

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

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



(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 63 ngày 27 tháng 01 năm 2022)

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số:...../QĐ - SGDCCKHN do Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội cấp ngày..... tháng.....năm.....)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG



Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: 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

Điện thoại: +84 28 3915 3666

Fax: +84 28 3775 2999

Website: <https://www.novaland.com.vn/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: +84 24 3944 6368 Fax: +84 24 3944 6583

Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Nguyễn Ngọc Huyền

Chức vụ: Tổng Giám đốc của Tổ chức niêm yết

Số điện thoại: +84 28 3915 3666



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 tháng 9 năm 1992, đăng ký thay đổi lần thứ 63 ngày 27 tháng 01 năm 2022)

Trụ sở chính: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: +84 28 3915 3666; **Fax:** +84 28 3775 2999; **Website:** <https://www.novaland.com.vn/>

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Tên trái phiếu** : Trái Phiếu NVLB2123012 (“Trái Phiếu”)
- Mã trái phiếu** : NVL122001
- Loại trái phiếu** : Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành
- Ngày phát hành** : 20/01/2022
- Ngày đáo hạn** : 20/07/2023
- Phương thức thanh toán gốc và lãi** : (a) Khoản nợ gốc của trái phiếu sẽ được thanh toán một lần vào (i) ngày đáo hạn, hoặc (ii) ngày mua lại trước hạn, hoặc (iii) ngày mà các Trái Phiếu đến hạn thanh toán do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc do nguyên nhân khác; và
(b) Lãi của các Trái Phiếu sẽ được thanh toán (i) mỗi 3 (ba) tháng kể từ ngày phát hành, hoặc (ii) vào ngày thanh toán khoản nợ gốc như quy định tại đoạn (a) nêu trên.
- Lãi suất** : (i) Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định 9,5%/năm (chín phẩy năm phần trăm một năm); và
(ii) Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất thả nổi bằng tổng của 3,28%/năm (ba phẩy hai mươi tám phần trăm một năm) và lãi suất cơ sở trung dài hạn dành cho khách hàng doanh nghiệp thuộc Khối Ngân hàng bán buôn áp dụng cho các khoản vay/trái phiếu trung dài hạn phát sinh từ ngày 30/03/2021 với kỳ định giá 3 (ba) tháng, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi có liên quan.
- Hình thức và Mệnh giá** : Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử với mệnh giá 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu
- Tổng số lượng niêm yết** : 13.000.000 (mười ba triệu) Trái Phiếu
- Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá** : 1.300.000.000.000 VND (một nghìn ba trăm tỷ Đồng)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương

- Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3944 6368
- Fax: (84-4) 3944 6583
- Website: www.tcbs.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công Ty TNHH PWC VIỆT NAM

- Địa chỉ: Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: +84 28 3823 0796
- Website: <https://www.pwc.com/vn/>

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi Ro Về Kinh Tế	5
2.	Rủi Ro Về Luật Pháp	7
3.	Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành, Công Ty, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Công Ty.....	8
4.	Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu.....	11
5.	Rủi Ro Khác.....	12
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH ...	13
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	13
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	16
1.	Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển:	16
2.	Cơ Cấu Tổ Chức Công Ty	38
3.	Cơ Cấu Bộ Máy Quản Lý Của Công Ty.....	38
4.	Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng; Danh Sách Cổ Đông Nắm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty; Cơ Cấu Cổ Đông.....	45
5.	Danh Sách Những Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	46
6.	Hoạt động kinh doanh.....	51
7.	Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh.....	72
8.	Vị Thế Của Công Ty So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành	75
9.	Chính Sách Đối Với Người Lao Động.....	81
10.	Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu, Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Niêm Yết.....	82
11.	Tình Hình Hoạt Động Tài Chính	83
12.	Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ủy Ban Kiểm Toán, Kế Toán Trưởng.....	98
13.	Tài Sản.....	111
14.	Kế Hoạch Sản Xuất Kinh Doanh, Lợi Nhuận Và Cổ Tức Trong Các Năm Tiếp Theo.....	112
15.	Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức.....	114
16.	Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 115	
17.	Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Kiện tụng Liên Quan Tới Công Ty Mà Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Cả Chứng Khoán Niêm Yết.....	115
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	116

