trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ (được định nghĩa bên dưới) bằng 100% số tiền đến hạn phải thanh toán vào ngày thanh toán lãi đó; và
 - b. muộn nhất 3 (ba) ngày làm việc trước ngày đáo hạn: đảm bảo đủ số dư có trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ bằng 100% số tiền đến hạn phải thanh toán vào ngày đáo hạn.
14. Mua lại: Sau khi Trái Phiếu được niêm yết trên một sở giao dịch chứng khoán tại Việt Nam, Tổ Chức Phát Hành có thể thực hiện mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành tại bất kỳ thời điểm nào sau 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành theo phương thức phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan và các quy chế của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán và sở giao dịch chứng khoán.
15. Thời điểm phát hành: Thời điểm phát hành cụ thể của Trái Phiếu sẽ theo quyết định của Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành.
16. Phương thức phát hành: Trái Phiếu được phát hành theo phương thức bảo lãnh phát hành cố gắng tối đa.
17. Tổ chức bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết: Công Ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương.
18. Đại lý đăng ký và quản lý chuyển nhượng Trái Phiếu/Đại diện người sở hữu Trái Phiếu/Đại diện được người sở hữu Trái Phiếu ủy quyền nhận tài sản bảo đảm: Công Ty TNHH Chứng Khoán Kỹ Thương.

44
G
H
N
O
V
HỒ

Vinh

19. Tổ chức quản lý tài khoản: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.
20. Luật điều chỉnh: Luật Việt Nam.
21. Niêm yết: sau khi Trái Phiếu được nắm giữ bởi ít nhất 100 (một trăm) người sở hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành thực hiện niêm yết một phần hoặc toàn bộ các Trái Phiếu trên một sở giao dịch chứng khoán tại Việt Nam không muộn hơn ngày 30 tháng 09 năm 2017 hoặc một thời điểm muộn hơn theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại diện người sở hữu Trái Phiếu.
22. Các điều kiện khác: Sẽ được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và do Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định.

IV. TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản sau:

1. Bên bảo đảm là Tổ Chức Phát Hành:

Tài sản bảo đảm (áp dụng tùy thuộc vào tình hình thực tế) bao gồm: tài khoản của Tổ Chức Phát Hành được mở tại một ngân hàng thương mại được phép hoạt động tại Việt Nam để giữ số tiền dùng để thanh toán tiền gốc, lãi và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu (“**Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ**”), toàn bộ số dư có trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ, các hợp đồng tiền gửi và số tiền theo các hợp đồng tiền gửi được tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ

2. Bên bảo đảm là một/hoặc một vài cổ đông của Tổ Chức Phát Hành:

Tài sản bảo đảm bao gồm: 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 (dự kiến trong Quý I và Quý II năm 2017).

3. Các tài sản khác thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bên thứ ba (nếu cần thiết).

V. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu 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. Thông tin chi tiết về kế hoạch bố trí nguồn trả nợ được trình bày tại Phụ Lục 1 đính kèm Phương Án Phát Hành này.

CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Ksh

VI. MỘT SỐ CAM KẾT VỚI NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

1. Người sở hữu Trái Phiếu có quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu; có quyền sử dụng Trái Phiếu thuộc sở hữu của mình để chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, tặng, cho, để lại thừa kế và các quyền khác theo quy định của pháp luật, theo các hợp đồng liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và/hoặc theo các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu.
2. Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ mua lại Trái Phiếu trước hạn nếu xảy ra sự kiện vi phạm theo quyết định của người sở hữu Trái Phiếu theo các hợp đồng liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và/hoặc theo các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.
3. Tổ Chức Phát Hành cam kết thanh toán các khoản tiền gốc, lãi và các khoản tiền khác (nếu có) liên quan đến Trái Phiếu đúng hạn.
4. Người sở hữu Trái Phiếu sẽ có các quyền và nghĩa vụ khác quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu. Các quyền nêu trên đây và các quyền, nghĩa vụ khác đó của người sở hữu Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo quy định cụ thể trong các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận có liên quan. Thu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN

ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

TỔNG GIÁM ĐỐC Am Eric



PHAN THÀNH HUY



PHỤ LỤC 1: PHƯƠNG ÁN TRẢ NỢ

(đính kèm công văn số 96/2017-CV-NVIG của Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va về việc phương án phát hành trái phiếu)

Nguồn thanh toán khoản tiền gốc, lãi và các khoản thanh toán khác liên quan đến Trái Phiếu được lấy từ các nguồn thu hợp pháp từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành dự kiến dòng tiền trả nợ cho Trái Phiếu như sau:

