



CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ TẠI THỊ TRƯỜNG TRONG NƯỚC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

(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, đăng ký thay đổi lần thứ 61 ngày 21/07/2021)

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA ĐƯỢC NÊU TRONG TÀI LIỆU NÀY. NHÀ ĐẦU TƯ ĐƯỢC YÊU CẦU XEM XÉT KỸ TÀI LIỆU NÀY KHI RA QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM



MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ TỪ NGỮ VIẾT TẮT	1
A. DANH MỤC TỪ NGỮ VIẾT TẮT	1
B. DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA	1
DANH MỤC BẢNG, BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ	1
PHẦN I: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	1
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP	1
II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	1
PHẦN II: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	3
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN	3
II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH	4
1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	4
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA DOANH NGHIỆP	16
3. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	39
4. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	51
5. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	53
III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU	65
1. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH	65
2. VIỆC ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CỦA DOANH NGHIỆP ..	65
3. MỤC ĐÍCH CỦA ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	70
4. TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH	70
5. ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU	70
6. NGÀY PHÁT HÀNH	73
7. NGÀY ĐÁO HẠN	73
8. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH	73
9. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA ĐỢT PHÁT HÀNH	73
10. QUYỀN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU	77
11. CAM KẾT VỀ ĐẢM BẢO	79
12. HOÀN TRẢ, MUA LẠI VÀ HỦY BỎ TRÁI PHIẾU	83
13. CAM KẾT CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	84
14. THUẾ	88

MỤC LỤC

15. SỰ KIỆN VI PHẠM	88
16. CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN SỞ HỮU TRÁI PHIẾU	94
17. HỘI NGHỊ NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU, THAY ĐỔI VÀ MIỄN TRỪ	94
18. THÔNG BÁO.....	98
19. LUẬT ÁP DỤNG.....	100
20. MIỄN TRỪ.....	100
21. NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU TỰ ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ RỦI RO TRONG VIỆC ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU, HẠN CHẾ VỀ GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU ĐƯỢC ĐẦU TƯ VÀ TỰ CHỊU TRÁCH NHIỆM VỀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ CỦA MÌNH	100
IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ	101
1. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	101
2. PHƯƠNG THỨC, KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC, LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ	101
V. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN	102
VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU....	103
1. RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	103
2. RỦI RO ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU	104
3. RỦI RO CỤ THỂ TẠI VIỆT NAM	107

DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ TỪ VIẾT TẮT

DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ TỪ NGỮ VIẾT TẮT

A. Danh mục từ ngữ viết tắt

Công ty/ Tập đoàn Novaland/ Novaland	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
CTCP	Công ty Cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
GCNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
TP	Thành phố
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
TGD	Tổng Giám đốc
CMND/CCCD/HC	Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/ Hộ chiếu
KTT	Kế toán trưởng
UBND	Ủy ban Nhân dân
CA	Công an
BCTC	Báo cáo tài chính
TCTD	Tổ chức Tín dụng
Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và QLQG về dân cư	Cục cảnh sát đăng ký quản lý cư trú và quản lý quốc gia về dân cư
Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
CP	Cổ phần
TCHC	Tổ chức hành chính
BDS	Bất động sản

DANH MỤC CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ TỪ VIẾT TẮT

B. Danh mục các định nghĩa

Ngày Làm Việc	Có nghĩa là bất kỳ ngày nào trừ ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, tết (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam và bất kỳ ngày nào mà vào ngày đó các ngân hàng tại Việt Nam được phép hoặc bắt buộc phải đóng cửa theo quy định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền
Văn Phòng Được Chỉ Định	Là trụ sở hoạt động hoặc văn phòng giao dịch mà Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký hoặc Đại Lý Thanh Toán hoặc Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào sẽ thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Trái Phiếu

DANH MỤC BẢNG, BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ

Bảng 1: Ngành nghề đăng ký kinh doanh	9
Bảng 2: Danh sách công ty con của Tập đoàn Novaland	22
Bảng 3: Danh sách công ty liên kết của Tập đoàn Novaland	28
Bảng 4: Danh sách thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	29
Bảng 5: Danh mục dự án bất động sản trung tâm	40
Bảng 6: Danh mục bất động sản đô thị vệ tinh	43
Bảng 7: Danh mục dự án bất động sản du lịch.....	43
Bảng 8: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 2020.....	53
Bảng 9: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2020.....	54
Bảng 10: Tình hình tài sản Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 30/09/2021	55
Bảng 11: Tình hình tài sản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – 30/09/2021	57
Bảng 12: Tình hình nguồn vốn Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 30/09/2021	59
Bảng 13: Tình hình nguồn vốn hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – 30/09/2021	60
Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2018 – Quý III/2021	62
Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – Quý III/2021	63
Bảng 16: Tuyên bố đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp	66
Sơ đồ 1: Sơ đồ về quản trị và bộ máy quản lý của Công ty	17

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

PHẦN I: TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Tên Doanh nghiệp phát hành:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
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
Email:	info@novaland.com.vn
Loại hình doanh nghiệp:	Công ty đại chúng
Lĩnh vực hoạt động 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 (<i>thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản</i>)

II. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Mã Trái Phiếu:	NVLH2122014
Tổng số lượng Trái Phiếu phát hành:	10.000 (Mười nghìn) Trái Phiếu
Khối lượng phát hành (theo mệnh giá):	1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng Việt Nam) tính theo mệnh giá.
Loại hình Trái Phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm theo chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.
Ngày Phát Hành:	Ngày 24 tháng 12 năm 2021
Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký,	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

**Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán,
Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo
Đảm, Đại Diện Người Sở Hữu
Trái Phiếu:**

thương Việt Nam.

Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà
Nội

Điện thoại: 024.3974 1771 - Fax: 024. 3974 1760

Email: vanphong@cts.vn

Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản:

**Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi
nhánh Thành phố Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: Số 79A Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028. 3829 7266 – Fax: 028. 3829 5342

PHẦN II: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Doanh nghiệp phát hành: Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Ông: Bùi Thành Nhơn

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Bùi Xuân Huy

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông: Huỳnh Minh Lâm

Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công Bố Thông Tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm tập thể và cá nhân về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản Công Bố Thông Tin này.

2. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (“VietinBank Securities”)

Ông: Đặng Anh Hào

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số 13/2021/GUQ-CKCT ngày 11/11/2021 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam)

Bản Công Bố Thông Tin này là một phần của hồ sơ chào bán trái phiếu riêng lẻ VietinBank Securities tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 01/2021/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – NVL ký ngày 28/12/2021 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va. Tổ chức tư vấn có trách nhiệm rà soát việc đáp ứng đầy đủ quy định về điều kiện chào bán và hồ sơ chào bán trái phiếu theo quy định tại Nghị định 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 và pháp luật chứng khoán, đồng thời chịu trách nhiệm về việc rà soát của mình.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 1992	Thành lập Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh nông sản, tập trung vào thuốc thú y và các sản phẩm chăm sóc sức khỏe động vật. Lĩnh vực kinh doanh thứ 2 của Công ty là phát triển BĐS.
Năm 2007	Tái cấu trúc và hợp nhất các công ty thành 2 Tập đoàn: <ul style="list-style-type: none">▪ Tập đoàn ANOVA: Lĩnh vực Thức ăn gia súc, Trại chăn nuôi, Thuốc thú y, Vaccine, Thực phẩm sạch▪ Tập đoàn Novaland: Lĩnh vực bất động sản
Năm 2009	Tập Đoàn Novaland chính thức đầu tư dự án khu dân cư phức hợp Sunrise City tại Quận 7, TPHCM và tăng vốn điều lệ lên 1.200 tỷ Đồng.
Năm 2012	<ul style="list-style-type: none">▪ Tháng 7/2012, Công ty chính thức bàn giao căn hộ Sunrise City - Khu South, Quận 7 cho khách hàng.▪ Giới thiệu dự án Tropic Garden Residence (Q.2, TP.HCM)
Năm 2013	Công ty công bố thêm Dự án mới là The Prince Residence
Năm 2014	Đẩy mạnh hoạt động Mua bán và Sáp nhập (“M&A”), giới thiệu nhiều dự án tại TP.HCM: <ul style="list-style-type: none">▪ Việc sáp nhập và phát triển hàng loạt các dự án ở những vị trí trọng yếu trên địa bàn TP.HCM đã đưa Tập Đoàn trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP.HCM. <p>Trung tâm TP.HCM - Quận 4:</p> <ul style="list-style-type: none">- Mua lại Dự án Icon 56 tại số 56 Bến Vân Đồn- Mua lại Dự án Galaxy 9 tại số 9 Nguyễn Khoái- Mua lại Dự án RiverGate tại số 151 Bến Vân Đồn- Giới thiệu dự án The Tresor Residence <p>Khu Đông TP.HCM - Quận 2, Quận 9:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hợp tác đầu tư Dự án The Sun Avenue tại số 28 Mai Chí Thọ, Quận 2 từ Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú

Những cột mốc phát triển quan trọng

- Giới thiệu dự án Lexington Residence tại Quận 2 và dự án Lucky Dragon Residence tại Quận 9

Khu Nam TP.HCM - Quận 6:

- Mua lại Dự án Lucky Palace tại số 50 Phan Văn Khỏe, nằm ngay trung tâm Chợ Lớn

Khu Tây TP.HCM - Quận Phú Nhuận:

- Mua lại Dự án Orchard Garden tại số 128 Hồng Hà, nằm ngay trung tâm Quận Phú Nhuận, liền kề Sân bay Tân Sơn Nhất

- Mua lại Dự án GardenGate tại số 8 Hoàng Minh Giám ngay cạnh Công viên Gia Định

- Xây dựng hệ thống 12 sàn giao dịch bất động sản tại TP.HCM và Hà Nội.
- Nâng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 2.300 tỷ đồng.

Năm 2015

- Trong năm 2015, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn Novaland vô cùng sôi động thông qua việc công bố hàng loạt các dự án mới bao gồm:

STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
1	Khu Đông	Quận 2 - Mai Chí Thọ	The Sun Avenue	Quý 1
2		Quận Bình Thạnh – Nguyễn Văn Thương	Wilton Tower	Quý 3
3		Quận 9 – Đường số 2	Golf Park Residence	Quý 3
4	Khu Nam	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Cityview	Quý 2
5		Huyện Nhà Bè - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Riverside	Quý 3
6	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence	Quý 3
7		Quận Phú Nhuận - Phổ	Golden Mansion	Quý 3

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Những cột mốc phát triển quan trọng

		Quang		
	8	Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview	Quý 3
	9	Quận Tân Bình - Phở Quang	The Botanica	Quý 1
	10	Quận Tân Phú - Hòa Bình	Richstar	Quý 4
		<ul style="list-style-type: none"> Nâng vốn điều lệ từ 2.300 tỷ đồng lên 3.683 tỷ đồng. 		
Năm 2016		<ul style="list-style-type: none"> Công ty công bố 04 dự án mới gồm: 		
	STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án
	1	Khu Trung tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence
	2	Khu Đông	Quận 2 – Song Hành	Lakeview City
	3	Khu Tây	Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier Residence
	4		Quận Phú Nhuận – Trương Quốc Dung	Newton Residence
		<ul style="list-style-type: none"> Nâng vốn điều lệ từ 3.683 tỷ đồng lên 5.962 tỷ đồng. Trở thành công ty đại chúng, tiến hành niêm yết giao dịch cổ phiếu của Công ty tại SGDCK TP.HCM, mã chứng khoán: NVL. 		
Năm 2017		<ul style="list-style-type: none"> Trong Quý 2/2017, Công ty đã công bố thêm dự án mới: 		
	STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án
	1	Khu Đông	Quận 2 – Đồng Văn Cống	Victoria Village
		<ul style="list-style-type: none"> Hệ thống mạng lưới: 01 văn phòng đại diện, 06 sàn giao dịch, 03 chi nhánh – sàn giao dịch. 		

Những cột mốc phát triển quan trọng

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cổ phiếu NVL của Công ty được thị trường quan tâm và đầu tư, với thị giá giao dịch và thanh khoản luôn ở mức cao so với các doanh nghiệp cùng ngành khác. ▪ Tháng 5/2017, Công ty được vinh dự nằm trong “Danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất” năm 2017 do Forbes Việt Nam xếp hạng. ▪ Tháng 7/2017, hoàn tất thủ tục nâng vốn điều lệ từ 5.962 tỷ đồng lên 6.297 tỷ đồng. ▪ Tháng 12/2017, Công ty phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động đợt 1 (ESOP 1). Tổng số cổ phần đã phát hành là 20.000.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 6.497 tỷ đồng.
<p>Năm 2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tháng 2/2018, Công ty tiếp tục phát hành đợt ESOP thứ hai. Tổng số cổ phần đã phát hành là 9.809.962 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 6.595 tỷ đồng. ▪ Tháng 3/2018, Công ty hoàn tất phát hành 202.317.718 cổ phần để tăng vốn từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 8.618 tỷ đồng. ▪ Tháng 5/2018, Công ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số cổ phần Công ty đã phát hành 52.500.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty là 9.143 tỷ đồng. ▪ Tháng 12/2018, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 320.746 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.146 tỷ đồng.
<p>Năm 2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tháng 1/2019, Công ty phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động đợt 1 (ESOP 1). Tổng số cổ phần đã phát hành là 22.670.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty là 9.373 tỷ đồng. ▪ Tháng 04/2019, Công ty phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Tổng số cổ phần phát hành là 18.604.123 cổ phần. Sau phát hành, vốn điều lệ của Công ty là 9.559 tỷ đồng. ▪ Tháng 12/2019, chuyển đổi 6.830.000 cổ phần ưu đãi thành 20.490.000 cổ phần phổ thông (1 cổ phần ưu đãi được chuyển đổi thành 3 cổ phần phổ thông). Tổng số cổ phần phát hành thêm là 13.660.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty là 9.695 tỷ đồng.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Những cột mốc phát triển quan trọng

<p>Năm 2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tháng 8/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 1.290.470 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.708.312.670.000 đồng. ▪ Tháng 9/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 189.775 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.710.210.420.000 đồng. ▪ Tháng 9/2020, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, sau khi thực hiện vốn điều lệ của Công ty là 9.855.641.520.000 đồng. ▪ Tháng 11/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 531.370 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công Ty là 9.860.955.220.000 đồng. ▪ Tháng 12/2020, Công ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 189.775 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 9.862.852.970.000 đồng.
<p>Năm 2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tháng 3/2021, Công ty hoàn tất đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, tổng số cổ phần phát hành thành công là 77.569.358 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 10.638.546.550.000 đồng. ▪ Trong tháng 3, 4, 5/2021, Công ty thực hiện một số đợt chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, theo đó tổng số cổ phần phát hành thêm là 17.884.396 cổ phần, vốn điều lệ của Công ty tăng lên tương ứng là 10.817.390.510.000 đồng. ▪ Trong tháng 6, 7/2021, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu, cùng một số đợt chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, theo đó vốn điều lệ tại thời điểm 21/07/2021 được nâng lên thành 14.736.056.190.000 đồng.

1.3. Ngành nghề, lĩnh vực hoạt động kinh doanh

Bảng 1: Ngành nghề đăng ký kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	<p>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</p> <p><i>Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật</i></p>	<p>6810</p> <p>(Chính)</p>

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	
2	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí <i>(trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hoà không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)</i>	4322
3	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
4	Vệ sinh chung nhà cửa <i>(trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng)</i>	8121
5	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt <i>(trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng)</i>	8129
6	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
7	Thu gom rác thải không độc hại	3811
8	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	4663
9	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
10	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
11	Chuẩn bị mặt bằng	4312
12	Lắp đặt hệ thống điện	4321
13	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Tư vấn bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.</i>	6820
14	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính <i>Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)</i>	6202
15	Hoạt động tư vấn quản lý <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng</i>	7020

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
16	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học <i>Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).</i>	3313
17	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	5510
18	Phá dỡ <i>Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ</i>	4311
19	Hoàn thiện công trình xây dựng <i>Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng</i>	4330
20	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác <i>Chi tiết: Các công tác thi công khác</i>	4390
21	Thoát nước và xử lý nước thải <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)</i>	3700
22	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu <i>(trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh)</i>	4669
23	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
24	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
25	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại	2512
26	Sản xuất điện <i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)</i>	3511
27	Truyền tải và phân phối điện <i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)</i>	3512

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
28	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)</i>	3821
29	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp <i>Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)</i>	3320
30	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào lưu động hoặc tại chợ <i>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)</i>	4781
31	Hoạt động thiết kế chuyên dụng <i>Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724)</i>	7410
32	Đại lý du lịch	7911
33	Điều hành tua du lịch	7912
34	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7990
35	Hoạt động chiếu phim	5914
36	Hoạt động của các cơ sở thể thao <i>(trừ hoạt động của các sàn nháy)</i>	9311
37	Hoạt động thể thao khác <i>(trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)</i>	9319
38	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề <i>(trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)</i>	9321
39	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu <i>(trừ hoạt động của các sàn nháy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)</i>	9329
40	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	9610

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
41	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú	9620
42	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu (trừ hoạt động gây chảy máu)	9631
43	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
44	Giáo dục thể thao và giải trí (trừ hoạt động của các sàn nhảy)	8551
45	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	9103
46	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh	4763
47	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)	4764
48	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	4771
49	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
50	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
51	Cơ sở lưu trú khác <i>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở)</i>	5590
52	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)	9000
53	Xây dựng nhà để ở	4101
54	Xây dựng nhà không để ở	4102
55	Xây dựng công trình đường sắt	4211
56	Xây dựng công trình đường bộ	4212
57	Xây dựng công trình điện	4221

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
	<i>(Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)</i>	
58	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
59	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
60	Xây dựng công trình công ích khác	4229
61	Xây dựng công trình thủy	4291
62	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
63	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu <i>(trừ Hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý)</i>	7490
64	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)</i>	6619
65	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình <i>(trừ bán buôn được phẩm)</i>	4649
66	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh <i>(Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh)</i>	4772
67	Cho thuê xe có động cơ	7710
68	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
69	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>(trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đổ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)</i>	8299
70	Dịch vụ phục vụ đồ uống <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	5630
71	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
72	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	4723
73	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao <i>(trừ hoạt động của các sàn nhảy)</i>	9312
74	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
75	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành	4921
76	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh	4922
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác	4929
78	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành <i>(trừ vận tải bằng xe buýt)</i>	4931
79	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	5011
80	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021
81	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy <i>(trừ kinh doanh bến thủy nội địa)</i>	5222
82	Khai thác, xử lý và cung cấp nước <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	3600
83	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	3822
84	Tái chế phế liệu <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	3830
85	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình <i>(trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)</i>	5911
86	Hoạt động hậu kỳ <i>(trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)</i>	5912

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Tên ngành	Mã ngành
87	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình <i>Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng)</i>	5913
88	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc <i>Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke)</i>	5920
89	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
90	Vận tải hàng hóa đường sắt	4912
91	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
92	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	5012
93	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
94	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (không hoạt động tại trụ sở)	5210
95	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
96	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không	5223
97	Bốc xếp hàng hóa (không hoạt động tại trụ sở)	5224
98	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
99	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229

2. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp

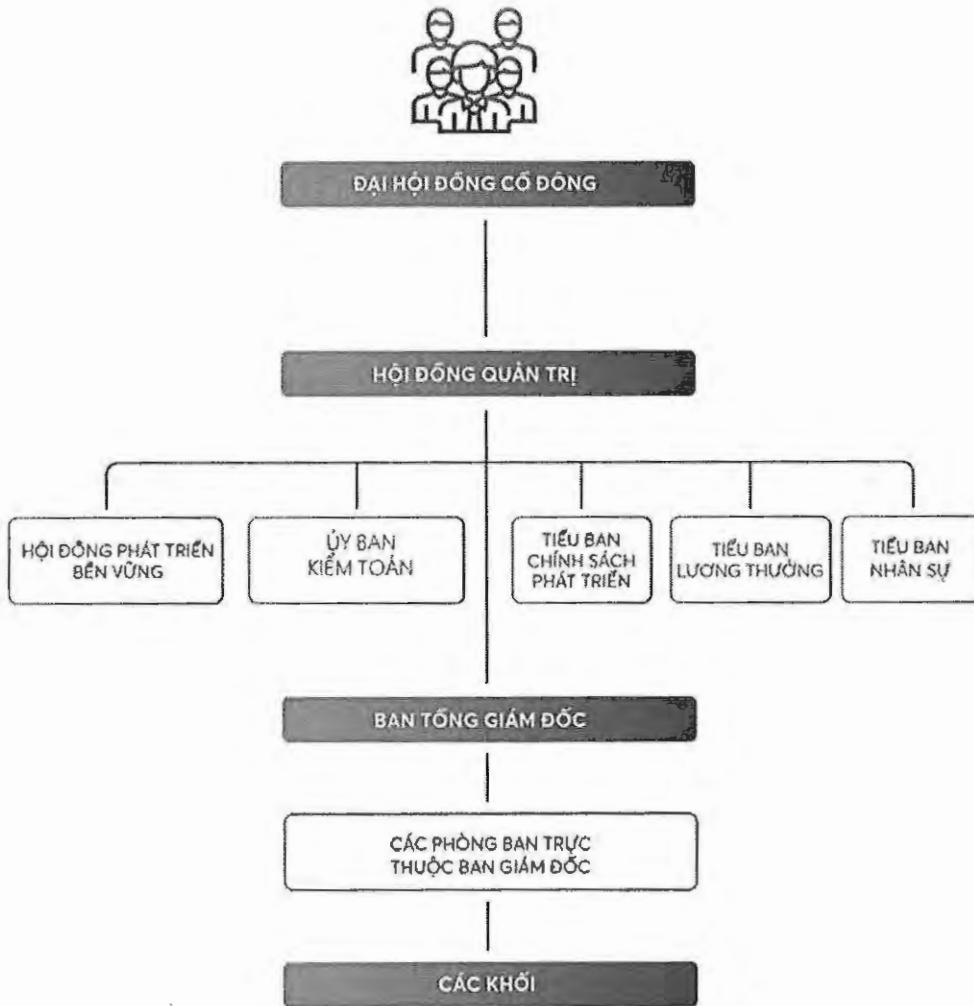
2.1. Tổ chức, bộ máy doanh nghiệp

2.1.1. Cơ cấu bộ máy tổ chức

Công ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Tại thời điểm thực hiện Bản Công Bố Thông Tin này, Công ty có tổng cộng 82 công ty con (trong đó có 31 công ty con trực tiếp) và 08 công ty liên kết (trong đó có 02 công ty liên kết trực tiếp). Danh sách công ty con và công ty liên kết của Công ty được trình bày tại Điểm 2.2 Mục II Phần II Bản Công Bố Thông Tin này.