1. Loại Trái Phiếu:.....	116
2. Ngày Phát Hành:	116
3. Ngày Đáo Hạn:.....	116
4. Thời Hạn Trái Phiếu:	116
5. Mệnh Giá:.....	116
6. Mục đích phát hành:	116
7. Nguồn Thanh Toán Trái Phiếu:	117
8. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết:	117
9. Lãi Suất:	117
10. Kỳ Trả Lãi:.....	117
11. Số Lượng Trái Phiếu Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng Theo Quy Định Của Pháp Luật Hoặc Của Tổ Chức Niêm Yết:.....	117
12. Xếp Hạng Tín Nhiệm:	118
13. Phương Pháp Tính Giá	118
14. Tính Lợi Suất Đáo Hạn	120
15. Phương Pháp Thực Hiện Quyền	121
16. Đánh Giá Tác Động Của Tình Hình Lạm Phát Đối Với Trái Phiếu Niêm Yết.....	122
17. Cam Kết Về Tỷ Lệ Đảm Bảo	124
18. Giới Hạn Về Tỷ Lệ Nắm Giữ Đối Với Người Nước Ngoài (Theo Quy Định Của Pháp Luật Về Chứng Khoán Và Pháp Luật Chuyên Ngành)	126
19. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu	127
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT	132
VII. PHỤ LỤC	133

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi Ro Về Kinh Tế

Các dự án BĐS do Công Ty 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.

Rủi ro liên quan đến tốc độ tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP)

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP cho thấy nền kinh tế đã phục hồi và trên đà phát triển bền vững, sức mua được cải thiện và hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực. Cụ thể, năm 2018, Việt Nam đạt mức tăng trưởng 7,08%, cao nhất trong 10 năm trở lại đây và năm 2019, tiếp tục đà tăng trưởng ở mức 7,02%, trở thành điểm sáng trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu đang tăng trưởng chậm lại và có nhiều yếu tố rủi ro như chiến tranh thương mại, rủi ro địa chính trị. Mặc dù mức tăng GDP năm 2020 của Việt Nam đạt mức thấp nhất trong thập kỷ gần đây, đạt mức 2,91% nhưng đây vẫn được đánh giá là thành công lớn và thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới trong bối cảnh đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp. Theo Tổng cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước GDP năm 2021 tăng 2,58% so với cùng kỳ năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi 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, tuy nhiên, việc kiểm soát được dịch bệnh và nới lỏng giãn cách sẽ giúp các lĩnh vực kinh tế và GDP hồi phục ở mức bình thường trở lại.

Tốc độ tăng trưởng GDP liên tiếp đạt các cột mốc ấn tượng vừa là điều kiện thuận lợi vừa là thách thức cho các doanh nghiệp trong nước để vượt qua những rào cản và tiếp tục giữ đà tăng trưởng tích cực trong giai đoạn tiếp theo. Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu mua nhà để ở cũng như để đầu tư trong thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản trên thị trường Việt Nam.

Các yếu tố đã và có khả năng tiếp tục ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam bao gồm những đợt bùng phát virus Dịch Cúm A (H1N1), Zika, Covid-19 hoặc các bệnh dịch truyền nhiễm khác xảy ra gần đây và có khả năng xảy ra trong tương lai; biến động tỷ giá; tỷ lệ lạm phát cao và việc NHNN tăng lãi suất; thay đổi về thuế; các thiên tai, bao gồm cả sóng thần, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác; việc tăng giá dầu; sự phát triển về chính sách, chính trị hoặc kinh tế khác ở Việt Nam hoặc ảnh hưởng đến Việt Nam, và các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế. Mặc dù Chính Phủ Việt Nam đã áp dụng các biện pháp quyết liệt để ngăn chặn dịch bệnh, tuy nhiên không thể đảm bảo việc dịch bệnh sẽ hoàn toàn được kiểm soát do đó triển vọng kinh tế của Việt Nam cũng sẽ bị ảnh hưởng.