DỰ PHÓNG KẾT QUẢ KINH DOANH	2017	2018	2019	2020	2021
Tỷ đồng					
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	16,571	31,304	16,592	13,027	5,059
SR South					
SR Central					
SR North	(0)				
Tropic Garden 1.2	84				
Tropic Garden 1.5					
Prince					
Golf Park	89	11			
Lexington	23				
Icon 56	40				
Galaxy 9					
Lucky Palace	1,120	2	30		
RiverGate RGR	2,121	486	218	67	
Tresor TRE	1,329	1,209			
Lucky Dragon Thap tang	58				
Orchard Garden	669	37			
GardenGate	968	25			
Botanica BTN	1,198	76			
SR Cityview SCV		2,151	1,076		
Kingston KST	1,047	515			
SR Riverside SRR		3,295	3,456	301	
Wilton WIT		1,263			
Golden Mansion GMS	265	2,060			
Orchard Parkview OPV		1,520			
Lakeview City LVC	6,252	1,646			
Richstar RSR		1,790	2,091		
Botanica Premier BTP		2,411		38	
Sun Avenue SAV		7,191			
Newton NTR			924		
Palm Marina			877	1,144	1,519
Water Bay			5,559	5,559	-
Saigon Royal SGR		2,814	529		113
Harbor City HBC	752	1,768	1,711	1,432	1,504
Project D	557	1,034	121		
Dự án mới trong tương lai				4,487	1,923
Doanh thu thường xuyên	95	59	65	72	79



Vinh

Doanh thu cho thuê tài sản	95	59	65	72	79
Tổng doanh thu	16,679	31,377	16,671	13,114	5,154
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	11,011	22,210	11,105	8,350	3,249
Giá vốn cho thuê tài sản	78	49	53	59	65
Chi phí hoạt động	951	1,475	784	616	242
Tổng giá vốn & chi phí hoạt động	12,040	23,734	11,942	9,025	3,556
Chi phí khấu hao & lãi vay	1,207	1,270	1,249	755	780
LNTT	3,895	7,097	4,221	4,118	1,587
Thuế TNDN	779	2,061	981	954	317
LNST	3,116	5,036	3,240	3,164	1,270

Thuế TN hoãn lại trả trong kỳ

Wilton	32				
Rivergate	122	10	3		
Tresor	159				
Kingston	19				
Lakeview	310				
Water Bay		127	127		
Tổng cộng	641	137	130		

CÂN ĐỐI TRẢ NỢ

Tỷ đồng	2017	2018	2019	2020	2021
Tiền mặt đầu kỳ	4,302				
(+) Thu tiền từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	22,353	19,177	14,223	5,133	1,729
SR South	170				
SR Central	33				
SR North	(0)				
Tropic Garden 1.2	34	7			
Tropic Garden 1.5	3	6			
Prince	50				
Golf Park	89	11			
Lexington	5	44			
Icon 56	31	9			
Galaxy 9	10	0	(1)		
Lucky Palace	344	2	30		
RiverGate RGR	811	345	218	67	22
Tresor TRE	436	646	4	1	22
Lucky Dragon Tháp tang	36	1			
Orchard Garden	104	3	3		
GardenGate	206	4	5		
Botanica BTN	157	24	10		
SR Cityview SCV	1,453	364	136	51	
Kingston KST	746	0	18		



SR Riverside SRR	3,683	1,782	335	42	43
Wilton WIT	508	124	10	8	
Golden Mansion GMS	890	336	8	53	
Orchard Parkview OPV	479	395		46	
Lakeview City LVC	4,615	497	110	14	
Richstar RSR	1,157	1,756		71	
Botanica Premier BTP	780	521		38	
Sun Avenue SAV	1,889	2,147	38	70	
Newton NTR	297	492		11	8
Palm Marina	12	213	652	1,144	1,521
Water Bay	959	3,671	4,148	2,316	
Saigon Royal SGR	1,192	567	529		113
Harbor City HBC	752	2,442	2,765	1,203	
Project D	424	1,167	397		
Dự án mới trong tương lai		1,602	4,807		
Saigon Me Linh Tower					
(+) Doanh thu thường xuyên	95	59	65	72	79
Doanh thu cho thuê tài sản	95	59	65	72	79
(+) Lãi tiền gửi	258	457	446	462	420
(+) Vay thêm trong năm	10,902	753	64	261	28
(+) Tăng vốn trong năm	2,052				
(-) Chi phí mua dự án	(5,002)				
(-) Chi phí xây dựng, GPMB và tiền đất	(18,899)	(11,582)	(3,505)	(1,547)	(454)
(-) Chi phí hoạt động	(951)	(1,475)	(784)	(616)	(242)
(-) Thuế TNDN	(779)	(2,061)	(981)	(954)	(317)
Dòng tiền dùng để trả nợ	14,331	5,329	9,528	2,812	1,243
Phản trả nợ					
Trả lãi	(1,428)	(1,228)	(1,421)	(505)	(286)
Trả gốc	(5,269)	(4,184)	(8,015)	(2,994)	(811)
Tổng phải trả	(6,697)	(5,411)	(9,437)	(3,498)	(1,097)
Dòng tiền sau khi trả nợ	7,634	(82)	92	(687)	146
Dòng tiền sau khi trả nợ lũy kế	7,634	7,552	7,643	6,957	7,103



Handwritten signature or mark in blue ink.