Sơ đồ 1: Sơ đồ về quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

SƠ ĐỒ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



(Nguồn: Novaland)

2.1.2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Tổng Giám đốc
- Các phòng/ban/Khôi trong Công ty

➤ **Đại hội đồng cổ đông:** ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm 01 (một) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, kế hoạch kinh doanh và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, và bãi nhiệm thành viên HĐQT của Công ty.

➤ **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có ít nhất 03 (ba) người và nhiều nhất là 11 (mười một) người. Tổng số thành viên độc lập HĐQT phải chiếm ít nhất 1/3 (một phần ba) tổng số thành viên HĐQT. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập HĐQT không quá 05 (năm) và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Các quyền và nghĩa vụ của HĐQT theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Tại thời điểm thực hiện Bản Công Bố Thông Tin này, Hội đồng quản trị của Công ty gồm 06 (sáu) thành viên.

Các cơ quan, bộ máy trực thuộc Hội đồng quản trị

Các cơ quan, bộ máy trực thuộc này do HĐQT thành lập và báo cáo trực tiếp cho HĐQT. Bao gồm:

❖ Hội đồng Phát triển Bền Vững

- Thúc đẩy hỗ trợ kết nối giữa Công ty và HĐQT nhằm đạt được các mục tiêu phát triển bền vững;
- Xem xét, định hướng các chiến lược kinh doanh liên quan đến các chương trình, chính sách, hợp tác, hoạt động và mục tiêu phát triển bền vững;
- Xem xét và cung cấp tư vấn chiến lược kinh doanh của Công ty trong mối liên kết với các chương trình hành động, hợp tác nhằm đảm bảo tính nhất quán.

❖ Tiểu ban Chính sách Phát triển

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Đưa ra mục tiêu chiến lược dài hạn cho Công ty;
- Giám sát việc lập, triển khai và thực thi chiến lược;
- Định hướng chiến lược phát triển bền vững và chiến lược liên quan đến trách nhiệm xã hội, cộng đồng;
- Phụ trách lĩnh vực quan hệ với các bên có quyền lợi liên quan.

❖ Ủy ban Kiểm toán

- Tiên phong trong việc áp dụng các nguyên tắc quản trị theo thông lệ quốc tế, từ năm 2017 Tiểu ban Kiểm toán (tên gọi trước đây là Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ, sau ngày 27/04/2021 được đổi tên thành Ủy ban Kiểm toán) đã được thành lập với chức năng là bộ phận tham mưu và hỗ trợ HĐQT giám sát tính trung thực các BCTC của Tập đoàn, tuân thủ các quy định pháp luật của Tập đoàn, năng lực và tính độc lập của kiểm toán độc lập, năng lực và tính hiệu quả của kiểm toán nội bộ, hiệu quả hoạt động của quản lý rủi ro và hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Đến nay, chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Kiểm toán đã được sửa đổi để phù hợp hơn với thực tế hoạt động của Tập Đoàn, các quy định về quản trị công ty của Việt Nam và thông lệ quốc tế. Theo đó, công việc của Ủy ban kiểm toán được quy định chi tiết và cụ thể hơn trong Điều lệ Công ty (Khoản 2 Điều 40) và Quy chế quản trị công ty (Điều 28) được ban hành vào ngày 16/06/2021 công bố chính thức trên trang web của Tập Đoàn.

❖ Tiểu ban Nhân sự

- Xây dựng tiêu chuẩn thành viên HĐQT, xây dựng cơ chế đánh giá hoạt động, khen thưởng và kỷ luật đối với Thành viên HĐQT, Thành viên Ban TGD, những Người điều hành và trình HĐQT phê duyệt;
- Thực hiện đánh giá tính tuân thủ và hiệu quả hoạt động của HĐQT, Ban TGD và trình HĐQT phê duyệt;
- Đưa ra khuyến nghị về các ứng viên để đảm nhiệm các vị trí, bộ phận mới chưa có nhân sự phụ trách;
- Soạn lập và khuyến nghị các nguyên tắc Quản trị Công ty (bao gồm các yếu tố: đưa ra các thực hành tốt trong Quản trị Công ty, môi trường kiểm soát, minh bạch thông tin, cam kết về quản trị công ty) áp dụng cho HĐQT và nhân viên của Công ty trình HĐQT phê duyệt.

❖ Tiểu ban Lương thưởng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Xây dựng và quản lý chế độ lương thưởng cho HĐQT, Ban TGD, bao gồm hình thức, các mức và giá trị lương thưởng cho HĐQT, Ban TGD và trình HĐQT phê duyệt;
- Xác định mục tiêu tính lương thưởng của Ban TGD để trình Chủ tịch HĐQT phê duyệt;
- Xây dựng chế độ đãi ngộ thuộc thẩm quyền của HĐQT dành cho các cán bộ quản lý cấp cao và trình HĐQT phê duyệt;
- Lập báo cáo liên quan đến vấn đề lương thưởng bao gồm báo cáo năm về thù lao của HĐQT.

➤ **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám Đốc của Công ty gồm có 01 (một) Tổng Giám đốc và 01 (một) Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Phó TGD do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD. Ban TGD hiện nay của Công ty là những người có kiến thức chuyên môn sâu rộng, nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản.

Tại thời điểm thực hiện Bản Công Bố Thông Tin này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm 01 (một) Tổng Giám đốc và 01 (một) Phó Tổng Giám đốc.

➤ **Các khối/phòng/ban**

❖ **Khối Đầu tư và Phát triển dự án**

- Thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan đến lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án của Tập đoàn;
- Quản lý chung các hoạt động đầu tư của Tập đoàn; xây dựng kế hoạch đầu tư; đánh giá khả thi các dự án; tiến hành mua bán, sáp nhập;
- Điều hành phát triển dự án;
- Quản lý hoạt động các công ty thành viên để bảo đảm dự án được triển khai hiệu quả và đúng kế hoạch;
- Lập kế hoạch, triển khai và kiểm soát thiết kế và ngân sách các dự án do Tập đoàn đầu tư và phát triển;
- Lựa chọn nhà thầu và đánh giá nội bộ chất lượng hoạt động của các phòng ban liên quan nhằm đảm bảo chất lượng triển khai, xây dựng dự án.

❖ **Khối Thương mại**

- Xây dựng chiến lược phát triển nguồn khách hàng, chiến lược và các hoạt động tiếp thị, quản lý sàn giao dịch và nhà mẩu;

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Kết nối với các phương tiện truyền thông đại chúng, xây dựng và cung cấp thông tin hai chiều tạo nên sự hiểu biết và ủng hộ của công chúng đối với thương hiệu và các sản phẩm của Công ty.
- ❖ **Khối Tài chính và Kế toán**
 - Lập và hoàn thiện BCTC Tập đoàn;
 - Lập kế hoạch sử dụng và phân bổ nguồn vốn;
 - Thực hiện công tác huy động và quản lý nguồn vốn trong nước và nước ngoài;
 - Thực hiện lập kế hoạch, dự toán ngân sách hàng năm của Tập đoàn.
- ❖ **Khối Hoạt động**
 - Tổ chức việc thực hiện, giám sát các hoạt động quản trị rủi ro và hoạt động thiết lập, triển khai, cải tiến hệ thống quy trình trong Tập đoàn;
 - Tổ chức, triển khai việc cung cấp dịch vụ và hệ thống công nghệ thông tin;
 - Triển khai, quản lý các hoạt động ký kết hợp đồng, phụ lục hợp đồng bán hàng, theo dõi và xử lý công nợ với khách hàng.
 - Kiểm soát rủi ro pháp lý và đảm bảo tính tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động của Tập Đoàn;
 - Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, đại diện Công ty làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.
- ❖ **Khối Nguồn nhân lực**
 - Tìm kiếm, sàng lọc và tuyển chọn nhân sự, quản lý hồ sơ nhân viên, chi trả, phúc lợi;
 - Đề xuất và triển khai các chính sách nhân sự;
 - Xây dựng, tổ chức thực hiện, đánh giá hiệu quả tất cả các chương trình đào tạo quy mô toàn Tập đoàn;
- ❖ **Khối Phát triển, mua bán và khai thác tài sản**
 - Xây dựng và phát triển các mô hình sản phẩm và dịch vụ nhằm xây dựng hệ sinh thái sản phẩm cho các tổ hợp Vui chơi – Giải trí – Du lịch nghỉ dưỡng;
 - Tạo giá trị cộng thêm và tạo khách hàng cho các khu phức hợp bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
 - Khai thác hiệu quả, quản lý và kiểm soát các hoạt động vận hành.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

2.2. Vị trí của Doanh nghiệp:

- Công ty là doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con.
- Danh sách công ty mẹ, công ty con, những công ty mà Tập đoàn Novaland đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tập đoàn Novaland.
 - ❖ Công ty mẹ, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tập đoàn Novaland: Không có
 - ❖ Công ty con, những công ty mà Tập đoàn Novaland đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Bảng 2: Danh sách công ty con của Tập đoàn Novaland

TT	Tên công ty	Ngày thành lập	Mã số doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu tại các công ty con (%)
CÁC CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP					
1.	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	23/04/2015	0313225749	Kinh doanh BĐS	97,76
2.	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	05/07/2010	0310089424	Kinh doanh BĐS	99,99
3.	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	12/05/2008	0305703102	Kinh doanh BĐS	99,99
4.	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	16/08/2012	0311931153	Kinh doanh BĐS	99,99
5.	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	15/07/2015	0313351782	Kinh doanh BĐS	100,00 ¹
6.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	10/01/2019	0315472849	Kinh doanh BĐS	99,99
7.	Công ty TNHH Bất động	17/02/2016	0313654071	Kinh doanh BĐS	99,99

¹ Công ty sở hữu trên 99.9999% vốn điều lệ của Công ty CP Nova Hospitality

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

	sản Gia Đức				
8.	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	11/11/2014	0313007973	Kinh doanh BĐS	99,99
9.	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	26/07/2014	0312870009	Kinh doanh BĐS	99,77
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	05/11/2004	0303579474	Kinh doanh BĐS	97,44
11.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phát	06/08/2020	0316427447	Kinh doanh BĐS	100,00
12.	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	05/11/2015	0313522847	Kinh doanh BĐS	99,99
13.	Công ty TNHH Nova Rivergate	07/08/2014	0312884989	Kinh doanh BĐS	99,77
14.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Nova Phúc Nguyên	30/03/2016	0313726978	Kinh doanh BĐS	99,97
15.	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	17/01/2005	0303645127	Kinh doanh BĐS	42,42
16.	Công ty Cổ phần The Prince Residence	25/09/2010	0310337846	Kinh doanh BĐS	99,81
17.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	08/09/2017	0314615893	Kinh doanh BĐS	99,83
18.	Công ty TNHH Nova Sasco	02/10/2015	0313469262	Kinh doanh BĐS	99,99
19.	Công ty TNHH Nova Nam Á	24/07/2015	0313367535	Kinh doanh BĐS	92,70
20.	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	27/03/2014	0312709200	Kinh doanh BĐS	99,90
21.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	24/07/2014	0312868592	Kinh doanh BĐS	51,00
22.	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	13/09/2013	0312458589	Kinh doanh BĐS	99,99

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

23.	Công ty TNHH Nova Sagel	06/05/2015	0313236211	Kinh doanh BĐS	73,00
24.	Công ty TNHH Nova An Phú	09/12/2015	0313568859	Kinh doanh BĐS	92,27
25.	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	19/09/2013	0312464920	Kinh doanh BĐS	98,60
26.	Công ty Cổ phần Nova Festival	24/03/2014	0312705566	Kinh doanh BĐS	94,02
27.	Công ty TNHH Nova Property Management	08/09/2017	0314615910	Kinh doanh BĐS	99,99
28.	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	07/08/2014	0312884971	Kinh doanh BĐS	100,00
29.	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	23/04/2015	0313226164	Kinh doanh BĐS	100,00
30.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỷ Nguyên	10/11/2012	0312045341	Kinh doanh BĐS	100,00
31.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	16/04/2021	0316812128	Kinh doanh BĐS	100,00

CÁC CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP

32.	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89	07/08/2015	0313389465	Kinh doanh BĐS	99,59
33.	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350	02/04/2015	0313191183	Kinh doanh BĐS	99,99
34.	Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM	11/05/2007	0304996054	Tư vấn đầu tư	99,90
35.	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	01/07/2008	0302768567	Kinh doanh BĐS	98,97
36.	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	14/12/2007	0305464302	Kinh doanh BĐS	99,69
37.	Công ty CP Bất Động Sản	27/12/2016	0314173684	Kinh doanh BĐS	99,96

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

	Đình Phát				
38.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	30/09/2016	0314040035	Kinh doanh BĐS	99,98
39.	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38	22/09/2010	0310277227	Kinh doanh BĐS	99,99
40.	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	04/07/2008	3400573917	Kinh doanh BĐS	100,00
41.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng	10/10/2013	0312498214	Kinh doanh BĐS	99,98
42.	Công ty TNHH BĐS Nova Riverside	16/04/2015	0313216078	Kinh doanh BĐS	99,98
43.	Công ty CP Đầu Tư Và Bất Động Sản Ngọc Uyên	30/10/2014	0312994854	Kinh doanh BĐS	99,99
44.	Công ty TNHH Thành phố Aqua	22/04/2008	3600994616	Kinh doanh BĐS	70,00
45.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	25/05/2016	0313826813	Kinh doanh BĐS	99,96
46.	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát	24/03/2015	0313174533	Kinh doanh BĐS	99,99
47.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An	08/12/2017	0314780110	Kinh doanh BĐS	99,99
48.	Công ty TNHH Bất Động Sản Bảo Phúc	18/02/2016	0313653631	Kinh doanh BĐS	99,99
49.	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	27/06/2005	3400432095	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98
50.	Công ty CP Nova Richstar	22/05/2006	0300659770	Kinh doanh BĐS	99,99
51.	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	11/10/2016	0314056927	Kinh doanh BĐS	99,99
52.	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	28/09/2018	0315293039	Hoạt động tư vấn quản lý	80,00

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

53.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	17/12/2018	0315440822	Kinh doanh BĐS	100,00
54.	Công ty CP Bất Động Sản Nova Lexington	07/09/2009	0309366923	Kinh doanh BĐS	99,97
55.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	03/10/2015	0313469512	Kinh doanh BĐS	97,99
56.	Công ty CP Địa Ốc Nhật Hoa	21/08/2010	0310272490	Kinh doanh BĐS	99,98
57.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	25/12/2003	3400376203	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,80
58.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	07/09/2010	0310303195	Kinh doanh BĐS	99,99
59.	Công ty TNHH Carava Resort	22/07/2016	4201700062	Kinh doanh BĐS	95,49
60.	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	01/08/2016	0313943193	Kinh doanh BĐS	99,99
61.	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	02/06/2008	3400556647	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,15
62.	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	14/06/2007	0305036635	Kinh doanh BĐS	99,97
63.	Công ty TNHH BĐS Gia Phú	30/09/2009	0309412016	Kinh doanh BĐS	99,99
64.	Công ty TNHH Mega Tie	31/07/2015	0313377082	Kinh doanh BĐS	99,99
65.	Công ty CP Cao ốc Phương Đông	17/09/2008	0306012700	Kinh doanh BĐS	99,89
66.	Công ty TNHH Merufa-Nova	23/12/2015	0313586826	Kinh doanh BĐS	99,90
67.	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thành	30/09/2016	0314040028	Kinh doanh BĐS	100,00 ²
68.	Công ty TNHH The Forest	14/05/2008	3500877517	Kinh doanh BĐS	99,90

² Tỷ lệ sở hữu gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành tại Công ty CP Đầu Tư BĐS Trường Thành là trên 99,9999%

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

	City				
69.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	24/05/2019	0315700982	Kinh doanh BĐS	51,00
70.	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	14/05/2019	3502395269	Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00
71.	Công ty CP Dịch vụ Đầu tư Lucky House	02/02/2018	0314873492	Kinh doanh BĐS	100,00
72.	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	29/03/2017	0314318876	Kinh doanh BĐS	99,99
73.	Công ty CP Nova Holiday	08/06/2020	0316316095	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98
74.	Công ty CP Big Ben Holiday	25/08/2020	0316458558	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,99
75.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	27/03/2015	0313183591	Kinh doanh BĐS	99,99
76.	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	12/11/2001	0302450982	Kinh doanh BĐS	99,98
77.	Công ty CP Đầu tư Liberty	02/02/2018	0314877176	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98
78.	Công ty CP Thạnh Mỹ Lợi	18/04/2011	0310778456	Kinh doanh BĐS	70,00
79.	Công ty CP Nova Final Solution	19/09/2016	0314019594	Kinh doanh BĐS	99,98
80.	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	02/11/2015	0313516755	Kinh doanh BĐS	99,41

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

81.	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	27/08/2013	3401057062	Xây dựng khu du lịch dã ngoại	99,98
82.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	19/01/2021	0316680714	Kinh doanh BĐS	69,87

(Nguồn: Novaland)

❖ Công ty liên doanh, liên kết, khoản đầu tư vào đơn vị khác:

Bảng 3: Danh sách công ty liên kết của Tập đoàn Novaland

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết và sở hữu (%)
CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP			
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	Kinh doanh BĐS	25,00
2	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	33,31
CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP			
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	Kinh doanh BĐS	50,00
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	Kinh doanh BĐS	49,72
5	Công ty Cổ phần Nova Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	24,00
6	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư BĐS Phú Trí	Kinh doanh BĐS	48,98
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh BĐS	49,00
8	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh BĐS	

(Nguồn: Novaland)

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

➤ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.

Bảng 4: Danh sách thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
2	Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT
3	Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT
4	Phạm Tiến Vân	Thành viên HĐQT độc lập
5	Lê Quốc Hùng	Thành viên HĐQT độc lập
6	Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập
III	Ban Tổng Giám đốc	
1	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc
2	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Phó Tổng Giám đốc
III	Kế toán trưởng	
1	Ông Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng

(Nguồn: Novaland)

Dưới đây là một số thông tin về các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty:

■ **Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Ông Bùi Thành Nhơn**

- Ngày tháng năm sinh: 03/02/1958
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- CMND/CCCD/HC số: 020203049 Ngày cấp: 20/01/2011 Nơi cấp: TP. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, HCM
- Chức vụ hiện tại Công ty:
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị (Từ 2007 – hiện tại)
 - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Novagroup (12/10/2015 – Hiện tại)
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Diamond Properties (06/2015 – hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ (21/08/2017 – Hiện tại)
 - Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông (09/10/2020 – Hiện tại)
- Số lượng chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 317.341.071 cổ phần, chiếm 21,535% vốn điều lệ.
 - Cử nhân Nông nghiệp
- Trình độ chuyên môn:
 - Tốt nghiệp Executive MBA, HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
1992 – 2007:	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Thành Nhơn
2007 đến nay:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên Hội đồng Quản trị - Ông Bùi Xuân Huy

- Ngày tháng năm sinh: 06/11/1972

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Nơi sinh: TP. HCM
- CMND/CCCD/HC số: 02225634 Ngày cấp: 23/03/2015 Nơi cấp: TP. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 418 Lý Thái Tổ, Phường 10, Quận 10, TP.HCM
- Chức vụ hiện tại Công ty:
 - Thành viên HĐQT (Từ tháng 05/2017 – Hiện tại)
 - Tổng Giám Đốc (Từ tháng 09/2017 – Hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 54.769.800 cổ phần, chiếm 3,716% vốn điều lệ
 - Kỹ sư xây dựng và quản lý công nghiệp, Đại học Bách Khoa TP HCM;
 - Thạc sỹ Quản trị kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sĩ phối hợp với FSB
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
2007 – 2012:	Giám đốc Quản lý Dự án Công ty Meinhardt Việt Nam
2012 - 2015:	Giám đốc Khối Phát triển Dự án Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2015 - 5/2017:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
05/2017 – 09/2017:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
9/2017 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên Hội đồng Quản trị - Bà Hoàng Thu Châu

- Ngày tháng năm sinh: 08/10/1977

- Nơi sinh: TP. HCM

- CMND/CCCD/HC số: 079177005409 Ngày cấp: 05/9/2017 Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về Dân cư

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Địa chỉ thường trú: 469/24B Nguyễn Kiệm, P. 9, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM

- Chức vụ hiện tại Công ty:

- Thành viên HĐQT (Từ 11/2016 – Hiện tại)

- Phó Tổng Giám đốc (2012 – Hiện tại)

- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Novagroup (07/01/2021 – Hiện tại)

- Số lượng chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 4.231.198 cổ phần, chiếm 0,2873% vốn điều lệ.