Công Ty không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Công Ty. Tuy nhiên, Công Ty luôn cam kết nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất. Đồng thời, các chiến lược sản phẩm chất lượng tốt đáp ứng

nhu cầu thực tế ở của người dân cũng như đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở, đầu tư và nghỉ dưỡng tại các tỉnh lân cận TP. HCM cũng giúp Công Ty giảm thiểu rủi ro liên quan đến biến động của nền kinh tế.

Rủi ro lạm phát

Trong giai đoạn hậu khủng hoảng 2011-2016, NHNN đã điều hành chủ động, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa góp phần quan trọng trong kiểm soát và đưa lạm phát ở mức cao 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 4,74% năm 2016. Những năm sau đó, nền kinh tế Việt Nam bước vào giai đoạn phục hồi và tăng trưởng bền vững, các chính sách tiền tệ và tài khóa tiếp tục được NHNN điều hành một cách cẩn trọng, linh hoạt giúp lạm phát giai đoạn 2017-2019 tiếp tục được giữ ở mức ổn định. Cụ thể: tỷ lệ lạm phát lần lượt đạt 3,54%, 2,79% và 3,23% cho các năm 2018, 2019 và 2020; đây đều là các mức thấp và hoàn thành mục tiêu dưới 4% mà Quốc Hội đã đề ra. Năm 2021 tỷ lệ lạm phát tăng 1,81% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi giá dầu có xu hướng tăng dần trở lại và nền kinh tế được dự báo tiếp tục tăng trưởng nhanh. Nếu lạm phát của Việt Nam tăng cao đáng kể thì chi phí của NVL, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng và gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết. Ngoài ra, Công Ty không thể bảo đảm rằng Chính Phủ sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do Chính Phủ kiểm soát.

Để hạn chế rủi ro về lạm phát và lãi suất, Công Ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động trong việc ký kết các hợp đồng cung cấp nguyên nhiên vật liệu đầu vào với các nhà cung cấp truyền thống và có kế hoạch chủ động điều chỉnh giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát.

Rủi ro lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó gia tăng nhu cầu đầu tư và bất động sản. Trong 3 năm gần đây, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tương đối ổn định. Theo đó, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng phổ biến ở mức 6,5 - 6,8%/năm, lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng đã giảm xuống còn khoảng 9 - 11%/năm từ mức 20 - 22%/năm trong giai đoạn năm 2008. Mặt bằng lãi suất huy động trong năm 2020 tương đối ổn định với mặt bằng lãi suất huy động phổ biến ở mức bình quân 6,7%/năm và cho vay ở mức 10-11%/năm. Năm 2021, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam điều hành ổn định các mức lãi suất để phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, lạm phát và thị trường tiền tệ. Theo đó, lãi suất tiền gửi bằng đồng Việt Nam bình quân của ngân hàng thương mại trong nước ở mức 0,1%-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 3,3%-3,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 4,2%-5,7%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng; 5,5%-6,6%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ trên 12 tháng đến 24 tháng và 6,1%-6,8% đối với kỳ hạn trên 24 tháng. Các tổ chức tín dụng tiếp tục cắt giảm chi phí hoạt động, giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ nền kinh tế tăng trưởng. Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lành mạnh thuộc lĩnh vực ưu tiên là 4,5%/năm. Chất lượng tín dụng được nâng cao, góp phần kiểm soát lạm phát, đẩy lùi

tín dụng đen; tập trung vào các lĩnh vực sản xuất, lĩnh vực ưu tiên; kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, tín dụng cho tiêu dùng và cho vay bằng ngoại tệ.

Như vậy, lãi suất ở mức thấp đã cải thiện tình hình thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản nói chung và NVL nói riêng. Tuy nhiên, biến động về lãi suất phụ thuộc nhiều vào yếu tố lạm phát và không thể đảm bảo rằng Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lãi suất cao trong tương lai.