- Cử nhân Kế toán

- Trình độ chuyên môn:

- Thạc sỹ Quản trị kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sỹ phối hợp với FSB

- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
2003 - 2010:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2010 - 2012:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư No Va
2012 – 11/2016:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

11/2016 đến nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
------------------	--

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị - Ông Phạm Tiến Vân

- Ngày tháng năm sinh: 06/06/1949
- Nơi sinh: Tuyên Quang
- CMND/CCCD/HC số: 008049000001 Ngày cấp: 21/6/2013 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 29 Hàng Khay, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội.
 - Thành viên độc lập HĐQT (4/2019 – hiện tại)
- Chức vụ hiện tại Công ty:
 - Thành viên tiểu ban kiểm toán nội bộ (7/2020 – hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Chủ tịch Trung ương Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc, Phó Tổng biên tập tạp chí Viet Nam Golf Magazine (2010 – hiện tại)
- Số lượng chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Tổng hợp Kim Nhật Thành, Triều Tiên
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
2004 - 2010:	Vụ trưởng Bộ Ngoại giao Việt Nam, Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

2010 - 2013:	Cố vấn Tập đoàn Sân Golf và Khách sạn Hàn Quốc Chamvit
2010 - 2015:	Cố vấn Công ty Xây dựng Posco E&C, Hàn Quốc
2010 - 2017:	Cố vấn Tập đoàn AIC, Việt Nam
2010 - nay:	Phó Chủ tịch Trung ương Hội hữu nghị Hàn – Việt, Phó Tổng biên tập tạp chí Viet Nam Golf Magazine
2013 - 2017:	Cố vấn Tập đoàn điện tử Samsung, Hàn Quốc
2018 -2019:	Cố vấn Tập đoàn Siêu thị Thời trang APM, Hàn Quốc
4/2019 - 7/2020:	Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
7/2020 - 11/2020:	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11/2020 - nay:	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị - Ông Lê Quốc Hùng

- Ngày tháng năm sinh: 09/02/1950
- Nơi sinh: Tuyên Quang
- CMND/CCCD/HC số: 008050000020 Ngày cấp: 08/03/2017 Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 31 Nguyễn Trãi, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM
- Chức vụ hiện tại Công ty:
 - Thành viên độc lập HĐQT (6/2020 - 7/2020)
 - Thành viên Tiểu ban kiểm toán (7/2020 – nay)

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ ngoại giao và Quan hệ Quốc tế
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
07/1994 - 12/2000:	Phó Giám đốc Sở Ngoại vụ TP. Hồ Chí Minh
01/2001 - 01/2008:	Giám đốc Sở Ngoại vụ Tp Hồ Chí Minh, Thành ủy viên khóa VIII Ban Chấp hành Đảng bộ TP. Hồ Chí Minh nhiệm kỳ 2005-2010
01/2008 - 05/2011:	Tổng Lãnh sự Việt Nam tại San Francisco (Hợp chủng quốc Hoa Kỳ)
2013- 2016:	Chủ tịch Hội hữu nghị Việt- Pháp TP. Hồ Chí Minh
09/2014 - 12/2015:	Cố vấn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
6/2020 - 7/2020:	Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
7/2020 - nay:	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị - Bà Nguyễn Mỹ Hạnh

- Ngày tháng năm sinh: 02/01/1977
- Nơi sinh: TP. HCM
- CMND/CCCD/HC số: 023063270 Ngày cấp: 11/09/2007 Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 25/54 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện tại Công ty: Thành viên độc lập HĐQT (11/2020 – nay)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý công
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
9/1998 - 4/2019:	Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro tại Công ty TNHH PwC Việt Nam
1/2017 - 2/2019:	Giám đốc điều hành tại Công ty TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam
4/2019 - 7/2020:	Trưởng nhóm quản lý rủi ro và bảo hiểm tại Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam – Công ty Điều hành Dầu khí Phú Quốc
10/2020 - 11/2020:	Thành viên độc lập HĐQT tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
11/2020 - nay:	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Tổng Giám đốc - Ông Bùi Xuân Huy

(Xem phần Thành viên Hội đồng quản trị - Ông Bùi Xuân Huy)

■ Phó Tổng Giám đốc – Bà Hoàng Thu Châu

(Xem phần Thành viên Hội đồng quản trị - Bà Hoàng Thu Châu)

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

■ Phó Tổng Giám đốc– Ông Nguyễn Ngọc Huyền

- Ngày tháng năm sinh: 10/10/1980
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- CMND/CCCD/HC số: 038080005361
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 1041/10B, Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Chức vụ hiện tại Công ty: Phó tổng giám đốc
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: Không
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kỹ thuật – Quản lý dự án và xây dựng
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
05/2004 – 08/2004	Kỹ sư tại Tổng Công ty Tư vấn Thiết kế Giao thông – Vận tải - CTCP
08/2004 – 07/2010	Kỹ sư trưởng tại Công ty Obayashi Việt Nam
07/2010 - 03/2011	Chỉ huy trưởng tại Công ty TNHH Xây dựng Tuấn Lê
03/2011 – 06/2011	Giám đốc Điều hành Dự án tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sao Mai
01/06/2011 - 11/2020	Giám đốc Điều hành Liên khối Dự án tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long. Tổng giám đốc các công ty liên doanh với các nhà phát triển BĐS Nhật Bản
01/2021 – 10/2021	Giám đốc Điều hành Khu vực tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

10/2021 đến hiện tại	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
----------------------	--

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không

■ Kế toán trưởng – Ông Huỳnh Minh Lâm

- Ngày tháng năm sinh: 1989
- Nơi sinh: Đà Lạt – Lâm Đồng
- CMND/CCCD/HC số: 250753445 Ngày cấp: 16/07/2011 Nơi cấp: Công an Lâm Đồng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: A18.04 Căn hộ Botanica Premier, 108 Hồng Hà, P2, Tân Bình, TP. HCM
- Chức vụ hiện tại Công ty: Kế Toán Trưởng (12/2020 – hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công Ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent (09/2020 - hiện tại)
- Số lượng chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán kiểm toán
- **Kinh nghiệm công tác:**

Thời gian	Vị trí công việc
2011 - 2018:	Trưởng phòng Kiểm toán Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam
2018 -2019:	Trưởng phòng quản lý dự án và Kiểm soát tài chính Công ty TNHH Thực Phẩm Ấn Nam

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

06/2019 -12/2020:	Trưởng phòng Kế toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
09/2020 - nay:	Kế toán trưởng Công Ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent
12/2020 - nay:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với Công ty: Không

3. Tình hình hoạt động kinh doanh

3.1. Hoạt động sản xuất kinh doanh

Tập đoàn Novaland hiện là một trong những nhà phát triển BĐS hàng đầu tại khu vực TP Hồ Chí Minh với những dự án tập trung vào phân khúc khách hàng trung và cao cấp. Hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành là tập trung vào phát triển, kinh doanh và quản lý các dự án khu phức hợp căn hộ – thương mại – văn phòng – dịch vụ. Tập đoàn Novaland duy trì và củng cố vị thế của mình trên 4 phương diện:

- Phát triển quỹ đất thông qua các thương vụ M&A chiến lược: Công ty chủ trương mua lại các Dự án có vị trí đắc địa, đã hoàn thành về mặt pháp lý, có thể triển khai xây dựng nhằm rút ngắn thời gian và giảm chi phí vốn; góp phần đáng kể vào việc hạ giá thành sản phẩm, giúp khách hàng có cơ hội mua được những căn hộ tốt với mức giá phù hợp;
- Phát triển Dự án cùng với những đơn vị nhà thầu, thiết kế và thi công uy tín, có tên tuổi trong ngành; nhằm tạo ra những sản phẩm nhà ở chất lượng và đảm bảo tiến độ bàn giao;
- Phát triển kênh bán hàng thông qua đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp tự đào tạo bài bản; chính sách bán hàng và gói sản phẩm được thiết kế đa dạng phù hợp với nhu cầu của những phân khúc khách hàng khác nhau;
- Phát triển nguồn vốn đa dạng để hạn chế rủi ro và đảm bảo chi phí sử dụng vốn tối ưu: bổ sung nguồn vốn quốc tế với chi phí thấp ngoài 2 nguồn truyền thống là vốn tín dụng từ ngân hàng và tiền ứng trước từ người mua. Thông qua đó, Công ty gia tăng nguồn lực một cách hiệu quả và an toàn ngoài nguồn vốn tự có, từ đó tài trợ phát triển các Dự án bền vững cũng như hỗ trợ tín dụng cho khách hàng.

Trên hành trình 29 năm qua, bằng niềm đam mê, sự tập trung và kiên định với mục tiêu, Novaland trở thành Nhà Đầu tư - Phát triển bất động sản uy tín với danh mục sản phẩm đa dạng bao

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

gồm căn hộ, biệt thự, nhà phố, trung tâm thương mại, văn phòng, bất động sản nghỉ dưỡng... tại các vị trí chiến lược trọng điểm của TP.HCM và các tỉnh thành khác.

3.2. Một số dự án Công ty đã và đang triển khai

3.2.1 Danh mục dự án Bất động sản đã và đang triển khai:

Bảng 5: Danh mục dự án bất động sản trung tâm

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 27									
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại Bãi đậu xe	Quận 7	51.261	2.711	- GD 1: Q2/2009 - GD 2: Q2/2011 - GD 3: Q1/2013	- GD 1: Bàn giao từ Q3/2012 - GD 2: Bàn giao từ Q4/2014 - GD 3: Bàn giao từ Q4/2015
2	Lucky Palace	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	Công ty con	Căn hộ Thương mại	Quận 6	3.876	564	Q3/2014	Bàn giao từ Q2/2017
3	Sunrise Riverside (Lô G1 - >G5, E1)	Công ty TNHH BĐS Nova Riverside	Công ty con	Căn hộ Thương mại	Huyện Nhà Bè	39.305	2.219	Q3/2015	Bàn giao từ Q3/2018
	1.009							Dự kiến bàn giao từ Q2/2022	
4	Lakeview City	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Công ty con	Khu đô thị	Quận 2	301.060	960	Q2/2016	- GD 1: Bàn giao từ Q1/2017 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2017 - GD 3: Bàn giao từ Q2/2018
5	Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Đã bán Q3/2017	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại		19.915,2	1.498	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại		25.063,2	812	- GD 1: Q3/2012 - GD 2: Q3/2014	- GD 1: Bàn giao từ Q2/2014 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2016

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
7	The Sun Avenue Residence	Công ty TNHH BĐS Gia Phú	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại		38.073	2.894	Q1/2015	Bàn giao từ Q3/2018
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Nhà phố	Quận 9	9.024	160	Q2/2014	Bàn giao từ Q4/2016
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Quận Bình Thạnh	7.169	561	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán Q3/2017	Căn hộ Văn phòng Thương mại	Quận 4	6.228	524	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại		2.904	313	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
12	Rivergate Residence	Công ty TNHH Nova Rivergate	Công ty con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại		7.069	1.351	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
13	The Tresor Residence	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Công ty con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại		5.780	718	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại		6.669	774	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018
15	GardenGate Residence	CTCP No Va Festival	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại		4.887	420	Q4/2014	Bàn giao từ Q2/2017
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	Công ty con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Nhà trẻ		4.604	402	Q2/2015	Bàn giao từ Q4/2017
17	Orchard Garden	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Office-tel	Quận Phú Nhuận	4.303	428	Q4/2014	Bàn giao từ Q1/2017
18	The Prince Residence	CTCP The Prince Residence	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại		4.644	506	Q1/2013	Bàn giao từ Q4/2015
19	Golden Mansion	Công ty TNHH Nova Sagel	Công ty con	Khu phức hợp nhà ở Thương mại		15.129	737	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
20	Orchard Parkview	Công ty TNHH Nova Nam Á	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại Nhà trẻ		9.184	528	Q3/2015	Bàn giao từ Q4/2018

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m2)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
21	Newton Residence	Công ty TNHH Merufa-Nova	Công ty con	Căn hộ Office-tel Văn phòng		2.807	253	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018
22	Richstar	CTCP Nova Richstar	Công ty con	Căn hộ Thương mại	Quận Tân Phú	27.802	2.021	Q4/2015	Bàn giao từ Q4/2018
23	Victoria Village	CTCP BĐS Thái Bình	Công ty con	Căn hộ Biệt thự Nhà ở thương mại	Quận 2	42.777	1.208	Q2/2017 ³	- Thấp tầng: bàn giao từ Q3/2019 - Cao tầng: dự kiến bàn giao từ Q4/2021
24	Botanica Premier	Công ty TNHH Nova Sasco	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Quận Tân Bình	16.330	1.039	Q1/2016	Bàn giao năm 2019
25	The Botanica ⁴	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ, Thương mại	Quận Tân Bình	9.028	611	Q1/2015	Bàn giao năm 2018
26	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	Nhà phố Biệt thự	Quận 9	25.398	95	Q3/2015	Bàn giao từ Q4/2016
27	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	Công ty con	Căn hộ, office-tel, thương mại	Quận 7	15.720	1.378	Q2/2015	Bàn giao từ 2019
Tổng cộng dự án đã hoàn thành, đã bàn giao và đang bàn giao						706.009	26.694		
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN⁵: 3									
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát Triển Đất Việt	Công ty con	Căn hộ, Thương mại	Quận 1	14.002	1.246	Q4/2018 ⁶	Dự kiến bàn giao từ 2021
29	The Palace Residence	Công ty TNHH Nova An Phú	Công ty con	Căn hộ Thương mại	Quận 2	49.660	3.084	Q4/2018 ⁽¹⁾	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
30	Palm Marina	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Công ty con	Nhà phố Biệt thự	Quận 9	90.772	178	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022
Tổng cộng dự án đang phát triển						154.434	4.508		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN						860.443,4	31.202		

³ Thời điểm phát triển dự án

⁴ Việc sở hữu dự án The Botanica được thực hiện thông qua Thỏa thuận chuyển nhượng dự án với CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn

⁵ Không bao gồm dự án Madison được tư vấn phát triển, và The Park Avenue được hợp tác phát triển

⁶ Thời điểm phát triển dự án

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

(Nguồn: Novaland)

Bảng 6: Danh mục bất động sản đô thị vệ tinh

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm*	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
1	Aqua City	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty con	Biệt thự Đơn lập, Song lập, nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	1.105.400	2.116	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
2	Aqua Riverside City	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Công ty con	Biệt thự đơn lập, song lập; nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	767.500	1.685	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022
3	Aqua Waterfront City	Công Ty TNHH BĐS Đà Lạt Valley	Hợp tác phát triển	Biệt thự đơn lập, song lập; nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	850.860	2.701	Q1/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022
4	Aqua Phoenix	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	Biệt thự đơn lập, song lập; nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	520.687	1.655	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q1/2024
		Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Công ty con	Biệt thự đơn lập, song lập, biệt thự phố thương mại; nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	414.375	919		Dự kiến bàn giao từ Q3/2024
		Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Công ty con	Biệt thự đơn lập, song lập; nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	400.030	628		Dự kiến bàn giao từ Q1/2025

(Nguồn: Novaland)

Bảng 7: Danh mục dự án bất động sản du lịch

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 1								
1	Azerai Cần Thơ Resort	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	BDS du lịch	TP Cần Thơ	194.342	Bungalow :30 Biệt thự: 47		Hoạt động Q4/2017
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 4								

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
2	NovaHills Mũi Né	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	BDS du lịch	Phan Thiết	399.310	Biệt thự: 603	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021
3	NovaBeach Cam Ranh	Công ty TNHH Carava Resort	BDS du lịch	Khánh Hòa	226.222	Bungalow: 26 Biệt thự: 182 Lô thương mại: 18 Condotel: 1.706	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
4	NovaWorld Phan Thiết	Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	BDS du lịch	Phan Thiết	9.863.300	16.000*	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021
5	NovaWorld Hồ Tràm – The Tropicana	Công ty TNHH The Forest City	BDS du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	993.797	1.919	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021
	NovaWorld Hồ Tràm - Wonderland	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	BDS du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	90.260	276	Q2/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2021
	NovaWorld Hồ Tràm – Habana Island	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	BDS du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	204.808	394	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q3/2022

(Nguồn: Novaland)

3.2.2 Một số dự án bất động sản tiêu biểu của Tập đoàn

(1) Dự án Galaxy 9 Residence



❖ Tổng quan

Dự án Galaxy 9 Residence là dự án phức hợp khu căn hộ, thương mại và dịch vụ, tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Khoái, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án sở hữu vị trí giao thông liên vùng thuận lợi, cách Quận 1 và Quận 5 chỉ năm phút qua cầu Calmette và cầu Nguyễn Văn Cừ. Bên cạnh ưu thế về giao thông, Galaxy 9 còn là dự án đầu tiên

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

tại Quận 4 hội tụ các tiện ích nội khu hiện đại phục vụ đa dạng nhu cầu của cư dân về mua sắm, vui chơi giải trí, rèn luyện sức khỏe: hồ bơi tràn, phòng tập gym, sân chơi trẻ em, nhà hàng, siêu thị, cửa hàng tiện lợi, nhà thuốc tây.

❖ Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Bình An
- Vị trí : Số 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, TP.HCM
Diện tích đất : 6.228 m²
- Quy mô dự án : Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
Số tầng: 21 tầng
Số lượng sản phẩm: 523 sản phẩm
Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 60, 70, 90 m²

(2) Dự án Icon 56



❖ Tổng quan

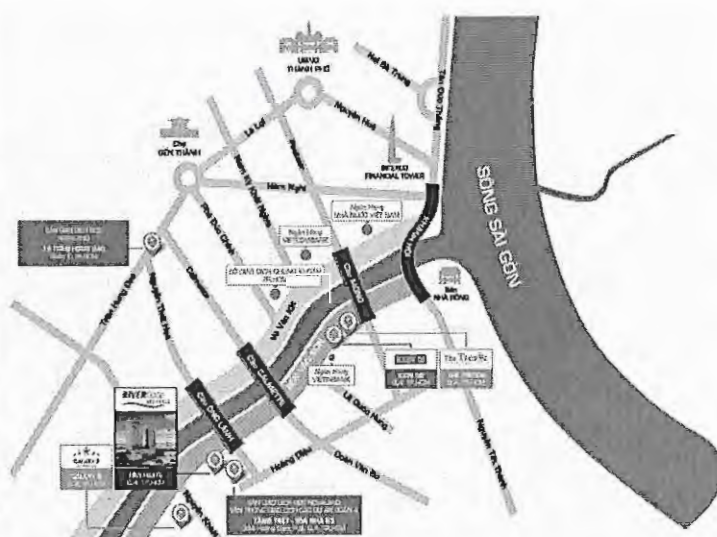
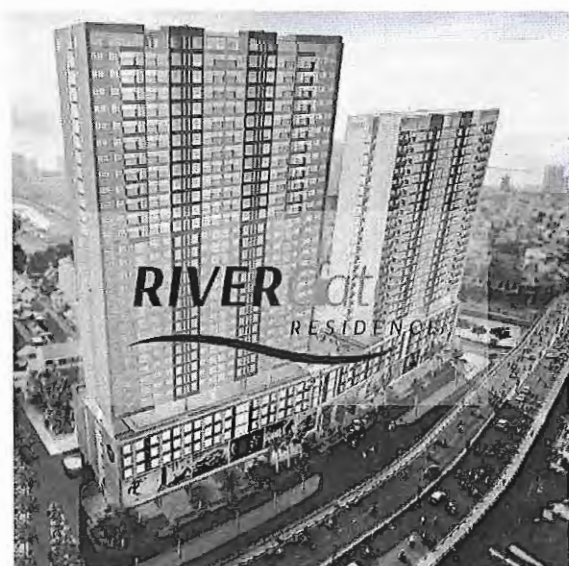
Dự án Icon 56 tọa lạc tại 56 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM, đối diện đại lộ Võ Văn Kiệt, cách trung tâm tài chính TP.HCM chỉ vài phút đi bộ. Icon 56 được xem như một biểu tượng tinh tế và kiêu hãnh với thiết kế hiện đại, sang trọng, nổi bật tại trục đường chính của Quận 4. Nơi đây nối liền với Quận 1 thông qua Cầu Mống – một trong những chiếc cầu lâu đời nhất tại TP.HCM. Ngoài ra, dự án còn tọa lạc rất gần các công trình kiến trúc nổi tiếng gắn liền với lịch sử phát triển Thành phố như bến Nhà Rồng, chợ Bến Thành, Ủy ban Nhân dân Thành Phố, nhà hát lớn Thành Phố... Điều này khẳng định Icon 56 không chỉ có giá trị lớn về mặt địa lý, giao thông mà còn được xem là một biểu tượng kiến trúc mới góp phần tô điểm cho khu vực trung tâm Sài Gòn.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

❖ Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : Tập đoàn Novaland
- Vị trí : 56 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM
- Diện tích đất : 2.904 m²
- Quy mô dự án : Loại hình đầu tư: căn hộ và khu thương mại
- Số tầng: 25 tầng
- Số lượng sản phẩm: 313 sản phẩm
- Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 50, 80, 90, 112 m²

(3) Dự án Rivergate Residence



❖ Tổng quan

Khu Căn hộ Rivergate tọa lạc tại 151 - 155 Bến Vân Đồn, Quận 4, TP.HCM, sở hữu vị thế đắc địa ngay trung tâm thành phố, tạo sự thuận tiện trong giao thông, dễ dàng kết nối với các khu vực trọng điểm. Rivergate với hướng nhìn trực diện ra sông Sài Gòn, nằm trên tuyến đường huyết mạch Bến Vân Đồn và song song với đại lộ Võ Văn Kiệt - một trong những trục đường hiện đại nhất nối liền cửa ngõ Đông Tây của thành phố. Vị trí dự án nằm liền kề cầu Ông Lãnh, trong quy hoạch khu trung tâm thành phố 930 ha, cách chợ Bến Thành chỉ 900m. Ngoài những thuận lợi về vị trí, dự án còn cung cấp các dịch vụ nội khu cao cấp như: siêu thị, trung tâm thương mại, phòng tập gym, hồ bơi, khu thực phẩm và các câu lạc bộ giải trí.

❖ Thông tin dự án

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Đơn vị phát triển	: Công ty TNHH Nova Rivergate
Vị trí	: 151 - 155 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, TP.HCM
Diện tích đất	: 7.069 m ²
Quy mô dự án	: Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel và khu thương mại
	Số tầng: 33 tầng
	Số lượng sản phẩm: 1.337 sản phẩm
	Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 57, 75, 95, 115 m ²

(4) Dự án The Tresor Residence



The Tresor
Residence

❖ Tổng quan

Khu Căn hộ The Tresor tọa lạc trên tuyến đường trọng điểm Bến Vân Đồn, sở hữu vị trí đắc địa, đối diện trụ sở Ngân hàng Nhà nước và khu vực trung tâm tài chính Quận 1 với các công trình kiến trúc biểu trưng cho Tp. Hồ Chí Minh như Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Tháp Tài chính Bitexco... Dự án sở hữu những tiện ích được đánh giá là vượt trội hơn hẳn những dự án khác với điểm nhấn là hồ bơi tràn rộng rãi, khu tiện ích bao gồm phòng tập gym hiện đại, khu cà phê sân vườn thoáng đãng, khu vui chơi trẻ em, khu nghỉ dưỡng cùng hệ thống nhà hàng sang trọng và trung tâm thương mại sầm uất. Những tiện ích này đáp ứng tối đa nhu cầu nghỉ ngơi và giải trí cho cư dân tại đây.

❖ Thông tin dự án

Đơn vị phát triển	: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên
Vị trí	: 39 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP.HCM
Diện tích đất	: 5.780m ²
Quy mô dự án	: Loại hình đầu tư: căn hộ, officetel, văn phòng, thương mại

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Số tầng: 33 tầng (khu 1), 18 tầng (khu 2)

Số lượng sản phẩm: 718 sản phẩm

Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 60, 65, 75, 120 m²

(5) Dự án Tropic Garden



❖ Tổng quan

Khu căn hộ Tropic Garden nằm giữa trung tâm Thảo Điền, Quận 2, là dự án căn hộ đáp ứng được nhu cầu nhà ở với không gian tĩnh lặng, yên bình của vùng quê giữa chốn thành thị. Dự án chỉ cách Trung tâm Thủ Thiêm và Quận Bình Thạnh 2 km, đồng thời kết nối trạm Metro số 6 và số 7 của tuyến Bến Thành - Suối Tiên, thuận lợi về giao thông và giao lưu trong vùng. Ngoài những thế mạnh có được từ vị trí đắc địa, dự án còn có đầy đủ các tiện ích cho khu nghỉ dưỡng như: café ngoài trời, nhà hàng, hồ bơi, gym, spa, đường chạy bộ. Các tháp Tropic Garden được bố trí cân đối, thiết kế kiến trúc mang đường nét vừa hiện đại, vừa cổ kính.

❖ Thông tin dự án

Đơn vị phát triển : CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

Vị trí : Số 49, Đường 66, giáp trục Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM

Diện tích đất : 25.028 m²

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Quy mô dự án : Loại hình đầu tư: căn hộ, thương mại
Số tầng: 27 tầng
Số lượng sản phẩm: 814 sản phẩm
Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 80, 112, 134 m²

(6) Dự án Lakeview City



❖ Tổng quan

Dự án Nhà phố, Biệt thự đầu tiên của Tập đoàn Novaland - Lakeview City tọa lạc trên mặt tiền Đường Song Hành Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, Quận 2, được Tập đoàn triển khai với mô hình khu đô thị phức hợp. Khuôn viên dự án lên đến hơn 30 ha hứa hẹn sẽ là một siêu dự án và là một khu đô thị kiểu mới tại Nam Rạch Chiếc. Lakeview City cung cấp các dịch vụ nội khu như: trung tâm mua sắm, giải trí, chăm sóc sức khỏe, trường học, khu thể thao và đặc biệt là hồ sinh thái nhân tạo rộng 3,6 ha, giúp mang lại không khí trong lành cho toàn bộ dân cư của dự án.

❖ Thông tin dự án

Đơn vị phát triển : Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21
Vị trí : Mặt tiền Đường Song hành, Phường An Phú, Quận 2,
TP.HCM
Diện tích đất : 301.060 m²
Quy mô dự án : Loại hình đầu tư: nhà phố, biệt thự và khu thương mại

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Số lượng sản phẩm: 960 sản phẩm

Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 270 m²

(7) Dự án Golf Park Residence



❖ Tổng quan

Dự án Golf Park Residence là dự án khu dân cư phức hợp tọa lạc tại mặt tiền sân gôn Việt Nam, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP.HCM, cạnh khu dân cư hiện hữu và gần những tuyến đường giao thông trọng điểm. Đây là dự án phức hợp thứ hai của Tập đoàn tại Quận 9, sau dự án Lucky Dragon. Ngoài ưu thế nằm cạnh sân gôn Việt Nam 36 lỗ lớn nhất TP.HCM, khu du lịch Suối Tiên, từ Golf Park có thể dễ dàng di chuyển vào trung tâm thành phố và các tỉnh lân cận như Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương. Điểm nhấn của dự án là công viên cây xanh nằm ngay trung tâm của khu đất, được bao bọc bởi các dãy nhà liền kề và nhà ở đơn lập, kết hợp với các chức năng nghỉ ngơi, giải trí.

❖ Thông tin dự án

- Đơn vị phát triển : Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
- Vị trí : Mặt tiền sân gôn Việt Nam, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, TP.HCM
- Diện tích đất : 25.398 m²
- Quy mô dự án : Loại hình đầu tư: nhà phố, biệt thự
Số lượng sản phẩm: 95 sản phẩm
Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 210, 220, 240 m²

4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh

❖ Triển vọng phát triển ngành

Mặc dù đại dịch Covid-19 đang lây lan nhanh chóng ở nhiều quốc gia và gây ra thiệt hại nặng nề tới kinh tế toàn cầu, Việt Nam vẫn tiếp tục kiểm soát tốt dịch bệnh, đồng thời đảm bảo các hoạt động kinh tế không bị gián đoạn. Tuy nhiên, quy mô đã thu hẹp hơn trước và tăng trưởng kinh tế ngắn hạn vẫn chịu tác động đáng kể. Về lĩnh vực bất động sản, thị trường bất động sản Việt Nam sau những năm trầm lắng đã bắt đầu có những tín hiệu ấm lên, theo đó thanh khoản thị trường có những sự gia tăng đáng kể. Nguyên nhân chính là do sự hỗ trợ đáng kể bởi những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế, cụ thể:

a. Tình hình vĩ mô

Việt Nam đang là nước đông dân thứ 15 thế giới, có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có bất động sản nhà ở. Bên cạnh đó, tốc độ đô thị hóa cao, GDP liên tục tăng trưởng ổn định, nên nhu cầu nhà ở rất lớn, nhưng vẫn có những rào cản và thách thức như: giá bán có khả năng tăng mạnh, hạn chế tín dụng cho vay mua bất động sản, tính minh bạch pháp lý của dự án... từ đó tác động đến khả năng tiêu thụ nói chung.

b. Tập trung phát triển cơ sở hạ tầng đô thị

Ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, theo đó, đến năm 2030, phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 30 m² sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người.

Với quan điểm của Chính phủ coi phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội đã mở ra triển vọng phát triển trong tương lai của ngành Bất động sản, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong ngành có nhiều cơ hội kinh doanh, tiếp cận với vốn, khoa học kỹ thuật và kinh nghiệm quản lý mới.

c. Nguồn cung ứng dồi dào

Nhận định về xu hướng đầu tư BĐS năm 2021, TS Sử Ngọc Khương - Giám đốc cấp cao

Savills Việt Nam cho biết, nguồn cung thị trường BĐS trung tâm đang rất hạn chế cùng với những chủ trương đầu tư cơ sở hạ tầng đã khiến “khẩu vị rút vốn” của nhà đầu tư có sự chuyển dịch mạnh mẽ. Nếu trước đây, thị trường miền nam nổi bật nhất là khu vực nội thành Sài Gòn thì trong năm qua, những đô thị vệ tinh như: Đồng Nai, Bình Dương, Long An... đã trở nên nhộn nhịp.

Trong xu hướng Việt Nam nổi lên như một trung tâm sản xuất mới trong chuỗi cung ứng toàn cầu, các vùng đô thị vệ tinh như Đồng Nai với quỹ đất lớn và lợi thế hạ tầng kết nối mặc nhiên trở thành lựa chọn lý tưởng cho nhu cầu về BĐS công nghiệp và nhu cầu nhà ở cho chuyên gia hoặc những người tham gia vào quá trình sản xuất này.

Hạ tầng ngày càng hoàn thiện theo hướng tăng liên kết vùng là một trong những yếu tố quan trọng tạo sức hút lớn cho những đô thị lân cận TP Hồ Chí Minh. Điển hình như khu vực phía đông TP Hồ Chí Minh với hàng loạt thông tin tích cực về quy hoạch hạ tầng vào đầu năm 2021 như thành lập TP Thủ Đức, sân bay quốc tế Long Thành chính thức khởi công; sân bay Phan Thiết khởi công đầu tháng 4... đẩy nhà đất khu vực này lên mặt bằng giá kỷ lục.

Tại miền Bắc, thị trường bất động sản sẽ bùng nổ tại các tỉnh có sự đầu tư mạnh vào công nghiệp, công nghệ, cơ sở hạ tầng, đô thị như ở Bắc Ninh, Bắc Giang, Vĩnh Phúc... Đây là khu vực có dư địa đất đai lớn và nhu cầu, văn hóa sử dụng ở những khu vực này chủ yếu là nhà đất, nhà ở liền kề nên các địa phương phân lớn tập trung vào dự án đất nền để người tiêu dùng mua đất nền và tự đầu tư xây nhà.

Những năm gần đây đã xuất hiện những thị trường bất động sản mới, phát triển khá mạnh như Lâm Đồng, Đắk Lắk, Gia Lai. Ngoài ra, hiện nay vùng Tây Bắc cũng đang được tìm hiểu nghiên cứu, đầu tư của nhiều nhà đầu tư có tên tuổi.

d. Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 07/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu bất động sản tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường bất động sản cả nước nói chung và khu vực miền Bắc nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu bất động sản để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua bất động sản. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam..

❖ Thuận lợi

- Các TCTD có xu hướng giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ các doanh nghiệp cũng như hỗ trợ lãi suất cho các khoản vay hiện tại.
- Dân số trẻ, thu nhập tăng, tốc độ đô thị hóa cao và diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp.
- Sự gia tăng dân số cộng với các chính sách cho phép người nước ngoài và Việt kiều mua nhà tại Việt Nam khiến cầu tăng nhanh.
- Pháp luật và các thủ tục chính sách về bất động sản ngày càng được cải cách theo hướng sát với yêu cầu của thực tiễn. Lợi nhuận cao, nhu cầu cao cùng các chính sách quản lý ngày càng thông thoáng đã tạo nên lực hấp dẫn mạnh mẽ thu hút một lượng vốn đổ vào các dự án bất động sản của không chỉ các nhà đầu tư trong nước mà còn cả nước ngoài.

❖ Khó khăn

- Số lượng dự án nhiều trong khi hạ tầng không theo kịp sẽ có thể gây ra hệ quả nặng nề cho xã hội và gây ra nguy cơ vừa thừa lại vừa thiếu cung trong tương lai.
- Hệ thống luật pháp còn rườm rà, thủ tục đầu tư, giao đất còn nhiều rắc rối, không có gắn với quyền của người sử dụng và người sở hữu, thông tin chưa được công khai minh bạch, chưa theo kịp thực tiễn phát triển của thị trường nên tiếp tục tạo cơ hội cho đầu cơ tăng giá.
- Dịch bệnh Covid-19 đầu năm 2020 ảnh hưởng khiến nhiều công ty phải đóng cửa, mặt bằng bị trả hoặc không thuê mới, nhiều chủ đầu tư gần như kiệt quệ tài chính, mất khả năng chi trả nợ gốc, lãi vay... Sang năm 2021, mặc dù đã có vaccine Covid-19, tuy nhiên tình hình dịch bên Covid-19 trên thế giới và tại Việt Nam vẫn chưa có dấu hiệu cải thiện, từ đó ít nhiều ảnh hưởng đến kinh tế và hoạt động kinh doanh của Công ty.

5. Tình hình tài chính

5.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

Bảng 8: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 2020

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	16.295.356	16.894.625	20.244.585
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	1,43	1,56	1,79

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,79	0,59	0,89
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	1.469.560	434.354	3.072.446
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	10,70	2,62	16,55
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán của Novaland)

Bảng 9: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2019 – 2020

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
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
Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	3.278.949	3.387.322	3.906.502
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu (%)	19,74	15,25	13,85
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán của Novaland)

5.2. Tình hình tài sản, nguồn vốn

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Bảng 10: Tình hình tài sản Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 30/09/2021

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
TÀI SẢN NGẮN HẠN	9.842.809	5.936.998	7.149.803	7.923.735
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.307.618	1.425.534	3.122.463	2.466.358
Tiền	4.364.095	773.882	1.657.587	1.270.437
Các khoản tương đương tiền	1.943.523	651.651	1.464.876	1.195.921
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	3.317	116.815	189.899	55.120
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.317	116.815	189.899	55.120
Các khoản phải thu ngắn hạn	978.302	1.921.590	1.444.101	3.027.850
Phải thu ngắn hạn khách hàng	141.868	107.331	67.545	317.719
Trả trước cho người bán ngắn hạn	374.210	345.135	341.327	461.207
Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.520	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	454.704	1.469.124	1.035.228	2.248.924
Hàng tồn kho	2.357.821	2.361.254	2.337.659	2.336.371
Hàng hóa tồn kho	2.357.821	2.361.254	2.337.659	2.336.371
Tài sản ngắn hạn khác	195.751	111.805	55.681	38.036
Chi phí trả trước ngắn hạn	58.029	46.718	44.044	34.371
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	133.012	60.378	7.972	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	4.710	4.710	3.665	3.665
TÀI SẢN DÀI HẠN	29.777.512	37.393.055	49.348.442	68.382.591
Các khoản phải thu dài hạn	25.087	294.944	2.299.261	7.106.456
Phải thu dài hạn khác	25.087	294.944	2.299.261	7.106.456

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Tài sản cố định	567.016	642.536	604.056	580.149
Tài sản cố định hữu hình	485.494	500.908	490.067	479.336
<i>Nguyên giá</i>	542.193	576.657	583.793	591.958
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(56.698)	(75.749)	(93.726)	(112.622)
Tài sản cố định vô hình	81.522	141.628	113.989	100.813
<i>Nguyên giá</i>	91.533	168.389	159.938	160.373
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(10.010)	(26.761)	(45.948)	(59.560)
Bất động sản đầu tư	1.292.990	1.291.184	352.470	347.901
<i>Nguyên giá</i>	1.316.001	1.320.323	387.467	387.467
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(23.011)	(29.138)	(34.997)	(39.567)
Tài sản dở dang dài hạn	263.991	219.038	224.600	203.522
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	181.962	181.995	181.997	181.998
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	82.029	37.043	42.603	21.524
Đầu tư tài chính dài hạn	27.496.490	34.827.515	45.820.497	60.118.635
Đầu tư vào công ty con	27.411.298	34.710.360	45.403.654	60.013.770
Đầu tư vào công ty liên kết	85.192	75.392	386.364	75.392
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	200	15.900
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	41.764	30.279	13.573
Tài sản dài hạn khác	131.937	117.837	47.557	25.928
Chi phí trả trước dài hạn	130.961	116.861	46.581	24.952
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	976	976	976	976

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	39.620.320	43.330.053	56.498.245	76.306.327

(Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập của Novaland quý III năm 2021)

Bảng 11: Tình hình tài sản hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – 30/09/2021

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
TÀI SẢN NGẮN HẠN	50.081.022	71.194.821	114.203.562	144.695.277
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.315.171	6.466.220	11.558.788	15.223.065
Tiền	7.583.946	1.951.126	7.069.734	6.150.103
Các khoản tương đương tiền	4.731.225	4.515.094	4.489.054	9.072.962
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	95.692	466.223	721.830	1.027.113
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	95.692	466.223	721.830	1.027.113
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.621.530	5.894.053	13.797.995	21.267.412
Phải thu ngắn hạn khách hàng	759.035	1.076.689	1.252.611	3.120.826
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.423.447	833.905	1.466.926	1.970.945
Phải thu về cho vay ngắn hạn	430.654	768.721	3.019.394	4.526.845
Phải thu ngắn hạn khác	3.018.657	3.225.001	8.069.327	11.659.060
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.264)	(10.264)	(10.264)	(10.264)
Hàng tồn kho	31.122.887	57.205.793	86.864.906	105.857.503

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Hàng hóa tồn kho	31.130.466	57.209.437	86.867.908	105.859.594
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.579)	(3.644)	(3.002)	(2.090)
Tài sản ngắn hạn khác	925.742	1.162.533	1.260.043	1.320.183
Chi phí trả trước ngắn hạn	133.901	75.480	108.660	173.894
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	705.714	978.926	1.100.088	983.291
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	86.128	108.126	51.295	162.998
TÀI SẢN DÀI HẠN	19.041.105	18.784.421	30.332.784	39.366.809
Các khoản phải thu dài hạn	255.404	370.739	17.643.773	27.804.331
Phải thu về cho vay dài hạn	-	-	175.500	175.500
Phải thu dài hạn khác	255.404	370.739	17.468.273	27.628.831
Tài sản cố định	755.850	840.045	1.218.442	785.286
Tài sản cố định hữu hình	674.308	698.416	1.101.914	684.473
<i>Nguyên giá</i>	838.626	907.176	1.277.840	878.469
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(164.318)	(208.760)	(175.926)	(193.996)
Tài sản cố định vô hình	81.543	141.628	116.527	100.813
<i>Nguyên giá</i>	91.815	168.707	163.641	160.661
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(10.272)	(27.078)	(47.114)	(59.848)
Bất động sản đầu tư	3.056.785	3.798.442	2.824.248	2.723.637
<i>Nguyên giá</i>	3.199.456	4.011.909	3.098.824	3.042.808
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	(142.671)	(213.467)	(274.577)	(319.171)
Tài sản dở dang dài hạn	430.180	850.088	285.770	255.709
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	181.962	181.995	181.997	181.998

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	248.217	668.093	103.773	73.711
Đầu tư tài chính dài hạn	7.702.904	5.744.314	1.891.042	1.619.391
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7.694.964	5.694.611	1.645.203	1.580.468
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	7.940	7.940	9.650	25.350
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	41.764	236.190	13.573
Tài sản dài hạn khác	6.839.982	7.180.794	6.469.510	6.178.455
Chi phí trả trước dài hạn	414.115	262.800	419.763	732.167
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	69.958	76.536	98.905	137.565
Lợi thế thương mại	6.355.909	6.841.458	5.950.842	5.308.723
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	69.122.127	89.979.243	144.536.346	184.062.086

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất tự lập của Novaland quý III năm 2021)

Bảng 12: Tình hình nguồn vốn Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 30/09/2021

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
NỢ PHẢI TRẢ	23.324.964	26.435.428	36.253.659	49.427.631
Nợ ngắn hạn	11.617.464	6.053.176	8.788.856	6.985.271
Phải trả người bán ngắn hạn	132.842	55.875	43.094	69.815
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	376.443	349.802	332.810	324.955
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	302.622	11.933	46.906	32.949
Phải trả người lao động	32.093	30.109	45.819	39.499

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.183.463	746.330	1.155.553	671.846
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.489	1.439	1.458	403
Phải trả ngắn hạn khác	1.001.628	73.911	117.475	10.525
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.581.334	4.778.226	7.040.192	5.830.385
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.549	5.549	5.549	4.895
Nợ dài hạn	11.707.500	20.382.252	27.464.803	42.442.360
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	64.378	63.006	61.630	61.630
Phải trả dài hạn khác	1.541	7.931.632	10.365.698	19.636.694
Vay dài hạn	11.641.581	12.376.415	17.022.187	22.730.602
Dự phòng phải trả dài hạn	-	11.199	15.288	13.433
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	16.295.356	16.894.625	20.244.585	26.878.696
Vốn chủ sở hữu	16.295.356	16.894.625	20.244.585	26.878.696
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	9.372.767	9.695.408	9.862.853	14.736.056
Thặng dư vốn cổ phần	3.996.840	3.860.190	3.970.259	5.023.615
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.925.750	3.339.027	6.411.473	7.119.024
<i>Lợi nhuận năm trước</i>	1.456.189	2.925.750	3.339.027	6.411.473
<i>Lợi nhuận năm nay</i>	1.469.560	413.277	3.072.446	707.551
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	39.620.320	43.330.053	56.498.245	76.306.327

(Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập của Novaland quý III năm 2021)

Bảng 13: Tình hình nguồn vốn hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – 30/09/2021

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
NỢ PHẢI TRẢ	49.152.327	65.518.169	112.604.198	143.577.290

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Nợ ngắn hạn	27.995.143	18.809.634	31.427.344	40.250.938
Phải trả người bán ngắn hạn	2.518.137	2.544.602	2.796.907	3.435.219
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	7.779.945	1.254.024	4.087.251	7.641.714
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	558.243	205.713	282.435	1.078.866
Phải trả người lao động	33.168	31.296	68.800	64.508
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.709.797	2.697.797	3.521.965	4.909.173
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.458	1.678	6.629	1.202
Phải trả ngắn hạn khác	2.743.454	3.624.338	6.095.949	7.367.863
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11.645.390	8.444.638	14.544.114	15.731.188
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	17.743	16.310
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.552	5.549	5.549	4.895
Nợ dài hạn	21.157.184	46.708.535	81.176.855	103.326.352
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	27.059	18.308	17.571	13.362
Phải trả dài hạn khác	2.568.592	14.133.032	37.466.617	51.907.059
Vay dài hạn	16.262.686	26.145.644	34.357.216	40.331.089
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.298.847	6.255.538	9.200.704	10.936.532
Dự phòng phải trả dài hạn	-	156.013	134.746	138.310
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	19.969.800	24.461.074	31.932.147	40.484.796
Vốn chủ sở hữu	19.969.800	24.461.074	31.932.147	40.484.796
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	9.372.767	9.695.408	9.862.853	14.736.056
Thặng dư vốn cổ phần	3.996.840	3.860.190	3.970.259	5.023.615
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.618.698	8.722.829	12.051.422	14.463.571
<i>Lợi nhuận năm trước</i>	2.388.814	5.618.698	8.722.829	12.051.422
<i>Lợi nhuận năm nay</i>	3.229.885	3.104.131	3.328.593	2.412.149