Về phía NVL, nhận thức được vấn đề trên, Công Ty luôn chủ động quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng lớn uy tín mà còn đa dạng các nguồn vốn đến từ phát hành trái phiếu, các khoản vay hợp vốn và tìm kiếm các đối tác chiến lược nước ngoài để đảm bảo chi phí huy động vốn thấp hơn so với mặt bằng chung của ngành. Ngoài ra, Công Ty cũng chủ động trong việc lựa chọn các dự án có pháp lý tốt, tỉ mỉ trong khâu thiết kế sản phẩm, chú trọng đến khâu bán hàng và sau bán hàng để góp phần đẩy nhanh tiến độ thi công và bán hàng, gia tăng nguồn vốn huy động từ khách hàng từ đó giảm sự phụ thuộc vào nguồn cung tín dụng ngân hàng, góp phần giảm thiểu rủi ro lãi suất biến động xảy ra.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý của nhà nước cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến khả năng huy động vốn của Tổ Chức Niêm Yết

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác có thể sẽ hạ xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc hạ xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tính thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, đến khả năng của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả Tổ Chức Niêm Yết, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và các điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và các điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến Tổ Chức Niêm Yết.

2. Rủi Ro Về Luật Pháp

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro luật pháp còn là rủi ro phát sinh từ việc không áp dụng kịp thời, phù hợp với các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết

Hoạt động kinh doanh của NVL bị chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công Ty. Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế. Về mặt quy trình, thủ tục, đôi khi các văn

bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể về quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất.

Các yếu tố nói trên không những góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của NVL, mà còn có thể gây sự gián đoạn hay thậm chí là trì trệ trong phát triển dự án và kinh doanh. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công Ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, NVL có bộ phận pháp lý thường xuyên theo dõi, cập nhật những biến động luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban lãnh đạo có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công Ty được đưa ra.

Pháp luật thuế Việt Nam có thể thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã được ban hành và được sửa đổi, bổ sung trong quá trình thi hành, áp dụng và sử dụng để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế có thể được tiếp tục điều chỉnh hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Tổ Chức Niêm Yết phải chịu.

3. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành, Công Ty, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Công Ty

3.1 Các Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành Bất Động Sản

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Niêm Yết đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, huy động thông qua vay nợ ngân hàng hoặc các hình thức vay nợ khác, và dòng tiền từ các dự án đầu tư hiện tại của Tổ Chức Niêm Yết. Tổ Chức Niêm Yết sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các phương án mà Tổ Chức Niêm Yết đang có kế hoạch đầu tư.

Tổ Chức Niêm Yết phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm, nhưng không giới hạn, thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế; ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản); khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Niêm Yết; các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn; thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường; chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan; thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định; cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư; không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ; hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến phát sinh chi phí xây dựng vượt dự toán; thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác; thay đổi các luật và quy định của Chính phủ về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính; khiếu nại về môi trường phát sinh liên quan đến bất động sản; và an toàn lao động, hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc thiên tai khác về con người hoặc tài sản.

3.1.1 Rủi Ro Cạnh Tranh Và Tính Chu Kỳ

Trong những năm 2015-2017, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Trên thực tế, NVL phải cạnh tranh với các công ty bất động sản khác trên nhiều phương diện như vị trí của dự án, cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng xung quanh dự án, các dịch vụ tiện ích đi kèm và giá bán dự án. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để tiếp tục khẳng định vị thế hàng đầu trên thị trường bất động sản tại Việt Nam, Công Ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng, những dự án căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng. Bên cạnh đó, Công Ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp Công Ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

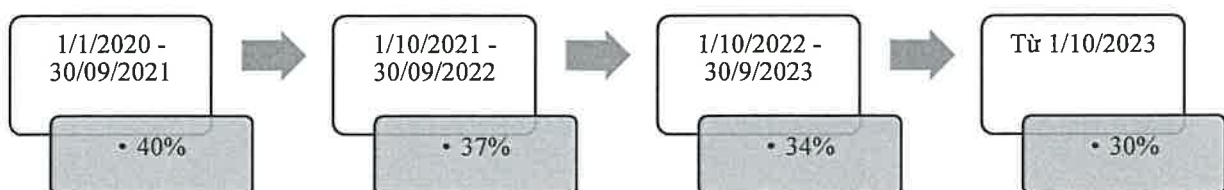
Từ năm 2019, trong bối cảnh Chính Phủ đang thắt chặt việc cấp phép các dự án mới nhằm lành mạnh hóa thị trường tại hai thành phố lớn Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, NVL đã chủ động phát triển thêm các dòng sản phẩm mới như các khu đô thị vệ tinh, các khu đô thị du lịch tại các thành phố có vị trí thuận lợi, lân cận TP. Hồ Chí Minh. Điều này cũng góp phần giảm thiểu rủi ro cạnh tranh trực tiếp giữa NVL và các chủ đầu tư khác, đảm bảo đa dạng hóa nguồn thu nhập.

3.1.2 Rủi Ro Về Tín Dụng Ngân Hàng

Với đặc thù riêng, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng, cụ thể các khoản cho vay lĩnh vực bất động sản bao gồm: các khoản cho vay đối với các chủ đầu tư bất động sản và các khoản cho vay đối với các cá nhân/tổ chức khác có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để ở, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

Tuy nhiên, nguồn cung tín dụng ngân hàng cho lĩnh vực bất động sản đang được NHNN thắt chặt bởi Thông tư 23/2020/TT-NHNN ngày 31/12/2020 quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng phi ngân hàng ("**Thông Tư 23**"), có hiệu lực 14/02/2021. Theo đó, hệ số rủi ro áp dụng đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản là 200%. Cùng với đó, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn cũng là một áp lực lên nguồn cung tín dụng cho vay bất động sản. Ngày 15/11/2019, NHNN ban hành Thông tư 22/2019/TT-NHNN quy định về lộ trình giảm tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn có hiệu lực 01/01/2020 ("**Thông Tư 22**") và trong bối cảnh dịch Covid-19 ảnh hưởng đến toàn bộ nền kinh tế, NHNN đã ban hành Thông tư 08/2020/TT-NHNN có hiệu lực từ 01/10/2020 nhằm sửa đổi, bổ sung Thông Tư 22 nhằm giãn lộ trình thực hiện tỷ lệ, theo quy định của các thông tư này, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn được yêu cầu giảm dần theo lộ trình từ 40% ở thời điểm 1/1/2020 xuống 30% vào thời điểm 01/10/2023.

Lộ trình giảm tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn



Nguồn: Thông tư 08/TT-NHNN

Việc làm này của NHNN một phần cũng giúp thị trường bất động sản cũng như sức khỏe của hệ thống ngân hàng được nâng cao, tạo điều kiện giúp lành mạnh hóa thị trường, tránh tạo bong bóng giá bất động sản, giúp thị trường phát triển một cách bền vững hơn. Đúng dưới góc độ các nhà phát triển bất động sản, với những doanh nghiệp hàng đầu với quỹ đất tốt, năng lực phát triển cũng như uy tín đã được chứng minh sẽ tạo điều kiện để các doanh nghiệp này chứng minh những giá trị vượt trội ở các sản phẩm của mình.

Về phía NVL, Công Ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần thiết cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Đồng thời, Công Ty cũng tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, huy động vốn nước ngoài thông qua trái phiếu và các khoản vay hợp vốn nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý, giảm phụ thuộc vào nguồn cung tín dụng ngân hàng, đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

3.1.3 Rủi Ro Biến Động Yếu Tố Đầu Vào

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công Ty gồm hai nhóm chính: (i) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản và (ii) Giai đoạn vận hành các dự án BĐS đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v...) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...). Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do Công Ty đang phát triển và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công Ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này. Việc quản lý các yếu tố đầu vào này được Công Ty đặc biệt chú trọng và có những giải pháp phù hợp để quản trị như trọng dụng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và tinh nhuệ, tận dụng lợi thế quy mô.