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	981.495	2.182.647	6.047.613	6.261.554
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	69.122.127	89.979.243	144.536.346	184.062.086

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất tự lập của Novaland quý III năm 2021)

5.3. Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ giai đoạn 2018 – Quý III/2021

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Lũy kế đến hết Quý III 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.803.674	1.281.619	2.576.907	748.834
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(17.808)	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	3.803.674	1.263.810	2.576.907	748.834
Giá vốn hàng bán	(1.546.773)	(1.018.996)	(1.676.206)	(590.149)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	2.256.902	244.814	900.700	158.685
Doanh thu hoạt động tài chính	1.938.004	2.999.762	5.431.729	4.160.971
Chi phí tài chính	(2.157.484)	(2.527.725)	(2.517.145)	(3.552.932)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	(1.696.284)	(1.651.978)	(1.964.182)	(1.630.032)
Chi phí bán hàng	(90.133)	(53.078)	(104.996)	(9.247)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(143.490)	(174.243)	(149.491)	(47.906)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.803.800	489.530	3.560.797	709.572

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Lũy kế đến hết Quý III 2021
Thu nhập khác	14.239	16.039	2.337	547
Chi phí khác	(8.645)	(71.215)	(429.370)	(2.567)
(Lỗ)/Lợi nhuận khác	5.595	(55.176)	(427.033)	(2.021)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.809.394	434.354	3.133.764	707.551
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(339.834)	-	(61.318)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	1.469.560	434.354	3.072.446	707.551

(Nguồn: BCTC riêng năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập của Novaland quý III năm 2021)

Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2018 – Quý III/2021

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Lũy kế đến hết Quý III 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.635.304	11.026.233	5.241.732	10.361.726
Các khoản giảm trừ doanh thu	(345.027)	(95.250)	(215.374)	(49.569)
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	15.290.277	10.930.983	5.026.358	10.312.157
Giá vốn hàng bán	(10.132.300)	(7.779.325)	(3.193.479)	(6.235.443)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	5.157.976	3.151.658	1.832.879	4.076.715
Doanh thu hoạt động tài chính	1.296.607	1.027.208	6.210.338	2.965.198
Chi phí tài chính	(1.932.436)	(2.084.814)	(1.537.269)	(3.083.089)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>(1.383.338)</i>	<i>(1.145.610)</i>	<i>(566.130)</i>	<i>(303.529)</i>

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Lũy kế đến hết Quý III 2021
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	1.318.761	(9.579)	(2.553)	(6.183)
Chi phí bán hàng	(424.217)	(294.869)	(164.007)	(756.518)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(727.814)	(1.197.219)	(1.290.197)	(1.029.979)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.688.876	592.385	5.049.191	2.166.144
Thu nhập khác	71.220	3.847.135	325.518	1.769.295
Chi phí khác	(74.482)	(167.284)	(725.687)	(282.340)
(Lỗ)/Lợi nhuận khác	(3.262)	3.679.851	(400.169)	1.486.955
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.685.614	4.272.236	4.649.022	3.653.099
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(986.172)	(692.528)	(280.426)	(897.766)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(420.493)	(192.385)	(462.094)	(205.477)
Lợi nhuận sau thuế	3.278.949	3.387.322	3.906.502	2.549.857

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất tự lập của Novaland quý III năm 2021)

5.4. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn

Trong giai đoạn 03 năm liên tiếp trước Đợt Phát Hành 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 (nếu có)). 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.

5.5. Tình hình nộp ngân sách nhà nước

Trong giai đoạn 03 năm liên tiếp trước Đợt Phát Hành này, Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước.

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của Đợt Phát Hành

- 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;
- 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”);
- 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 (“Nghị định số 153/2020/NĐ-CP”);
- 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 tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va số 149./2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/12/2021, trong đó thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.

2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp

Theo quy định tại Điều 9 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, việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 16: Tuyên bố đáp ứng điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP	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	Tổ Chức Phát Hành 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 61 ngày 21/07/2021	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 năm gần nhất tính đến thời điểm thực hiện Bản Công Bố Thông Tin này, Tổ Chức Phát Hành cam kết đã thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành. Đồng thời, Tổ Chức Phát Hành cũng thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn thanh toán.	Đáp ứng
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn hoạt động theo quy định pháp luật	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	Tổ Chức Phát Hành không phải là công ty chứng khoán/tổ chức tín dụng, do đó không là đối tượng quy định về việc phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn	Đáp ứng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
		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.		
5	Đối tượng tham gia đợt phát hành	Đối tượng tham gia mua trái phiếu của Đợt phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán	Tổ Chức Phát Hành cam kết: Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của Đợt Phát Hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán	Đáp ứng
6	Thời gian hoàn thành đợt phát hành/ thời gian phân phối trái phiếu	Doanh nghiệp phải hoàn thành việc phân phối trái phiếu trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu.	Tổ Chức Phát Hành cam kết: Thời gian phân phối Trái Phiếu không vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu	Đáp ứng
7	Phương án phát hành trái phiếu	Được cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều lệ của công ty phê duyệt và chấp thuận	Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty số 149/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/12/2021, tuân thủ theo đúng quy định tại Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành và quy định của pháp	Đáp ứng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
		(đối với công ty chứng khoán, tổ chức tín dụng)	tài chính.	
4	Báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành	<p>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.</p> <p>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</p>	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers 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

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
			luật hiện hành	
8	Hợp đồng tư vấn ký với Công ty chứng khoán	Hợp đồng tư vấn ký với công ty chứng khoán	Hợp đồng tư vấn phát hành Trái Phiếu số 01/2021/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – NVL ký ngày 23/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	Đáp ứng

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

3. Mục đích của Đợt Phát Hành Trái Phiếu

Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

4. Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành

Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành là **1.000.000.000.000 đồng** (*Một nghìn tỷ đồng Việt Nam*) (tính theo mệnh giá)

5. Điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu

5.1 Kỳ hạn Trái Phiếu: 12 (mười hai) tháng

5.2 Khối lượng Trái Phiếu phát hành: 10.000 Trái Phiếu (*Mười nghìn Trái Phiếu*)

5.3 Mệnh giá: 100.000.000 đồng/Trái Phiếu (*Một trăm triệu đồng Việt Nam một Trái Phiếu*).

5.4 Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND)

5.5 Loại hình Trái Phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản.

5.6 Hình thức Trái Phiếu: Trái phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.

5.7 Lãi suất danh nghĩa bằng VND: Trái Phiếu có lãi suất cố định là 10%/năm

- Trong trường hợp pháp luật có quy định áp dụng trần lãi suất đối với Trái Phiếu thì (1) nếu quy định không áp dụng hoặc không bắt buộc áp dụng đối với lãi suất Trái Phiếu đã được thoả thuận trước thì lãi suất Trái Phiếu được coi là đã được thoả thuận trước trong phạm vi cho phép của pháp luật, lãi suất Trái Phiếu vẫn được xác định như trên và (2) chỉ trong trường hợp pháp luật về trần lãi suất quy định rõ áp dụng cho cả trường hợp của Trái Phiếu và lãi suất Trái Phiếu nêu trên vượt quá mức trần lãi suất do pháp luật quy định, lãi suất Trái Phiếu sẽ là mức lãi suất trần tối đa được phép theo quy định của pháp luật.
- Mỗi Trái Phiếu sẽ được tính lãi kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền đặt mua đối với Trái Phiếu đó từ Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán, tùy ngày nào đến sau, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu.
- Mỗi Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi kể từ và bao gồm Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Tiền Gốc Trái Phiếu trừ khi tiền gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán. Trường hợp đến Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu mà số tiền gốc đến hạn thanh toán của Trái Phiếu chưa được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ, Trái Phiếu tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất của Trái Phiếu, nhưng không bao gồm ngày mà vào ngày đó khoản tiền gốc đến hạn thanh toán được Tổ Chức Phát Hành chuyển vào Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ mở tại Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản để Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản thực hiện các thủ tục thanh toán khoản tiền gốc Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- **Phạt chậm trả gốc Trái Phiếu:**

- Lãi suất phạt quá hạn: Trường hợp Tổ Chức Phát Hành để phát sinh nợ gốc Trái Phiếu quá hạn, ngoài lãi Trái Phiếu tính cho toàn bộ dư nợ gốc thực tế theo lãi suất Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu lãi phạt quá hạn tính trên số tiền gốc Trái Phiếu quá hạn và thời gian quá hạn.

Mức lãi suất phạt quá hạn bằng 50% (*năm mươi phần trăm*) lãi suất Trái Phiếu.

Quy định trên đồng nghĩa với việc lãi suất quá hạn đối với gốc Trái Phiếu bằng 150% (*một trăm năm mươi phần trăm*) lãi suất Trái Phiếu.

- **Cách tính lãi Trái Phiếu:**

- Lãi Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu bao gồm tổng số tiền lãi Trái Phiếu trong hạn và lãi phạt quá hạn, trong đó:

(i) Lãi suất năm được xác định trên cơ sở một năm là 365 ngày;

(ii) Lãi Trái Phiếu trong hạn = Σ (Dư nợ gốc Trái Phiếu x Lãi suất năm/365 x Số ngày dư nợ thực tế);

(iii) Lãi phạt quá hạn = Σ (Số tiền gốc Trái Phiếu quá hạn x Mức lãi suất phạt quá hạn/365 x Số ngày quá hạn).

- **Phạt chậm trả lãi Trái Phiếu:**

Trừ trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan hoặc hướng dẫn của

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quy định khác, hoặc có thỏa thuận/chấp thuận khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu, nếu Tổ Chức Phát Hành để phát sinh nợ lãi Trái Phiếu quá hạn, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu tiền phạt trên số dư lãi chậm trả của Trái Phiếu với số tiền phạt được tính theo công thức:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền phạt} \\ \text{chậm trả lãi} \\ \text{Trái Phiếu} \end{array} = \begin{array}{l} 150\% \text{ lãi suất Trái} \\ \text{Phiếu} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số ngày quá hạn} \\ \text{trả lãi Trái} \\ \text{Phiếu/365} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số dư lãi Trái} \\ \text{Phiếu chậm} \\ \text{trả} \end{array}$$

5.8 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 03 (ba) tháng một lần. Đối với Kỳ Trả Lãi đầu tiên, tiền lãi Trái Phiếu được tính kể từ và bao gồm Ngày Phát Hành hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành thực tế nhận được số tiền đặt mua đối với Trái Phiếu đó, tùy ngày nào đến sau, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Trả Lãi đó hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu. Đối với các Kỳ Trả Lãi sau, tiền lãi Trái Phiếu được tính kể từ và bao gồm ngày đầu tiên của Kỳ Trả Lãi đó (là ngày sau tròn mỗi 03 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành, hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày đầu tiên của Kỳ Trả Lãi không phải là Ngày Làm Việc), cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Trả Lãi đó hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu.

Tiền lãi Trái Phiếu được thanh toán một lần (trả lãi cuối kỳ) vào các ngày thanh toán lãi là ngày trùng với Ngày Phát Hành nhưng sau mỗi 03 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành (trường hợp ngày xác định nêu trên không tồn tại thì ngày thanh toán lãi sẽ là ngày cuối cùng của tháng đó), hoặc là Ngày Làm Việc tiếp theo của ngày đó nếu ngày thanh toán lãi nêu trên không phải là Ngày Làm Việc (“**Ngày Thanh Toán Lãi**”). Tiền lãi Trái Phiếu của Kỳ Trả Lãi cuối cùng sẽ được trả/thanh toán cùng với tiền gốc Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu hoặc vào một ngày khác phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu.

- *Thanh toán/hoàn trả tiền gốc Trái Phiếu:* Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán theo mệnh

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

giá Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu là Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn. Trường hợp Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì việc thanh toán/hoàn trả tiền gốc Trái Phiếu sẽ thực hiện vào Ngày Làm Việc tiếp theo, Trái Phiếu sẽ tiếp tục chịu lãi theo lãi suất Trái Phiếu, cho đến, nhưng không bao gồm Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu đó.

- *Thanh toán một phần:* Nếu Tổ Chức Phát Hành thực hiện thanh toán một phần tiền gốc Trái Phiếu nào, Tổ Chức Phát Hành sẽ đề nghị Đại Lý Thanh Toán và Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký cập nhật số tiền thanh toán và ngày thanh toán vào Sổ Đăng Ký và Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu tương ứng của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký tại Ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước ngày đến hạn thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu là người được nhận khoản thanh toán lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu đó

6. Ngày Phát Hành: Ngày 24 tháng 12 năm 2021
7. Ngày Đáo Hạn: Ngày 24 tháng 12 năm 2022
8. Phương thức phát hành:

Trái Phiếu được phát hành và giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại 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 và các văn bản hướng dẫn thông qua phương thức Đại lý phát hành.

9. Các tổ chức tham gia Đợt Phát Hành

Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Đại Lý Thanh Toán, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
--	--

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

9.1 Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là Tổ chức tư vấn phát hành Trái Phiếu (“**Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành**”) theo Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành Trái Phiếu. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành thực hiện tư vấn các điều kiện và thủ tục phát hành Trái Phiếu, tư vấn xây dựng bộ văn kiện phát hành Trái Phiếu và thực hiện các công việc khác có liên quan được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Tư Vấn Phát Hành Trái Phiếu.

9.2 Đại Lý Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là đại lý phát hành Trái Phiếu (“**Đại Lý Phát Hành**”) theo Hợp Đồng Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu. Đại Lý Phát Hành có trách nhiệm tổ chức giới thiệu về Đợt Phát Hành, phân phối Bản Công Bố Thông Tin và các tài liệu khác liên quan cho các nhà đầu tư tiềm năng để chào bán Trái Phiếu, thực hiện chào bán, thu xếp đặt mua Trái Phiếu với các nhà đầu tư tiềm năng, hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành xác định Nhà Đầu Tư mua Trái Phiếu phải là Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán và các công việc khác có liên quan được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Đại Lý Phát Hành Trái Phiếu.

9.3 Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký

- Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là Đại lý đăng ký, lưu ký Trái Phiếu (“**Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký**”) theo Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu.
- Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký lập và duy trì Sổ Đăng Ký ghi tên những Người Sở Hữu Trái Phiếu, cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu 01 (một) Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của Bản Công Bố Thông Tin này và nội dung Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng Trái Phiếu theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này cũng như các quy định của pháp luật và cập nhật việc chuyển nhượng này vào Sổ Đăng Ký. Trước khi thực hiện chuyển nhượng Trái Phiếu, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký có trách nhiệm xác định Nhà Đầu Tư nhận chuyển nhượng Trái Phiếu phải là Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.
- Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký sẽ thực hiện chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc thứ 07 (bảy) trước Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu ("**Ngày Chốt Danh Sách**") để phục vụ cho việc thanh toán tiền lãi và/hoặc tiền gốc của Trái Phiếu. Tại Ngày Chốt Danh Sách, Người Sở Hữu Trái Phiếu không được yêu cầu đăng ký chuyển nhượng Trái Phiếu và bất kỳ khoản thanh toán tiền gốc hoặc tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu, trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện chuyển nhượng Trái Phiếu trong thời gian từ sau Ngày Chốt Danh Sách cho tới Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu tương ứng thì Bên chuyển nhượng là người nhận được khoản tiền thanh toán lãi và/hoặc tiền gốc Trái Phiếu của kỳ thanh toán đó.
- Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký thực hiện các công việc khác liên quan theo quy định của Bản Công Bố Thông Tin này và nội dung Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu.

9.4 Đại Lý Thanh Toán

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là Đại lý Thanh toán Trái Phiếu ("**Đại Lý Thanh Toán**") theo Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu. Đại Lý Thanh Toán sẽ tính toán, xác định tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu phải trả cho Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu hoặc vào một ngày khác phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và cung cấp bằng văn bản cho Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu, trong đó nêu rõ số tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu đến hạn phải trả cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu và số tài khoản nhận lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu của mỗi

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Người Sở Hữu Trái Phiếu đó để Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản thực hiện việc chuyển tiền thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu từ Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ vào tài khoản của Người Sở Hữu Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu tương ứng.

9.5 Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam làm Đại lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành (“Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm”), đại diện cho và nhân danh tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Nhà Đầu Tư khi đặt mua/mua các Trái Phiếu theo các nội dung quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và trở thành Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi nhận trong Sổ Đăng Ký của Đợt Phát Hành, thì việc này sẽ mặc nhiên được đồng nghĩa với việc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu đã chấp thuận, đồng ý ủy quyền và đồng ý không hủy ngang việc ủy quyền cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm là đại diện của toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu để giám sát/quyết định các vấn đề liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm của Đợt Phát Hành (bao gồm nhưng không giới hạn quyền quyết định việc cho phép Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Cầm Cố (và/hoặc các bên cầm cố/thế chấp khác có liên quan trong tương lai, nếu có) được rút, thay đổi, bổ sung, thay thế Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành, giám sát/quyết định việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có trách nhiệm thông báo lại bằng văn bản cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đã thực hiện các công việc nêu trên.

Việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm, thực hiện các thủ tục rút/thay đổi/bổ sung Tài Sản Bảo Đảm sẽ được quy định cụ thể tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm và Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm.

9.6 Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nội dung công việc theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”).

9.7 Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Tổ Chức Phát Hành chỉ định Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là Đại lý Quản lý Tài Khoản Trái Phiếu/Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ và thực hiện các nội dung công việc theo Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu/Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ (“**Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản**”).

10. Quyền của nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu

- (Mỗi) Người Sở Hữu Trái Phiếu được ghi tên trong Sổ Đăng Ký sẽ được coi là chủ sở hữu duy nhất của Trái Phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản tiền thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu đó. Bất kỳ chứng chỉ hoặc tài liệu nào khác do Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký phát hành đối với khoản tiền gốc của các Trái Phiếu phản ánh số dư có của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Sổ Đăng Ký, trừ khi có sai sót hiển nhiên, sẽ được coi là có giá trị pháp lý duy nhất cho dù được sử dụng vì bất kỳ mục đích gì.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành bảo đảm thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn hoặc theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các điều kiện, điều khoản và các quy định liên quan đến Trái Phiếu tại Bản Công Bố Thông Tin này.
- Người Sở Hữu Trái Phiếu được tự do mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế, cầm cố, chiết khấu một phần hoặc toàn bộ trái phiếu, được dùng làm tài sản thế chấp trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật và đáp ứng các điều kiện theo quy định của Đợt Phát Hành này và quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
- Được Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020; Được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành Trái Phiếu khi có yêu cầu.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu:

- (i) Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định/ủy quyền cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (“**Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký**”) lập và duy trì sổ đăng ký (“**Sổ Đăng Ký**”) ghi tên những tổ chức, cá nhân sở hữu Trái Phiếu (gọi chung là “**Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) theo Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu, thể hiện những chi tiết sau:
 - a. Tên Tổ Chức Phát Hành; Tên Sổ Đăng Ký; Tên, Mệnh giá Trái Phiếu, Kỳ hạn, Ngày Phát Hành, Ngày Đáo Hạn; Lãi suất, Phương thức trả lãi, Thời điểm trả lãi, Địa điểm thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu; Ký hiệu, số seri trong Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu của từng Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - b. Họ tên, số Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, ngày cấp và nơi cấp (nếu là cá nhân) hoặc tên tổ chức, số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập, ngày cấp và nơi cấp (nếu là tổ chức) và địa chỉ, số điện thoại/số fax của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại thời điểm họ sở hữu Trái Phiếu;
 - c. Tổng số tiền gốc Trái Phiếu và thông tin chi tiết về Trái Phiếu do từng Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ (bao gồm nhưng không giới hạn ở thông tin về việc sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm và các hạn chế chuyển nhượng Trái Phiếu, nếu có); và
 - d. Chi tiết về tài khoản ngân hàng của Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhận các khoản tiền thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành ủy quyền cho Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký ký và cấp cho mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu một giấy chứng nhận (“**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu**”) theo mẫu quy định tại Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán, trong đó xác định số lượng Trái Phiếu mà Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ. Mỗi Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được đánh số riêng biệt để nhận biết và sẽ được ghi trong Sổ Đăng Ký.

Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ Ngày Hoàn Thành Đợt Phát Hành, Trái Phiếu phải được lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký. Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký chỉ xác nhận việc

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

chuyển nhượng và quyền sở hữu Trái Phiếu khi đã xác định được Nhà Đầu Tư nhận chuyển nhượng Trái Phiếu phải là Nhà Đầu Tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán.

- (iii) Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu chỉ được chuyển giao sau khi các bên hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và hoàn tất việc đăng ký các thông tin về bên nhận chuyển nhượng trong Sổ Đăng Ký. Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký đảm bảo chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu ghi nhận số tiền gốc của Trái Phiếu được nhận chuyển nhượng, xác nhận tên và quyền sở hữu của bên nhận chuyển nhượng Trái Phiếu được đăng ký trong Sổ Đăng Ký nắm giữ tại từng thời điểm. Các chi phí chuyển nhượng sẽ được tính theo biểu phí áp dụng tại từng thời kỳ của Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và phải được các bên có liên quan thanh toán trước khi thực hiện việc chuyển nhượng Trái Phiếu phù hợp với Luật Việt Nam.

11. Cam kết về đảm bảo

Phụ thuộc và được điều chỉnh bởi (các) Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây và được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) được Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố (và các bên cầm cố/thế chấp khác trong tương lai, nếu có), ký kết với Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam) theo quy định của pháp luật, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thu xếp để việc bảo đảm bằng tài sản cho Trái Phiếu được thực hiện như sau (có thể thay đổi theo sự thay đổi của Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng):

- (i) Nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi Trái Phiếu, lãi phạt Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành được bảo đảm bằng các **Tài Sản Bảo Đảm** sau:
- 15.200.000 (Mười lăm triệu hai trăm nghìn) Cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (*mã cổ phiếu "NVL", hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh*) (Sau đây gọi là "**Cổ phiếu NVL**") thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần NovaGroup, Đăng ký doanh nghiệp số 0313468212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/10/2015, thay đổi lần thứ 09 ngày 12/01/2021; và

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số Cổ phiếu NVL nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng). Để làm rõ, các quyền phát sinh từ Cổ Phiếu NVL không bao gồm quyền mua Cổ Phiếu NVL.