3.1.4 Rủi Ro Liên Quan Đến Tiến Độ Thực Hiện Dự Án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết. Trên thực tế, để dự án hoàn thành và sản phẩm nhà ở của dự án được bàn giao đến người mua đúng thời hạn cần sự phối hợp nhịp nhàng từ tất cả các khâu từ hoàn thành các thủ tục liên quan dự án, đất, đến xây dựng và mở bán dự án. Trong quá trình này có thể gặp nhiều rủi ro ảnh hưởng việc thực hiện dự án như:

- Sự chậm trễ trong việc cấp giấy phép cần thiết để triển khai dự án;
- Rủi ro xây dựng bao gồm: sự chậm trễ trong quá trình xây dựng do các yếu tố ngoài sự kiểm soát của Công Ty; chi phí xây dựng vượt quá dự toán; biến động lớn trên thị trường vật liệu xây dựng; các vấn đề không lường trước về chính sách, môi trường; các nhà thầu và bên cung cấp dịch vụ và hàng hoá không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc gặp khó khăn tài chính, tranh chấp giữa các bên về hợp đồng xây dựng;
- Khả năng nguồn vốn không được huy động kịp thời; và
- Sự không chắc chắn về nhu cầu thị trường hoặc nhu cầu thị trường giảm sau khi đã tích lũy quỹ đất dưới nhiều hình thức khác nhau, thiết kế và xây dựng do suy thoái kinh tế, sự thay đổi môi trường xung quanh dự án, bao gồm vị trí, tình hình giao thông vận tải hoặc mật độ dân số, hoặc vì lý do khác.

Để giảm thiểu rủi ro trên, Công Ty cũng chủ động thẩm định và nghiên cứu kỹ các quỹ đất có pháp lý đã hoàn thiện để đảm bảo tính ổn định cho nguồn thu của Công Ty. Ngoài ra, Công Ty luôn áp dụng các mô hình quản trị tích hợp, đồng thời sở hữu đội ngũ nhân sự trình độ cao và luôn công hiến để triển khai các chuỗi hoạt động trong Công Ty đạt hiệu quả cao nhất với tốc độ nhanh nhất. Bên cạnh đó, Công Ty cũng

duy trì hệ thống nhà thầu và nhà cung cấp chiến lược đã hợp tác lâu năm, rất hiểu biết các yêu cầu, tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm cũng như thời hạn hoàn thành các dự án. Vì vậy các rủi ro nêu trên luôn được quản trị và kiểm soát chặt chẽ.

3.2 Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Công Ty

3.2.1 Rủi Ro Về Khả Năng Bán Hàng Chậm

Trong quá khứ, NVL sử dụng mô hình phân phối sản phẩm của riêng mình thông qua việc tự đào tạo đội ngũ bán hàng, để đội ngũ này thực hiện tư vấn cho khách hàng tại các sản giao dịch và chi nhánh. Tuy nhiên, đến giai đoạn này, khi số lượng sản phẩm bán ra ngày một nhiều và ghi nhận quỹ đất đang nghiên cứu và phát triển đạt khoảng 10.600 ha, Công Ty dự kiến kết hợp với hơn các đại lý phân phối để cung cấp các sản phẩm của mình đến với khách hàng. Với chiến lược như vậy, Công Ty không thể bảo đảm việc các sản này có khả năng phân phối hết các sản phẩm đến tay khách hàng hoặc thời gian bán hàng có thể chậm hơn dự kiến. Nếu việc bán hàng bị chậm lại có thể gây ảnh hưởng đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Công Ty. Tuy nhiên, hiện nay, NVL luôn thực hiện nghiên cứu kỹ thị trường, xác định phân khúc và thiết kế sản phẩm phù hợp để đảm bảo đáp ứng các nhu cầu khẩn khe của khách hàng. Cùng với đó, với việc giới thiệu dịch vụ Novaland Agent – giải pháp tăng thanh khoản và hiệu quả đầu tư cho sản phẩm Novaland (tư vấn cho khách hàng có nhu cầu mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, tư vấn pháp lý, giải pháp tài chính, quản lý căn hộ...) giúp tăng tính hấp dẫn và đảm bảo cho các khách hàng luôn yên tâm khi lựa chọn đầu tư các sản phẩm tại NVL. Hơn thế nữa, các chính sách bán hàng ký kết với các nhà phân phối cũng như các gói tài chính ưu việt kết hợp với đối tác tài chính lâu năm sẽ góp phần giảm thiểu rủi ro về khả năng bán hàng chậm của NVL.

3.2.2 Rủi Ro Mất Đi Nhân Sự Chủ chốt Hoặc Thiếu Hụt Lao Động Có Tay Nghề Cao

Công Ty sẽ dựa vào một số nhân sự chủ chốt để quản lý hoạt động kinh doanh, bao gồm các nhà quản lý, lao động có tay nghề cao, các nhà thầu và các nhân viên khác. Công Ty không thể bảo đảm việc tuyển dụng và duy trì các nhân sự chủ chốt đó hoặc bảo đảm rằng Công Ty có khả năng thu hút và giữ chân nhân sự có tay nghề và trình độ cao trong tương lai. Nếu Công Ty mất đi những nhân sự quản lý chủ chốt có thâm niên này hoặc phần lớn các lao động có tay nghề cao, Công Ty không thể bảo đảm rằng Công Ty có thể tuyển dụng được nhân sự thay thế phù hợp để vận hành những mảng kinh doanh đặc thù. Bất kỳ khó khăn nào trong tương lai liên quan đến khả năng thu hút, tuyển dụng và giữ chân nhân sự có tay nghề và trình độ cao của Công Ty có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng. Tuy nhiên, hiện nay, NVL vẫn đang thực hiện duy trì chương trình thu hút và giữ chân nhân lực cho Công Ty, bao gồm chương trình lương thưởng, phúc lợi, ESOP và chế độ đãi ngộ tốt, các chương trình đào tạo và sử dụng nhân sự, do đó Công Ty có cơ sở tin tưởng sẽ giữ chân và phát triển được những nhân sự chủ chốt và nhân lực có tay nghề cao.

4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là 4 kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào Lãi Suất Tham Chiếu, là lãi suất cơ sở trung dài hạn dành cho khách hàng doanh nghiệp thuộc Khối ngân hàng bán buôn áp dụng cho các khoản vay/trái phiếu trung dài hạn phát sinh từ 30 tháng 3 năm 2021, kỳ định giá 3 tháng, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của

Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi có liên quan. Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Niêm Yết cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

Quyền đối với Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể bị hạn chế

Theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan, khi xảy ra một sự kiện vi phạm, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải thực hiện quyền của mình đối với Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chứ không được tự mình chủ động thực hiện quyền.

Việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các quyền này cũng phụ thuộc vào các điều kiện khác, ví dụ như trong một số trường hợp Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Công Ty mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu, hoặc chỉ được tiến hành các thủ tục tố tụng đối với Công Ty sau khi Công Ty không đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mua lại của mình.

Đây là những quy định chặt chẽ, có thể ảnh hưởng đến quyền tự quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Vì thế Công Ty khuyến nghị nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến tư vấn đầy đủ trước khi đầu tư vào Trái Phiếu.

5. Rủi Ro Khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Công Ty còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, đình công, đảo chính, chiến tranh, ... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, khả năng phòng ngừa và dự kiến của Công Ty, Mặc dù Công Ty đã mua bảo hiểm rủi ro tài sản cho các tài sản của mình, các rủi ro này, nếu xảy ra, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ Chức Niêm Yết

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

Ông Bùi Xuân Huy	Chức vụ: Chủ Tịch HĐQT
Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Chức vụ: Tổng Giám Đốc
Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Chức vụ: Trưởng Ủy ban kiểm toán
Ông Huỳnh Minh Lâm	Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG (“TCBS”)

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Chức vụ: Tổng Giám đốc (văn bản ủy quyền của Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu Hiền thực hiện một số công việc liên quan đến hoạt động của TCBS số 010/2018/UQ-CT ngày 14/08/2018 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị)
-------------------------------	--

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn chào bán trái phiếu ra công chúng, bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết với Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

“ Bản Cáo Bạch ”	: Bản cáo bạch này
“ BCTC ”	: báo cáo tài chính
“ BDS ”	: bất động sản
“ Các Điều Kiện Trái Phiếu ”	: các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu được quy định trong Phụ lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu
“ Công Ty TNHH ”	: Công ty Trách nhiệm hữu hạn
“ Công Ty CP ” hoặc “ CTCP ”	: Công ty cổ phần
“ Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ”	: như được giới thiệu tại mục IX - “ CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN ” của Bản Cáo Bạch