Tổng giá trị Tài Sản Bảo Đám là 1.732.597.333.333 đồng (giá trị mỗi cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va được xác định theo bình quân giản đơn giá đóng cửa của 15 phiên giao dịch (từ ngày 02/12/2021 đến 22/12/2021) là 113.987 đồng).

Công ty Cổ phần Novagroup sau đây được gọi là “**Bên Cầm Cố**” hoặc “**Bên Bảo Lành**”, “**Bên Bảo Đám**”, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam được gọi là “**Bên Nhận Cầm Cố**”.

Chi tiết về Tài Sản Bảo Đám, giá trị Tài Sản Bảo Đám và các điều khoản cụ thể liên quan đến việc cầm cố Tài Sản Bảo Đám, xử lý Tài Sản Bảo Đám sẽ được quy định cụ thể tại (các) Hợp đồng cầm cố tài sản ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Cầm Cố với Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đám (gọi chung là “**Hợp Đồng Bảo Đám**” hoặc “**Hợp Đồng Cầm Cố**”, tùy từng trường hợp).

Các Tài Sản Bảo Đám của Đợt Phát Hành có thể được thay thế, bổ sung theo thỏa thuận thống nhất của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Cầm Cố và Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đám.

Các Hợp Đồng Bảo Đám sẽ có hiệu lực kể từ thời điểm được ký hợp lệ cho đến khi toàn bộ các Nghĩa Vụ Trái Phiếu được thanh toán đầy đủ.

- (ii) Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đám cho Đợt Phát Hành Trái Phiếu, và cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các công việc liên quan đến cầm cố/thế chấp tài sản, công chứng (các) Hợp Đồng Bảo Đám và đăng ký giao dịch bảo đảm (trong trường hợp pháp luật yêu cầu và/hoặc cho phép và theo yêu cầu của Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đám, bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành theo đúng các nội dung quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đám phù hợp với các quy định của Pháp luật. Nội dung (các) Hợp Đồng Bảo

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Đảm do Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành, Bên Cầm Cổ thỏa thuận với điều kiện phù hợp với Pháp luật Việt Nam.

- (iii) Tổ Chức Phát Hành cam kết tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời gian còn dư nợ Trái Phiếu, khi có yêu cầu hợp lý và hợp lệ của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành sẽ cung cấp các thông tin liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm.
- (iv) Tổ Chức Phát Hành cam kết trong suốt thời gian còn dư nợ Trái Phiếu, tỷ lệ Tổng giá trị Trái Phiếu đang lưu hành tính theo mệnh giá/ Tổng giá trị Tài Sản Bảo Đảm (giá trị mỗi cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa phiên giao dịch ngày hôm đó của Cổ phiếu NVL) ("**Tổng Giá Trị Trái Phiếu/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm**") luôn không lớn hơn **80%** (*tám mươi phần trăm*) trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành thực hiện trả cổ tức bằng tiền mặt và/hoặc bằng cổ phiếu làm giảm giá cổ phiếu NVL. Để làm rõ, trong thời gian khi cổ tức bằng tiền và/hoặc bằng cổ phiếu chưa về tài khoản chứng khoán của Bên Cầm Cổ, Tổng Giá Trị Trái Phiếu/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm có thể lớn hơn hoặc bằng 80%. Trường hợp tại ngày khi tiền cổ tức và/hoặc cổ phiếu về tài khoản chứng khoán của Bên Cầm Cổ, nếu Tổng Giá Trị Trái Phiếu/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm lớn hơn 80% thì Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Cầm Cổ phải bổ sung Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Hợp đồng cầm cố tài sản số 01/2021/HĐCCTS/VIETINBANK SECURITIES – NOVAGROUP.

Tổ Chức Phát Hành cam kết rằng khi Tổng Giá Trị Trái Phiếu/Tổng Giá Trị Tài Sản Bảo Đảm vượt quá **80%**, trừ trường hợp Tổ Chức Phát Hành thực hiện trả cổ tức bằng tiền mặt và/hoặc bằng cổ phiếu làm giảm giá cổ phiếu NVL, thì trong vòng 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành (sau khi thống nhất và được chấp thuận bằng văn bản của Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) sẽ phải thực hiện bổ sung tài sản bảo đảm là: (1) bằng tiền, hoặc (2) bằng các tài sản hợp pháp khác (trong các trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành cam kết tiến hành ký kết Bản Sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng Bảo Đảm hoặc ký kết Hợp đồng thế chấp/cầm cố thêm tài sản bảo đảm theo đúng quy định); hoặc thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn (với điều kiện được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận). Trường hợp Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cổ không khắc phục được tình trạng nêu trên thì Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

ngay lập tức có toàn quyền trực tiếp xử lý Tài Sản Bảo Đảm vô điều kiện hoặc chỉ định một hoặc một số tổ chức, cá nhân khác xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo các phương thức được quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm để thu hồi nợ Trái Phiếu trước hạn mà không cần đến sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố.

- (v) Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố cam kết trong trường hợp phải xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu tại Bản Công Bố Thông Tin này và (các) Hợp Đồng Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố ủy quyền không hủy ngang cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo các phương thức và quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm. Để làm rõ, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sẽ thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm cho đến khi số tiền thu được đủ để thanh toán các nghĩa vụ có liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn nợ gốc, lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm sau khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm có nghĩa vụ dùng số tiền thu được để thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu cho (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu và các bên có liên quan (nếu có) (“Số Tiền Xử Lý”). Số tiền còn lại (nếu có) sẽ được Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoàn trả cho Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố (và bên cầm cố/thế chấp khác trong tương lai (nếu có) theo Hợp Đồng Bảo Đảm tương ứng. Trường hợp Số Tiền Xử Lý không đủ để thanh toán toàn bộ dư nợ gốc, lãi Trái Phiếu, Số Tiền Xử Lý sẽ được phân bổ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ nắm giữ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó trên tổng dư nợ Trái Phiếu tại thời điểm phân bổ đó.
- (vi) Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố cam kết không bán, chuyển nhượng, tặng cho, cho thừa kế, góp vốn liên doanh hoặc trao đổi bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm hoặc chuyển giao bất kỳ quyền và lợi ích nào gắn với Tài Sản Bảo Đảm cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác, hoặc sử dụng bất kỳ phần nào hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm để thế chấp, cầm cố (hoặc bảo đảm, bảo lãnh dưới bất kỳ hình thức nào) cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác, hoặc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho các nghĩa vụ khác ngoài nghĩa vụ bảo đảm cho Trái Phiếu phát hành của Đợt Phát Hành Trái Phiếu theo Bản Công Bố Thông Tin này và những nghĩa vụ đã được quy định trong Hợp Đồng Bảo Đảm (nếu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

có) trong thời gian còn số dư nợ gốc và/hoặc lãi Trái Phiếu trừ trường hợp được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đồng ý bằng văn bản.

- (vii) Nếu có Sự Kiện Vi Phạm nào xảy ra theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo các quy định của (các) Hợp Đồng Bảo Đảm, phù hợp với quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này.
- (viii) Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu/mua lại Trái Phiếu trước hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thanh toán số tiền còn thiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

12. Hoàn trả, Mua lại và Hủy bỏ Trái Phiếu

12.1 Hoàn trả:

Trừ khi Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Khoản 12.2 dưới đây, tiền gốc của Trái Phiếu sẽ được hoàn trả bằng mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc vào Ngày Làm Việc tiếp theo của Ngày Đáo Hạn nếu Ngày Đáo Hạn không phải là Ngày Làm Việc.

12.2 Mua lại Trái Phiếu trước hạn:

Trái Phiếu được Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn trong các trường hợp sau:

- (i) Tổ Chức Phát Hành có thể đề nghị mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu trước hạn vào bất cứ lúc nào và bằng bất cứ phương thức nào phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và quy định của Pháp luật hiện hành, với điều kiện (1) việc mua lại Trái Phiếu trước hạn này phải được Tổ Chức Phát Hành thông báo bằng văn bản cho toàn bộ Người Sở Hữu Trái Phiếu ít nhất 10 (mười) ngày trước ngày thực hiện mua lại dự kiến (nội dung thông báo đề nghị mua lại phải bao gồm nhưng không giới hạn bởi các thông tin: khoản tiền gốc của các Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành đề nghị mua lại, ngày thực hiện mua lại và Giá mua lại Trái Phiếu trước hạn...) và (2) việc mua lại này được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận bằng văn bản. Việc mua lại Trái Phiếu như vậy sẽ được áp dụng cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu với cùng một điều kiện và theo tỷ lệ tương ứng với số

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

tiền gốc của Trái Phiếu mà mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ.

- (ii) Ngoài việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Điều (i) nêu trên, Tổ Chức Phát Hành 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 liên quan đến 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 Tổ Chức Phát Hành vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê duyệt, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến 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.
- (iii) Giá mua lại trước hạn bằng với tiền gốc của Trái Phiếu tương ứng cộng (+) tiền lãi cộng dồn kể từ và bao gồm ngày trả lãi gần nhất, cho đến, nhưng không bao gồm ngày thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn cộng (+) tiền lãi chưa được thanh toán (nếu có).
- (iv) Khi Tổ Chức Phát Hành thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn, Tổ Chức Phát Hành 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, Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm gửi nội dung công bố thông tin về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn cho Sở Giao dịch Chứng khoán

12.3 Hủy bỏ:

Tất cả Trái Phiếu được hoàn trả đầy đủ cả gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc được Tổ Chức Phát Hành mua lại theo Mục 12 này sẽ được hủy bỏ ngay và không được phát hành lại hoặc bán lại.

13. Cam kết của Tổ Chức Phát Hành

13.1. Cam kết về Thứ tự thanh toán

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Tại mọi thời điểm sau khi được phát hành, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, vô điều kiện, có bảo đảm bằng tài sản và không phải là nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành. Các Trái Phiếu phát hành cùng đợt tại mọi thời điểm có thứ tự thanh toán ngang nhau, không Trái Phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán cao hơn Trái Phiếu khác vì bất kỳ lý do gì.

13.2. Cam kết về Tài khoản Trái Phiếu/Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ

- (i) Tổ Chức Phát Hành sẽ mở một tài khoản Trái Phiếu (“**Tài Khoản Trái Phiếu**”) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh để nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu. Ngoài ra tài khoản này cũng là **Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ** và được dùng để nhận tiền do Tổ Chức Phát Hành chuyển vào để thanh toán tiền lãi và/hoặc gốc Trái Phiếu khi đến hạn, hoặc thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu và/hoặc thanh toán cho các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và những Người Sở Hữu Trái Phiếu trong suốt thời gian còn dư nợ Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành sẽ được hưởng lãi đối với số tiền trong Tài Khoản Trái Phiếu/Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ phù hợp với các quy định tại Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu/Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ký kết giữa Tổ Chức Phát Hành và Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản.

- (ii) Tổ Chức Phát Hành cam kết chậm nhất 02 (hai) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn thanh toán tiền lãi Trái Phiếu (Ngày Thanh Toán Lãi) và chậm nhất 03 (ba) Ngày Làm Việc trước đến hạn thanh toán tiền gốc Trái Phiếu (Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu), Tổ Chức Phát Hành sẽ luôn duy trì đủ số dư trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ ít nhất bằng 100% (một trăm phần trăm) số tiền đến hạn thanh toán (bao gồm cả tiền gốc và/hoặc tiền lãi đã đến hạn thanh toán của Trái Phiếu) để thanh toán đủ tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu tương ứng theo đúng cam kết.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- (iii) Tại bất cứ thời điểm nào trong thời hạn 02 (hai) Ngày Làm Việc trước Ngày Thanh Toán Lãi, hoặc tại bất cứ thời điểm nào trong thời hạn 03 (ba) Ngày Làm Việc trước Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu, nếu số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ không đủ để Tổ Chức Phát Hành thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình vào ngày đến hạn tương ứng thì Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản sẽ thông báo bằng văn bản cho Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán về tình hình tài khoản. Ngay khi nhận được thông báo bằng văn bản của Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán sẽ gửi thông báo cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu về tình hình số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ để thanh toán tiền gốc và/hoặc lãi đã đến hạn thanh toán của Trái Phiếu.
- (iv) Số ngày cam kết đảm bảo đủ số dư trong Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ theo quy định trên có thể được thay đổi khi có thỏa thuận khác bằng văn bản của Tổ Chức Phát Hành với Người Sở Hữu Trái Phiếu và được thông báo tới Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản.

13.3. Các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành

- (i) Thực hiện đúng kế hoạch và phương án phát hành, chi sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và theo phương án sử dụng vốn quy định tại Khoản 1 Phần IV - *Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành và kế hoạch thanh toán gốc lãi cho nhà đầu tư* tại Bản Công Bố Thông Tin này.
- (ii) Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích và phương án sử dụng vốn nêu trên phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam, đồng thời cam kết thực hiện kiểm toán báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản.
- (iii) Đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu.
- (iv) Tổ Chức Phát Hành cam kết có trách nhiệm sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để đảm

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

bảo thực hiện việc thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu đầy đủ và đúng hạn, thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn (nếu có) và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu theo đúng cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

- (v) Sau khi phát hành Trái Phiếu, trong trường hợp các nguồn thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu theo phương án hiện tại (tại thời điểm phát hành Trái Phiếu) trở nên không khả thi hoặc chỉ đủ một phần theo nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu tương ứng, Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản sẽ yêu cầu và Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm giải trình về các nguồn thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu. Trên cơ sở thống nhất giữa các bên, Tổ Chức Phát Hành sẽ bổ sung/thay thế bằng các nguồn trả nợ khác để bảo đảm khả năng thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn.
- (vi) Trong thời gian còn dư nợ trái phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết định kỳ hàng năm cung cấp báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính của Tổ Chức Phát Hành cho Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản. Thời gian cung cấp tối đa đối với báo cáo năm có kiểm toán là trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính trước đó.
- (vii) Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố cam kết khi thực hiện cầm cố/thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình làm Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi và các nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Bên Cầm Cố đã có được chấp thuận cần thiết của các tổ chức và/hoặc cá nhân có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn việc chấp thuận cho Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm được xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu.
- (viii) Chấp thuận và tạo điều kiện cho Người Sở Hữu Trái Phiếu và Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản định kỳ hoặc đột xuất được quyền kiểm tra giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như tình hình đầu tư tài sản/đầu tư các công ty con hoặc công ty liên kết, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- (ix) Thực hiện đầy đủ, chính xác các nghĩa vụ, cam kết bằng các văn bản khác (nếu có) liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.
- (x) Tổ Chức Phát Hành cam kết đã thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã chào bán và đã đến hạn thanh toán (nếu có) và thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 (ba) năm liên tiếp trước thời điểm phát hành Trái Phiếu;
- (xi) Tổ Chức Phát Hành cam kết Trái Phiếu sẽ được phân phối trong thời hạn không vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu;
- (xii) Thực hiện công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành theo quy định của Pháp luật.

14. Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành thực hiện sau khi khấu trừ bất kỳ các loại thuế, phí, phí thẩm định hoặc bất cứ loại lệ phí nhà nước nào (“**Thuế**”) do bất kỳ bộ, ban, ngành, cơ quan có thẩm quyền, hoặc bất kỳ cơ quan nào của Chính phủ Việt Nam có quyền ban hành hoặc áp dụng thuế.

15. Sự Kiện Vi Phạm

Nếu bất cứ sự kiện nào sau đây xảy ra (gọi chung là “**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- (a) *Sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái Phiếu không đúng mục đích phát hành*: Nếu Tổ Chức Phát Hành sử dụng tiền thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu này không đúng mục đích phát hành Trái Phiếu hoặc không báo cáo/báo cáo không đúng tình hình sử dụng vốn Trái Phiếu theo quy định tại Điểm (i) và Điểm (ii) Khoản 13.3 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*; hoặc
- (b) *Không Thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn hoặc không mua lại Trái Phiếu trước hạn*: Nếu Tổ Chức Phát Hành không thanh toán tiền gốc hoặc tiền lãi, lãi phạt của bất kỳ Trái Phiếu nào đến hạn thanh toán hoặc không thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn theo kế hoạch và phương án mua lại Trái Phiếu đã cam kết và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 03 (ba) Ngày Làm Việc kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Vi

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Phạm đó; hoặc

- (c) *Không Chuyển tiền:* Nếu tại bất kỳ thời điểm nào, kể từ Ngày Phát Hành cho tới Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Tổ Chức Phát Hành mua lại toàn bộ Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành không thực hiện việc chuyển đủ tiền và đảm bảo duy trì số dư trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ đối với số tiền đến hạn thanh toán đúng thời hạn như yêu cầu theo dung quy định tại Điểm (ii) và Điểm (iii) Khoản 13.2 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*; hoặc
- (d) *Không thực hiện cam kết liên quan đến nguồn trả nợ Trái Phiếu:* Nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện đúng các cam kết như quy định tại Điểm (iv) và (v) Khoản 13.3 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*; hoặc
- (e) *Không thực hiện cam kết về Tài Sản Bảo Đảm Trái Phiếu:* Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Cầm Cố (và/hoặc các bên cầm cố/thế chấp khác có liên quan, nếu có) không thực hiện bất kỳ cam kết nào về Tài Sản Bảo Đảm, bao gồm nhưng không giới hạn việc hoàn thành việc cầm cố/thế chấp Tài Sản Bảo Đảm, hoặc cam kết về bổ sung thêm Tài Sản Bảo Đảm, bổ sung hoàn thiện hồ sơ liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Mục 11 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu* và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Vi Phạm đó hoặc một thời hạn khác theo quy định của Hợp Đồng Bảo Đảm (nếu có); hoặc
- (f) *Không thực hiện cam kết tại Mục 13:* Nếu Tổ Chức Phát Hành không thực hiện đúng các cam kết như quy định tại Mục 13 (ngoại trừ các cam kết đã được điều chỉnh theo Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điểm a, Điểm b, Điểm c, Điểm đ và Điểm e Mục này và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Vi Phạm đó; hoặc
- (g) *Không thực hiện Nghĩa vụ nợ:* Đến hạn trả của bất kỳ khoản nợ tại bất kỳ tổ chức, cá nhân nào quá 100 (một trăm) tỷ đồng Việt Nam mà Tổ Chức Phát Hành không thanh toán đầy đủ và đúng hạn hoặc khi Tổ Chức Phát Hành bị đòi bồi hoàn khoản tiền có giá trị quá 100 (một trăm) tỷ đồng Việt Nam liên quan đến bất cứ khoản bảo lãnh Ngân hàng tại bất cứ Tổ chức tín dụng nào và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày có thông báo vi phạm của bên liên quan; hoặc

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- (h) *Quyết định hành chính:* Trường hợp có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, làm ảnh hưởng tiêu cực đến quyền sở hữu Tài Sản Bảo Đảm của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Cầm Cố (và/hoặc các bên cầm cố/thế chấp khác có liên quan trong tương lai, nếu có) đối với Tài Sản Bảo Đảm mà Tổ Chức Phát Hành không thu xếp được tài sản bảo đảm khác thay thế được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận và làm ảnh hưởng đến khả năng thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu; hoặc
- (i) *Vi phạm các Nghĩa vụ Khác:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm việc thực hiện hoặc tuân thủ hay tuân theo bất kỳ nghĩa vụ, cam đoan, cam kết và bảo đảm nào của mình trong các Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu/Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ, (các) Hợp Đồng Bảo Đảm, Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu, Hợp Đồng Đặt Mua Trái Phiếu, Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc các cam kết khác của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu, hoặc các nghĩa vụ, cam đoan và bảo đảm khác được quy định trong Bản Công Bố Thông Tin này và các quy định khác có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu, mà vi phạm đó không có khả năng khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày diễn ra Sự Kiện Vi Phạm đó; hoặc
- (j) *Mất Khả năng Thanh toán:* Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc không thể thanh toán, hoặc thừa nhận không có khả năng thanh toán nợ đến hạn hoặc bị áp dụng hoặc chấp nhận hoặc buộc phải chỉ định người quản lý, người thanh lý tài sản, hoặc người quản lý tài sản của Tổ Chức Phát Hành hoặc toàn bộ hay bất kỳ phần hoạt động kinh doanh, bất động sản, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 07 (bảy) Ngày Làm Việc; hoặc
- (k) *Phá sản, giải thể:* Nếu có lệnh hoặc một nghị quyết được thông qua về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể đối với Tổ Chức Phát Hành, hoặc khi Tổ Chức Phát Hành đã tiến hành bất cứ thủ tục phá sản, thanh lý hay giải thể (trừ khi Tổ Chức Phát Hành được thanh lý liên quan đến việc sáp nhập và công ty được thành lập sau khi sáp nhập tiếp nhận toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu); hoặc
- (l) *Buộc Phải Thực Hiện Nghĩa Vụ:* việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào khác được áp dụng hoặc buộc phải thi hành liên quan đến phần lớn bất động

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

sản, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ người nào có lợi ích được bảo đảm chiếm hữu hoặc tịch thu tài sản bảo đảm đó, trừ khi việc tịch thu, tịch biên, thi hành án hoặc thủ tục tố tụng khác được thực hiện trên tinh thần thiện chí hoặc đình chỉ trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày các biện pháp này được thực hiện hoặc buộc phải thi hành; hoặc

- (m) *Kiện tụng liên quan đến Tổ Chức Phát Hành*: nếu (i) có các phán quyết cuối cùng ảnh hưởng bất lợi đến toàn bộ hoặc phần lớn hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành theo bất kỳ luật hiện hành nào, tùy từng trường hợp, hoặc người thực hiện biện pháp bảo đảm chiếm hữu toàn bộ hoặc phần lớn công việc kinh doanh hoặc tài sản, hoặc khi bị áp đặt, buộc phải thực hiện, bị yêu cầu phải thực hiện việc tịch biên, thực thi, tịch thu, tịch thu tạm thời hoặc các biện pháp khác đối với toàn bộ hoặc phần lớn công việc kinh doanh nào hoặc tài sản của Tổ Chức Phát Hành, và (ii) trong bất kỳ trường hợp nào nói trên (ngoài việc chỉ định một người chủ quản) trừ khi việc chỉ định nói trên do công ty có liên quan thực hiện, mà không chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày; hoặc
- (n) *Bất hợp pháp*: bất cứ thời điểm nào mà việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này hoặc theo (các) Hợp Đồng Bảo Đảm trở nên bất hợp pháp; hoặc
- (o) *Cho phép và Chấp thuận*: bất cứ hành động, điều kiện hoặc bất cứ vấn đề nào (bao gồm việc xin hoặc thực hiện các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép, miễn giảm, đệ trình, giấy phép, lệnh, nộp hồ sơ hoặc đăng ký) tại bất cứ thời điểm nào cần phải tiến hành, hoàn thành, thực hiện để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành có thể ký kết, thực thi hợp pháp quyền của mình, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ theo Trái Phiếu, và (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ đó có giá trị ràng buộc và có thể thực thi về mặt pháp lý, nhưng chưa được Tổ Chức Phát Hành tiến hành, hoàn thành và thực hiện và vi phạm đó vẫn tiếp diễn và không được khắc phục trong thời gian 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo về vi phạm đó từ Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản,
thì:
 - (1) đối với các Sự Kiện Vi Phạm gồm: “*Không Thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn/mua*

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

lại Trái Phiếu trước hạn” nêu tại Điểm b Mục này thì: Tổ Chức Phát Hành bị phạt chậm trả gốc, lãi Trái Phiếu theo quy định tại Khoản 5.7 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*, đồng thời Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm; và

- (2) đối với Sự Kiện Vi Phạm “*Không Chuyển tiền*” nêu tại Điểm c Mục này thì: Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu lãi phạt với mức lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất Trái Phiếu, tính trên phần số dư trên Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ còn thiếu so với quy định tại Điểm (ii) và Điểm (iii) Khoản 13.2 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu* và cho khoảng thời gian cho đến khi (i) Tổ Chức Phát Hành khắc phục được vi phạm này; hoặc (ii) Ngày Thanh Toán Lãi và/hoặc ngày Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu tương ứng, tùy thời điểm nào đến trước; và
- (3) đối với các Sự Kiện Vi Phạm còn lại (không bao gồm Sự Kiện Vi Phạm nêu tại Điểm b và Điểm c Mục này) thì: Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền yêu cầu và Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ phải mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Khi đó có nghĩa là bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào đều có thể gửi thông báo bằng văn bản tới văn phòng của Tổ Chức Phát Hành, tuyên bố Trái Phiếu đến hạn phải thanh toán ngay, và phải thanh toán ngay thời điểm đó khoản tiền gốc và lãi cộng dồn (bao gồm bất kỳ khoản phạt chậm trả gốc và lãi nào theo Khoản 5.7 Phần III- *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*) mà không phải thực hiện thêm bất cứ thủ tục nào khác, trừ khi Sự Kiện Vi Phạm được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo mua lại đó.
- (4) Sau 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu mua lại Trái Phiếu trước hạn theo Điểm (3) trên đây mà Tổ Chức Phát Hành không thực hiện việc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu, thì không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm có quyền thực hiện xử lý Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Tổ Chức Phát Hành theo quy định tại (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Trong Mục 15 này,

“**Khoản Nợ**” nghĩa là bất cứ khoản tiền nợ nào liên quan tới:

- (i) các khoản tiền vay;
- (ii) bất kỳ giấy nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ, hoặc các chứng khoán khác;
- (iii) các khoản phải thu được bán hoặc chiết khấu (ngoại trừ các khoản phải thu miễn truy đòi);
- (iv) chi phí mua tài sản (trong trường hợp chi phí đó được thanh toán trước hoặc sau thời điểm bên có nghĩa vụ thanh toán tiếp nhận hoặc chiếm hữu tài sản đó) được tài trợ thông qua việc cho vay vốn hay cho trả chậm để mua tài sản đó;
- (v) bất cứ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu theo cách thức nhằm huy động vốn hoặc cấp vốn để mua tài sản cho thuê đó, và được hạch toán là nợ trong Báo cáo tài chính cập nhật gần nhất của Tổ Chức Phát Hành;
- (vi) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ, hoán đổi lãi suất nào, theo mức trần hoặc sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào khác được ký kết nhằm mục đích bảo vệ không bị ảnh hưởng hoặc được hưởng lợi từ biến động lãi suất hoặc giá (và trong trường hợp phải thanh toán một khoản tiền, sẽ áp dụng giá thị trường tại thời điểm của giao dịch phái sinh để tính khoản tiền đó);
- (vii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có tính chất thương mại là vay tiền hay huy động vốn, và được hạch toán là nợ trong Báo cáo tài chính cập nhật gần nhất của Tổ Chức Phát Hành;
- (viii) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng đối với một bảo lãnh, bồi hoàn, Trái Phiếu, thu tín dụng chứng từ hoặc bất cứ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc
- (ix) bất cứ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào để nhận nợ tài chính đối với bất kỳ người nào theo bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn ở trên.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

16. Cấp lại Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu

Nếu Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị thất lạc, mất cắp, rách nát, bị nhòe hoặc huỷ bỏ thì Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu đó có thể được cấp lại tại Văn Phòng Được Chỉ Định của Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký với điều kiện Người Sở Hữu Trái Phiếu chứng minh được quyền sở hữu của mình và Trái Phiếu đó chưa bị lợi dụng thanh toán và phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành sau khi người yêu cầu cấp lại Trái Phiếu đã thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc cấp lại Trái Phiếu và người yêu cầu cấp lại Trái Phiếu phải cung cấp chứng cứ và bồi thường thiệt hại mà Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký có thể yêu cầu một cách hợp lý. Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Trái Phiếu bị rách hoặc bị nhòe phải được nộp lại cho Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký trước khi được cấp lại.

17. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, thay đổi và miễn trừ

17.1. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (i) Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu là hội nghị giữa những Người Sở Hữu Trái Phiếu (sở hữu Trái Phiếu đang lưu hành) hoặc giữa những Người Sở Hữu Trái Phiếu (sở hữu Trái Phiếu đang lưu hành) và Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám (nếu có) ("**Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu**"). Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được triệu tập bởi Tổ Chức Phát Hành hoặc thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (theo đề nghị của Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 10% (mười phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó) với thông báo bằng văn bản gửi tới tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành (trong trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu thì có thể thông báo hoặc không cần thông báo cho Tổ Chức Phát Hành) trước ít nhất 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu cũng có thể được triệu tập bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu để xin chỉ thị của Người Sở Hữu Trái Phiếu về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện (các) Hợp Đồng Bảo Đám bằng văn bản thông báo trước ít nhất 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc.

Thông báo triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu phải ghi rõ thời gian, địa

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

điểm, nội dung Hội Nghị. Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được tổ chức dưới các hình thức phù hợp theo yêu cầu của người triệu tập như hội nghị qua điện thoại, video, trao đổi qua thư điện tử... Tổ Chức Phát Hành chịu chi phí phát sinh cho Hội Nghị (chi phí thuê địa điểm họp, in ấn tài liệu, các phương tiện thông tin cần thiết phục vụ Hội Nghị) do Tổ Chức Phát Hành triệu tập. Trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu triệu tập cuộc họp (thay mặt cho Người Sở Hữu Trái Phiếu), các chi phí phát sinh sẽ do Người Sở Hữu Trái Phiếu đề xuất tổ chức họp chịu.

Để làm rõ, việc tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và các công việc có liên quan đến việc xin ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ do Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện thực hiện theo quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và Hợp đồng ký giữa Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành.

- (ii) Số đại biểu cần thiết để cuộc họp được tiến hành là một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện cho ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó, hoặc đối với bất kỳ cuộc họp nào được triệu tập lại thì số đại biểu cần thiết để tiến hành cuộc họp là một hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành.
- (iii) Trong bất kỳ hội nghị nào có nội dung (1) sửa đổi Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc bất kỳ ngày thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu, (2) giảm hoặc ngừng thanh toán khoản tiền gốc hoặc (3) thay đổi lãi suất phải trả liên quan đến Trái Phiếu hoặc (4) thay đổi loại tiền tệ thanh toán Trái Phiếu (những vấn đề nêu tại Mục (1) đến Mục (4) trên đây gọi chung là “**Vấn Đề Loại Trừ**”), thì số đại biểu cần thiết để tiến hành họp là một người hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện ít nhất 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó, hoặc bất kỳ cuộc họp nào được triệu tập lại thì số đại biểu để tiến hành họp là một người hoặc nhiều người nắm giữ hoặc đại diện ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm triệu tập lại cuộc họp đó.
- (iv) Đối với những trường hợp còn lại, Nghị quyết được (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 51% (năm mươi một phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

đang lưu hành có mặt và biểu quyết thông qua tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu. Nghị quyết Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ có giá trị ràng buộc đối với Tổ Chức Phát Hành nếu được sự chấp thuận của Tổ Chức Phát Hành (ngoại trừ các trường hợp bắt buộc phải chấp thuận).

- (v) Lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản: Nghị quyết Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản của những Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng cách gửi thông báo cùng với văn bản lấy ý kiến (trong đó nêu rõ hạn trả lời đưa ra ý kiến) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trước ít nhất 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc trước ngày đến hạn đưa ra ý kiến.

Một vấn đề được coi như thông qua bởi Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu việc lấy ý kiến bằng văn bản được (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 50% (năm mươi phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó trả lời bằng văn bản và được đồng ý bởi (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu nắm giữ ít nhất 51% (năm mươi một phần trăm) của tổng mệnh giá Trái Phiếu nắm giữ bởi (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu trả lời.

- (vi) Không phụ thuộc vào các quy định tại các Điểm (i), (ii), (iii) và (iv) Phần 17.1 nêu trên, trường hợp chỉ có một Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành thì không cần triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất sẽ thỏa thuận thông qua các nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung liên quan đến các nội dung quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và các nội dung khác có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu bằng văn bản thỏa thuận giữa hai bên hoặc bằng bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến về nội dung cần sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung đó, và trong trường hợp này, văn bản thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu duy nhất và/hoặc bộ văn bản gồm văn bản của bên xin ý kiến và văn bản trả lời trực tiếp của bên được xin ý kiến sẽ có giá trị pháp lý như một Nghị quyết Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu đã được Tổ Chức Phát Hành và

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận thông qua.

- (vii) Quyết định được số Người Sở Hữu Trái Phiếu sở hữu 100% (một trăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó chấp thuận (dù tại hội nghị hay bằng cách lấy ý kiến bằng văn bản) là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục triệu tập hoặc lấy ý kiến không đáp ứng quy định tại Mục 17 này.
- (viii) Để làm rõ, trong Phần III – *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu* của Bản Công Bố Thông Tin này, các cụm từ “đồng ý” hoặc “chấp thuận” của “Người Sở Hữu Trái Phiếu” sẽ được hiểu và diễn giải là sự “đồng ý” hoặc “chấp thuận” được đưa ra theo một nghị quyết có hiệu lực của Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được tổ chức và thông qua phù hợp với quy định tại Mục 17 này.

17.2. Quyền được Thay Đổi

Các Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu, Đại Lý Quản lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành có thể đồng ý mà không cần sự chấp thuận của Người Sở Hữu Trái Phiếu để:

- (i) tiến hành bất kỳ sự sửa đổi nào đối với bất kỳ các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin này và các quy định khác liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu hoặc bất kỳ các điều khoản nào trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu; Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài Khoản Trái Phiếu/Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ; Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu sự thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến Tài Sản Bảo Đảm Trái Phiếu (trừ các trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu đã ủy quyền cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định theo quy định tại Khoản 9.6 Phần III - *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu*) và không ảnh hưởng đến khả năng thanh toán gốc, lãi, các khoản phí liên quan đến Trái Phiếu) để (1) nhằm làm rõ các vấn đề mơ hồ hoặc làm rõ, điều chỉnh hoặc bổ sung bất kỳ lỗi rõ ràng hoặc hiển nhiên hoặc bất kỳ các điều khoản khác được quy định trong Hợp Đồng Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu, Hợp Đồng Giữ, Quản Lý Tài

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Khoản Trái Phiếu/Tài Khoản Dự Phòng Trả Nợ; Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Hợp Đồng Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc (2) theo bất kỳ cách nào mà không ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu; hoặc

- (ii) tiến hành bất kỳ sửa đổi nào đối với Trái Phiếu về hình thức, lỗi nhỏ hoặc lỗi kỹ thuật, hoặc là để sửa lỗi sai sót rõ ràng hoặc để tuân thủ theo các quy định bắt buộc của pháp luật Việt Nam, nếu sự thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến Tài Sản Bảo Đảm Trái Phiếu và không ảnh hưởng đến khả năng thanh toán gốc, lãi, các khoản phí liên quan đến Trái Phiếu.

Sửa đổi nói trên có giá trị ràng buộc Người Sở Hữu Trái Phiếu và bất kỳ sửa đổi nào đều phải thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với Mục 18 – Phần III - *Thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu* dưới đây trong thời gian nhanh nhất có thể.

18. Thông báo

- (a) Mọi thông báo, thư liên lạc gửi cho hoặc từ Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành sẽ được coi là được gửi hợp lệ bằng cách giao trực tiếp tận tay, hoặc gửi qua fax (nhưng bản gốc thông báo phải được gửi trong thời hạn 02 (hai) Ngày Làm Việc sau ngày gửi fax) hoặc gửi chuyển phát qua tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát đến địa chỉ và số fax theo quy định tại Điểm c và Điểm d Mục 18 này.
- (b) Bất kỳ thông báo hoặc thư liên lạc nào như vậy sẽ được coi là đã nhận được:
 - (i) nếu được chuyển giao tận tay, tại thời điểm giao, với điều kiện là thông báo được gửi trong khoảng thời gian từ 8h00' đến 17h00' vào Ngày Làm Việc; hoặc
 - (ii) nếu được gửi qua fax, khi bên gửi nhận được báo cáo chuyển fax xác nhận fax đã được chuyển thành công được ghi nhận trên máy fax của bên gửi; hoặc
 - (iii) nếu được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi qua dịch vụ chuyển phát của đơn

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

vị cung cấp dịch vụ chuyển phát, vào ngày mà bên nhận thông báo ký nhận với đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát.

(c) Địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu là địa chỉ của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó ghi trong Sổ Đăng Ký tại thời điểm gửi thông báo hoặc thư liên lạc và địa chỉ của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán, Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu là các địa chỉ tương ứng quy định tại Điểm d Mục 18 này.

(d) Địa chỉ đăng ký:

của 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Người nhận: Tổng Giám đốc
- Điện thoại: 028. 3915 3666
- Fax: 028. 3775 2999

của Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và Đại Lý Thanh Toán, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

- Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Người nhận: Tổng Giám đốc
- Điện thoại: 024. 3974 1771
- Fax: 024. 3974 1760

của Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản:

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Người nhận: Giám đốc Chi nhánh
- Địa chỉ: Số 79A Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028. 3829 7266 – Fax: 028. 3829 5342

Trong trường hợp có sự thay đổi địa chỉ của một tổ chức nêu tại Điểm d Mục này thì tổ chức đó phải thông báo cho các tổ chức còn lại và tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản. Nếu tổ chức đó không gửi thông báo thì bất kỳ tổ chức còn lại nào hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo, văn bản cho tổ chức đó theo địa chỉ cũ và tổ chức đó coi như đã nhận được thông báo, văn bản hợp lệ và nội dung thông báo, văn bản khi được gửi như vậy có giá trị ràng buộc tổ chức đó.

19. Luật Áp dụng

Các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu này sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam.

20. Miễn trừ

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành được hưởng quyền miễn trừ về tố tụng, thẩm quyền xét xử của bất cứ tòa án nào, hoặc bất cứ thủ tục pháp lý nào liên quan tới Trái Phiếu, thì Tổ Chức Phát Hành từ bỏ quyền miễn trừ đó đối với hoặc liên quan tới Trái Phiếu.

21. Nhà đầu tư mua Trái Phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư Trái Phiếu, hạn chế về giao dịch Trái Phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu

Tổ Chức Phát Hành cam kết mục đích phát hành Trái Phiếu là để tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu là 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng) để: Tăng vốn góp vào Công ty TNHH Bất Động sản Gia Đức để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án. Tổng số tiền tăng vốn vào Công ty TNHH Bất Động sản Gia Đức là 1.180.000.000.000 đồng, trong đó:

- Vốn tự có: 180.000.000.000 đồng;
- Thu từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu: 1.000.000.000.000 đồng.

2. Phương thức, kế hoạch thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư

Trên cơ sở phê duyệt việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và Phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ của Hội đồng quản trị Công ty theo Nghị quyết số ~~144~~ 144/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày ~~23~~ 23/12/2021, tuân thủ theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, Tổ Chức Phát Hành cam kết sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để đảm bảo thực hiện việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn, hoặc thanh toán cho việc mua lại Trái Phiếu trước hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

Sau khi phát hành Trái Phiếu, trong trường hợp các nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu theo phương án hiện tại (tại thời điểm phát hành Trái Phiếu) trở nên không khả thi hoặc chỉ đủ một phần theo nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu năm tương ứng (không bảo đảm khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu), Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản sẽ yêu cầu và Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm giải trình về các nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu. Trên cơ sở thống nhất với các bên, Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ bổ sung/thay thế bằng các nguồn thu khác được Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản chấp thuận để bảo đảm khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi đến hạn. Tổ Chức Phát Hành có trách nhiệm sử dụng toàn bộ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác (nếu có) để bảo đảm thực hiện việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu đầy đủ, đúng hạn.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

V. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH PRICEWATERHOUSECOOPERS VIỆT NAM

Địa chỉ: Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028. 3823 0796 – Fax: 028. 3825 1947

Website: www.pwc.com/vn

Email: richard.peters@vn.pwc.com

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH; ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ VÀ ĐẠI LÝ THANH TOÁN; ĐẠI LÝ QUẢN LÝ TÀI SẢN BẢO ĐẢM ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ: 306 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 024. 3974 1771 - Fax: 024.3974 1760

Website: www.cts.vn

Email: vanphong@cts.vn

3. ĐẠI LÝ QUẢN LÝ CÁC TÀI KHOẢN:

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM VIỆT NAM – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Số 79A Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028. 3829 7266 – Fax: 028. 3829 5342

Website: www.vietinbank.vn

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va khuyến cáo (các) Nhà đầu tư tiềm năng cần cân nhắc kỹ lưỡng các vấn đề nêu dưới đây, và những thông tin khác được cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này trước khi đầu tư mua Trái Phiếu. Khi một hoặc nhiều sự kiện nêu dưới đây xảy ra có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình kinh doanh, tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu. Những vấn đề và những rủi ro khác mà Tổ Chức Phát Hành hiện không biết đến hoặc cho là không quan trọng cũng có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu.

1. Rủi ro liên quan đến Tổ Chức Phát Hành

1.1. Kết quả hoạt động thực tế của Tổ Chức Phát Hành có thể khác biệt so với việc công bố hoặc hàm ý bởi những tuyên bố có tính dự báo.

Có những tuyên bố và những diễn giải tương tự trong Bản Công Bố Thông Tin này tạo thành “tuyên bố có tính dự báo” về kết quả hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va. Các tuyên bố mà không phải là các tuyên bố về sự việc trong quá khứ, bao gồm các tuyên bố liên quan tới chiến lược, kế hoạch và mục tiêu của Tổ Chức Phát Hành trong tương lai là các tuyên bố có tính dự báo. Các tuyên bố có tính dự báo (bao hàm việc biết hoặc không biết tới những rủi ro, tính không chắc chắn và các yếu tố khác (bao gồm sự thay đổi chính sách của Chính phủ)) có thể là nguyên nhân làm cho các kết quả hoạt động và thành tích thực tế của Tổ Chức Phát Hành hoặc của ngành có thể sẽ rất khác so với các kết quả hoạt động và thành tích tương lai được công bố hoặc hàm ý. Các tuyên bố có tính dự báo được đưa ra dựa trên nhiều giả thiết liên quan tới chiến lược hiện tại, tương lai và môi trường mà Tổ Chức Phát Hành sẽ hoạt động trong tương lai. Thành tích thực tế của Tổ Chức Phát Hành có thể khác so với tuyên bố có tính dự báo. Mặc dù kết quả hoạt động thực tế của Tổ Chức Phát Hành có thể khác biệt so với những tuyên bố có tính dự báo, Tổ Chức Phát Hành vẫn có trách nhiệm thực hiện đúng các cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu về mục đích và kế hoạch sử dụng vốn Trái Phiếu và việc thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu.

1.2. Công ty có thể không mua bảo hiểm hoặc mua bảo hiểm không đủ để bảo hiểm đối với các rủi ro trong hoạt động kinh doanh

Công ty mua bảo hiểm theo loại hình và mức bảo hiểm mà Công ty thấy phù hợp với thực

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

tiền kinh doanh của Công ty và của các ngành nghề kinh doanh mà Công ty đang tiến hành tại Việt Nam. Tuy nhiên, Công ty có thể không mua bảo hiểm đối với tất cả các rủi ro liên quan tới các hoạt động của mình, đặc biệt với đặc thù là đối với lĩnh vực kinh doanh của Công ty như hạn hán, thiên tai, dịch bệnh, cháy nổ, những biến động mạnh về giá cả... Đối với những thiệt hại thuộc phạm vi được bảo hiểm của Công ty thì cũng có thể mất nhiều thời gian để nhận được tiền bảo hiểm từ các công ty bảo hiểm. Ngoài ra, đối với từng sự kiện bảo hiểm, Công ty có thể không nhận được toàn bộ tiền bảo hiểm từ công ty bảo hiểm.

1.3. Các báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành (“VAS”). Không nên so sánh các báo cáo tài chính của Công ty với các báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác mà có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu

Các báo cáo tài chính của Công ty là một phần không tách rời của Bản Công Bố Thông Tin này. Các báo cáo tài chính này không được lập để phục vụ cho các đối tượng không quen thuộc các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán của Việt Nam, và không nhằm để thể hiện tình hình tài chính, kết quả hoạt động và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc, chuẩn mực, và thực hành kế toán được chấp nhận rộng rãi tại các quốc gia không phải là Việt Nam. Do đó, không nên so sánh các báo cáo tài chính của Công ty với các báo cáo tài chính của các công ty được lập theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ chuẩn mực kế toán nào khác có thể quen thuộc hơn đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu.

2. Rủi ro đối với trái phiếu

2.1. Rủi ro thanh toán

Các nguồn thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu do Tổ Chức Phát Hành phát hành được xây dựng trên kế hoạch hoạt động tổng thể, bao gồm nguồn thu từ các dự án, từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành. Vì vậy khi tình hình hoạt động của Tổ Chức Phát Hành không gặp thuận lợi, các nguồn thu hợp pháp từ dự án, hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành không được đảm bảo hoặc không đúng tiến độ sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền của Tổ Chức Phát Hành từ đó ảnh hưởng đến khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành thường xuyên có

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

những biện pháp phòng ngừa rủi ro trong hoạt động kinh doanh nên những rủi ro Tổ Chức Phát Hành không thể thanh toán được gốc và lãi trái phiếu là không cao.

2.2. Rủi ro liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm

Trái Phiếu được đảm bảo bằng Tài Sản Bảo Đảm của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Bên Cầm Cố và/hoặc các tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Tổ Chức Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu. Khi tòa án Việt Nam thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản Tổ Chức Phát Hành, việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm được sử dụng làm biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu có thể bị tạm đình chỉ để giải quyết cùng với thủ tục phá sản, và vì vậy, thời gian để xử lý Tài Sản Bảo Đảm có thể bị kéo dài cũng như khó xác định được cụ thể thời gian xử lý các tài sản trên để thanh toán các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Các bên cũng có thể gặp khó khăn khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm. Việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm phụ thuộc vào quy định của luật pháp Việt Nam tại thời điểm xử lý. Nếu vào bất kỳ thời điểm nào trong tương lai, luật pháp Việt Nam hạn chế việc chuyển nhượng hoặc áp đặt các điều kiện chuyển nhượng đối với Tài Sản Bảo Đảm thì các chủ sở hữu Trái Phiếu sẽ gặp khó khăn khi xử lý tài sản này. Đồng thời Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể phải chịu các chi phí có liên quan khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm.

Ngoài ra, tùy thuộc vào pháp luật quản lý ngoại hối của Việt Nam, tiền xử lý Tài Sản Bảo Đảm trước khi được chuyển cho Người Sở Hữu Trái Phiếu ở nước ngoài phải thỏa mãn các điều kiện về quản lý ngoại hối tại Việt Nam.

Theo quy định của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung bởi Luật Thi hành án dân sự sửa đổi 2014, Tài Sản Bảo Đảm, nếu có giá trị lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm đối với, và liên quan đến Trái Phiếu, có thể bị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên để thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành khi thi hành án. Khi đó, Tài Sản Bảo Đảm có thể bị xử lý để thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành cùng với các nghĩa vụ đối với, và liên quan tới Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành. Trong trường hợp này, Tổ Chức Phát Hành đồng ý rằng Tài Sản Bảo Đảm sẽ được xử lý để ưu tiên thanh toán cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu trước.

2.3. Rủi ro về tính bảo hộ pháp lý - Việc bảo hộ pháp lý dành cho người sở hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va được thành lập và hoạt động tại Việt Nam dưới hình thức là công ty cổ phần, các hoạt động của Công ty chủ yếu được triển khai tại Việt Nam và được điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty có thể gặp khó khăn khi thực thi bất kỳ phán quyết nào của các tòa án ở ngoài Việt Nam. Bên cạnh đó, Việt Nam chưa tham gia các hiệp ước công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án nước ngoài với nhiều quốc gia, do đó, việc thực thi phán quyết của tòa án thuộc các quốc gia mà Việt Nam chưa tham gia hiệp ước công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án nước ngoài có thể gặp khó khăn hoặc không được thi hành tại Việt Nam.

Là một công ty hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp cùng với hệ thống pháp luật chung, lại chịu sự quản lý ngành và tác động của các chính sách đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty nên bất kỳ việc ban hành hoặc thay đổi chính sách, quy định mới, ... của Nhà nước, nhất là những điều chỉnh liên quan đến hoạt động của ngành đều có thể ảnh hưởng tới Công ty. Mặc dù trong những năm qua, Việt Nam đã cố gắng xây dựng một môi trường pháp lý tương đối ổn định, cơ sở pháp lý về hoạt động đặc thù ngành cũng như các quy định trên thị trường chứng khoán cũng được điều chỉnh hoàn thiện hơn, tuy nhiên, vẫn còn khá nhiều bất cập và vẫn đang tiếp tục được điều chỉnh đòi hỏi Công ty phải thường xuyên theo dõi, cập nhật để kịp thời áp dụng các quy định mới, đảm bảo tuân thủ pháp luật. Song song đó, những sự thay đổi về chính sách đối với ngành xây dựng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty luôn luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Ngoài ra, các chuẩn mực kế toán, kiểm toán mới vẫn đang từng bước xây dựng và hoàn chỉnh nên Công ty phải thường xuyên theo dõi, cập nhật để kịp thời áp dụng các quy định mới, đảm bảo công tác hạch toán theo đúng pháp luật.

2.4. Rủi ro thanh khoản

Hiện tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va chưa có dự định niêm yết Trái Phiếu tại bất kỳ Sở Giao dịch Chứng khoán/Trung tâm Giao dịch Chứng khoán nào, vì vậy Trái Phiếu sẽ chưa được và có thể sẽ không được giao dịch trên thị trường chứng khoán tập trung. Tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường có thể là chưa rõ ràng khi chưa kiểm nghiệm thực tế trên thị trường giao dịch cho Trái Phiếu. Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái Phiếu

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

trên thị trường và không có gì bảo đảm rằng một thị trường giao dịch cho Trái Phiếu sẽ phát triển. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố bao gồm lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình hoạt động của Tổ Chức Phát Hành và thị trường của các chứng khoán tương tự.

2.5. Rủi ro về thuế - Tiền lãi Trái Phiếu có thể là đối tượng bị khấu trừ hoặc khấu lưu thuế nếu pháp luật Việt Nam có quy định

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty hoặc Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký và/hoặc Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu và/hoặc Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản sẽ theo quy định của pháp luật khấu trừ thuế (nếu có) đối với các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu.

3. Rủi ro cụ thể tại Việt Nam

3.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng công trình. Các dự án bất động sản do Công ty thi công, đầu tư và phát triển nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế trong nước. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

3.1.1. Tăng trưởng kinh tế

Dưới sự ảnh hưởng của đại dịch COVID-19, năm 2020 được coi là năm tồi tệ nhất trong lịch sử kinh tế thế giới, với 92,9% nền kinh tế rơi vào suy thoái.

Tăng trưởng các nền kinh tế đang phát triển và mới nổi lần đầu tiên giảm trong 60 năm qua (-2,5%) trong khi mức suy giảm ở các nền kinh tế tiên tiến ở mức (-7%) trong năm 2020. Theo ước tính của Ngân hàng Thế giới (WB), GDP toàn cầu năm 2020 giảm 4,3% so với năm 2019, GDP đầu người theo đó cũng giảm 6,2%. Việc thực hiện các biện pháp phong tỏa và giãn cách xã hội của nhiều quốc gia trên thế giới đã dẫn tới gián đoạn trong sản xuất và vận chuyển các đầu vào

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

trung gian trong sản xuất. Sự đứt gãy trong nguồn cung đã ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động xuất, nhập khẩu của các doanh nghiệp, cũng như các nền kinh tế phụ thuộc. Ngoài ra, tỉ lệ thất nghiệp toàn cầu cũng tăng nhanh trong năm 2020, lên mức 7,4% (mức tăng đáng kể so với mức 5,5% của năm 2019). Thị trường dầu mỏ cũng chịu ảnh hưởng nặng nề khi giảm xuống mức thấp kỉ lục (-40,32 USD/thùng) vào ngày 20/04/2020.

Tuy nhiên, bước sang năm 2021, kinh tế toàn cầu có triển vọng sẽ đạt mức tăng trưởng 4% khi các quốc gia triển khai tiêm đại trà vắc-xin ngừa Covid-19. Theo WB, GDP của các thị trường mới nổi và các nền kinh tế đang phát triển sẽ tăng 5% trong năm 2021. Trong khi đó, các nền kinh tế phát triển được dự báo sẽ phục hồi chậm và đối mặt nhiều thách thức, với mức tăng trưởng ước đạt 3,3% năm 2021. Tiến trình phục hồi kinh tế ở các khu vực sẽ không đồng đều và phần lớn chưa thể quay trở lại mức tăng trưởng như trước đại dịch cho tới năm 2022.

Đối với nền kinh tế Việt Nam, từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với nền kinh tế toàn cầu. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Năm 2014, với mức tăng trưởng GDP 5,98%, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ hai thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,68%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. Mức tăng trưởng năm 2017 vượt mục tiêu đề ra 6,81% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016 cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á.

Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê (GSO), tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2020 tăng 2,91% (Quý I tăng 3,68%; quý II tăng 0,39%; quý III tăng 2,69%; quý IV tăng 4,48%), tuy là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế – xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng năm 2020 thuộc nhóm cao nhất thế giới. 06 tháng đầu năm 2021, GDP Việt Nam tăng 5,64%, cao hơn tốc độ tăng 1,82% của 6 tháng đầu năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,05% và 6,77% của cùng kỳ năm 2018 và 2019. Tuy nhiên, do dịch Covid-19 bùng phát tại một số địa phương trên cả nước từ cuối tháng Tư với những diễn biến phức tạp, khó lường đã đặt ra nhiều thách thức, rủi ro cho nước ta trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế”. Dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

lĩnh vực của nền kinh tế, nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh, dẫn đến 9 tháng đầu năm 2021, GDP cả nước chỉ tăng 1,42% so với cùng kỳ năm trước. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III/2021 ước tính giảm 6,17% so với cùng kỳ năm trước, là mức giảm sâu nhất kể từ khi Việt Nam tính và công bố GDP quý đến nay.

Những biến động trong tốc độ tăng trưởng GDP sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới mức chi tiêu của nền kinh tế, từ đó ảnh hưởng đến nhu cầu tiêu dùng của người dân, theo đó, ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Công ty. Để hạn chế các rủi ro về kinh tế, Công ty luôn chú ý xem xét và dự báo khả năng tăng trưởng của nền kinh tế nói chung sẽ giúp cho việc xây dựng các kế hoạch kinh doanh tốt hơn, đồng thời chuẩn bị trước các tình huống bất lợi có thể xảy ra ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.1.2. Lạm phát

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%. Theo tính toán của Bộ Tài chính, chỉ số lạm phát (chỉ số giá tiêu dùng - CPI) của năm 2019 ước tăng 2,79%. Như vậy, lạm phát năm 2019 thấp nhất trong 3 năm gần đây khi năm 2018 là 3,54% và năm 2017 là 3,53%.

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ CPI bình quân năm 2020 dưới 4% của Quốc Hội đề ra trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường. Lạm phát cơ bản tháng 12/2020 tăng 0,07% so với tháng trước và tăng 0,99% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2020 tăng 2,31% so với bình quân năm 2019.

Sang năm 2021, CPI tháng 6/2021 tăng 0,19% so với tháng trước, tăng 1,62% so với tháng 12/2020 và tăng 2,41% so với cùng kỳ năm 2020. CPI bình quân quý II tăng 0,45% so với quý trước và tăng 2,67% so với cùng kỳ năm 2020. CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2021 tăng 1,47% so với bình quân cùng kỳ năm 2020. Lạm phát cơ bản tháng 6/2021 tăng 0,07% so với tháng trước và tăng 1,14% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 6 tháng đầu năm 2021 tăng 0,87% so với bình quân cùng kỳ năm 2020. Sang đến quý III/2021, CPI tăng 0,93% so với quý trước và tăng 2,51% so với cùng kỳ năm 2020. CPI bình quân 9 tháng năm 2021 tăng 1,82% so

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

với bình quân cùng kỳ năm 2020.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát trong những năm gần đây được duy trì ổn định, nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam được dự báo tăng trưởng trở lại. Trong trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay. Ban Lãnh đạo Công ty thường xuyên thực hiện việc: (1) đánh giá các chi phí phát sinh thực tế; (2) lập kế hoạch chi phí phù hợp cho từng giai đoạn; (3) điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thực tế nhằm duy trì biên lợi nhuận ở mức hiệu quả và giảm thiểu rủi ro của việc gia tăng lạm phát gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.1.3. Lãi suất

Năm 2020, đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp và tác động tiêu cực đến hoạt động kinh tế trên phạm vi toàn cầu. Để ngăn chặn nguy cơ suy thoái và hỗ trợ doanh nghiệp, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 04 tháng 3 năm 2020 triển khai các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid-19. Để phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường tài chính quốc tế và tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, NHNN quyết định điều chỉnh các mức lãi suất, có hiệu lực từ ngày 13/5/2020; cụ thể: giảm lãi suất tái cấp vốn từ 5,0%/năm xuống 4,5%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 3,5%/năm xuống 3,0%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN đối với các ngân hàng từ 6,0%/năm xuống 5,5%/năm.

Đầu tháng 03/2021, thị trường lãi suất biến động nhẹ khi có một số ngân hàng thương mại (NHTM) điều chỉnh tăng lãi suất huy động. Tuy nhiên, đây chỉ là động thái cục bộ tại một vài ngân hàng chứ không phải là xu hướng chung của thị trường. Mặt bằng lãi suất có thể sẽ chạm đáy vào nửa đầu năm 2021 và tăng nhẹ trở lại trong nửa cuối năm 2021. Theo Tiến sĩ Võ Trí Thành - Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính: “Năm nay, điều hành chính sách tiền tệ phải hết sức khéo léo. Nếu chặt quá có thể cản trở sự phục hồi của nền kinh tế; nhưng nếu nới quá thì rủi ro tài chính, lạm phát cao lên. Rủi ro tài chính có thể thấy qua việc thời gian qua, lãi suất thấp, đồng tiền đã chuyển sang các kênh đầu tư khác là chứng khoán, bất động sản. Dù chưa có dấu hiệu bong

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

bóng nhưng nếu hạ tiếp lãi suất thì rủi ro này là hiện hữu. Do vậy, theo tôi, tốt nhất là giữ mặt bằng lãi suất như hiện nay”.

Biến động về lãi suất đã, đang và sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến chi phí vay vốn của Tổ Chức Phát Hành và do đó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động. Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc Ngân Hàng Nhà Nước sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới. Bất kỳ sự gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh.

3.2. Các điều kiện chính trị, pháp lý và xã hội tại Việt Nam sẽ có tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Các hoạt động của Công ty chủ yếu tập trung vào thị trường Việt Nam và mọi doanh thu của Công ty chủ yếu phát sinh tại Việt Nam. Vì vậy, các hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng lớn bởi môi trường chính trị, pháp lý và xã hội tại Việt Nam vốn có sự khác biệt đáng kể ở các khía cạnh quan trọng so với các điều kiện tương tự ở các nước khác. Môi trường xã hội có thể phải chịu các biến động và sự thiếu ổn định chưa được dự đoán. Những thay đổi về môi trường chính trị, pháp lý và xã hội tại Việt Nam có thể đặt Công ty ở vị thế kém tính cạnh tranh hơn, giới hạn các hoạt động của Công ty hoặc làm gia tăng các chi phí để tuân thủ pháp luật. Do đó, hoạt động kinh doanh, triển vọng, tình trạng tài chính và kết quả hoạt động của Tập đoàn có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể.

3.3. Rủi ro đặc thù ngành

3.3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền ứng trước của khách hàng mua sản phẩm từ các dự án,...

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy có thể phụ thuộc vào một số yếu tố nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty, như là:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, tín dụng của các ngân hàng;
- Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về ngân hàng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Công ty;

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng việc tài trợ từ các nguồn lực bên ngoài vào mọi thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Công ty. Bên cạnh các nguồn bên ngoài, thu nhập của Công ty từ các dự án bất động sản hiện tại sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản của Công ty và nguồn thu nhập này phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Công ty sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển các dự án bất động sản của mình. Nếu Công ty không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án bất động sản, bao gồm các dự án khác trong tương lai, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty.

Đánh giá sự ảnh hưởng trên, trong quá trình hoạt động, ký kết thực hiện hợp đồng cũng như lên kế hoạch kinh doanh từng thời điểm, các Khối, phòng ban đặc biệt là Khối Tài chính và Kế toán của Công ty luôn chủ động xem xét, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của các dự án v.v... để có các phương án phòng ngừa tối ưu những rủi ro trên.

3.3.2. Rủi ro về thị trường Bất động sản Việt Nam

Không giống như một số công ty khác tham gia vào thị trường bất động sản tại Việt Nam có thể tham gia nhiều hơn vào các ngành, thị trường khác và có thu nhập từ các ngành, thị trường khác đó chứ không phụ thuộc vào thị trường bất động sản Việt Nam, hoạt động kinh doanh của Công ty hiện tại phụ thuộc nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới và do đó mọi diễn biến bất lợi trên thị trường như giảm cầu, giảm lợi nhuận từ tiền cho thuê hoặc giá bất động sản giảm có thể ảnh hưởng bất lợi và nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty. Ban lãnh đạo Công ty luôn theo sát những diễn biến của thị trường Bất động sản Việt Nam, từ đó đưa ra những chiến lược đầu tư phù hợp với nhu cầu và xu hướng của khách hàng.

3.3.3. Rủi ro về cạnh tranh

Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty phát triển bất động sản đã và đang bắt đầu tiến hành phát triển các dự án bất động sản, bao gồm việc mở rộng về quy mô và tính phức tạp trên khắp Việt Nam. Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khá nhiều. Do đó, hoạt động Công ty sẽ luôn chịu sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ trong cùng ngành. Với

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

nhiều dự án phát triển tại khu vực TP. Hồ Chí Minh và tập trung vào phân khúc trung và cao cấp, Tổ Chức Phát Hành gặp khá nhiều sự cạnh tranh đến từ các tên tuổi lớn khác. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực TP HCM và các tỉnh lân cận có thể kể đến là các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Him Lam, Công ty CP BĐS Tiến Phước, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt, Tập đoàn SSG... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand, Keppel Land... Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh về mặt thị phần với Tập đoàn Novaland.

Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường BĐS tại khu vực TP HCM, Tổ Chức Phát Hành đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích, những Dự án Căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng phổ biến từ 50 m² đến 120 m².

3.3.4. Rủi ro về nguyên vật liệu

Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty có khả năng sẽ đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp nguyên vật liệu trong nước cũng như nước ngoài, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

3.3.5. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh BĐS liên quan trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án, vốn có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: (1) tiến độ đền bù giải tỏa mặt bằng, (2) giải quyết các vấn đề pháp lý, (3) tiến độ giải ngân nguồn vốn... Do Tập đoàn Novaland đang triển khai thực hiện rất nhiều Dự án, trong trường hợp tiến độ thực hiện không được đảm bảo như kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh của Công ty sẽ không đạt được như dự kiến. Tuy vậy, với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao và nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã lên kế hoạch nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế những rủi ro có thể dẫn đến chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch, điều này giúp Công ty kiểm soát tốt chi phí cho từng dự án.

THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

3.3.6. Rủi ro liên quan đến việc hợp tác kinh doanh

Tập đoàn Novaland hiện đang và sẽ tiếp tục hợp tác với nhiều đối tác khác nhau để phát triển các Dự án BĐS. Sự thành công của việc hợp tác kinh doanh phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện đúng các cam kết nghĩa vụ của họ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký kết giữa 2 bên. Trường hợp đối tác của Tập đoàn Novaland không thực hiện đúng hoặc/và kịp thời các nghĩa vụ của mình vì bất kỳ lý do nào sẽ dẫn đến việc các Dự án Công ty đang triển khai có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong trường hợp này, Tập đoàn Novaland có thể phải bỏ thêm vốn đầu tư để bảo đảm tiến độ thực hiện các Dự án như đã cam kết với khách hàng hoặc sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã ứng trước để triển khai các Dự án đó. Trên thực tế, để hạn chế những rủi ro đến từ việc hợp tác đầu tư phát triển dự án, trong các hợp đồng hợp tác của Tập đoàn Novaland luôn có các điều khoản chặt chẽ về việc hợp tác, cũng như những quy định về bồi thường thiệt hại. Bên cạnh đó, các phương án dự phòng cũng được Công ty xây dựng và cập nhật thường xuyên nhằm linh hoạt ứng phó với các vấn đề phát sinh.

3.4. Rủi ro của Đợt Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc chào bán Trái Phiếu trong thời điểm nền kinh tế cũng như thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn có nhiều biến động, có thể phát sinh rủi ro Tổ Chức Phát Hành không phát hành thành công toàn bộ hoặc một phần khối lượng phát hành. Tuy nhiên, với tình hình tài chính và các kế hoạch kinh doanh hiện tại và trong tương lai mà Tổ Chức Phát Hành đang và/hoặc sẽ triển khai, khả năng xảy ra rủi ro không bán hết Trái Phiếu trong Đợt Phát Hành lần này của Tổ Chức Phát Hành được đánh giá là không cao.

3.5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có thể chịu rủi ro khác như thiên tai, dịch họa... đây là những rủi ro bất khả kháng, ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Tổ Chức Phát Hành.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 12 năm 2021

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