“ĐHĐCĐ”	: Đại hội đồng cổ đông
“Điều Lệ”	: Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết ngày 05 tháng 06 năm 2020, được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm
“DTT”	: doanh thu thuần
“GSO”	: Tổng Cục thống kê
“ESOP”	: phát hành cổ phần ưu đãi cho nhân viên
“HĐQT”	: Hội đồng quản trị
“Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”	: Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu số 02/2021/BHA/NVLG-TCBS được ký kết giữa Tổ Chức Niêm Yết và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu
“HNX”	: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
“Luật Doanh Nghiệp”	: Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 17 tháng 06 năm 2020, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm
“M&A”	: các hoạt động Mua bán và Sáp nhập
“Ngày Làm Việc”	: bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam.
“Ngày Phát Hành”	: ngày phát hành Trái Phiếu như được nêu cụ thể tại Bản Thông Báo Chào Bán
“Nghị Định 155”	: Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán
“Nghị Quyết Phê Duyệt Phương Án Phát Hành”	: Nghị quyết số 108/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31 tháng 08 năm 2021 của HĐQT của Tổ Chức Niêm Yết phê duyệt phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu và phương án trả nợ Trái Phiếu và các nghị quyết sửa đổi, bổ sung khác tại từng thời điểm (nếu có)
“Người Sở Hữu Trái Phiếu”	: chủ sở hữu của Trái Phiếu và là tổ chức/cá nhân có thông tin được ghi trong Sổ Đăng Ký. Để tránh nhầm lẫn, nếu Trái Phiếu đã được đăng ký với VSD, việc xác định “Người Sở Hữu Trái Phiếu” phải tuân theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan, và các quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng)
“NHNN”	: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
“Novagroup”	: Công ty Cổ phần Novagroup
“Nova Service Group”; “Nova Consumer Group”; “Novaland Agent”; “Nova Healthcare”; “Nova Education Group”	: Là các công ty có liên quan đến Novagroup, tạo lập hệ sinh thái đa ngành nghề liên quan đến bất động sản & các lĩnh vực liên quan, thương mại-dịch vụ, nông nghiệp – ngành hàng tiêu dùng.
“SGDCK”	: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được niêm yết và/hoặc giao dịch tập trung
“Sổ Đăng Ký”	: một sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu do tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý chuyển nhượng đối với Trái Phiếu lập và lưu giữ theo ủy quyền của Tổ Chức Niêm Yết


“TGD”	: Tổng Giám đốc
“TMCP”	: Thương mại cổ phần
“TP.HCM”	: Thành phố Hồ Chí Minh
“Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành” hoặc “Tổ Chức Tư Vấn” hoặc “TCBS”	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương
“Tổ Chức Niêm Yết” hoặc “NVL” hoặc “Công Ty” hoặc “Novaland” hoặc “Tập Đoàn”	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
“UBCK”	: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
“Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật”	: bất kỳ văn bản nào được liệt kê tại các Điều 2, 4, 172.2 và 172.4 của Luật Ban Hành Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật số 80/2015/QH13 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 22 tháng 6 năm 2015, (như được sửa đổi tại từng thời điểm), và trong trường hợp các Điều trên được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, thì sẽ bao gồm cả bất kỳ văn bản nào mà sau đó được định nghĩa là một văn bản quy phạm pháp luật theo quy định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của các Điều đó.
“VND” hoặc “Đồng”	: Tiền Đồng Việt Nam
“VSD”	: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển:

1.1. Giới Thiệu Chung Về Tổ Chức Niêm Yết

- Tên Tổ Chức Niêm Yết (tên đầy đủ) : Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va
- Tên Tổ Chức Niêm Yết viết bằng tiếng nước ngoài : No Va Land Investment Group Corporation
- Tên viết tắt : Novaland Group Corp
- Logo : 
- Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp : Số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 63 ngày 27/01/2022
- Trụ sở chính : 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : +84 28 3915 3666
- Fax : +84 28 3775 2999
- Website : <https://www.novaland.com.vn/>
- Vốn điều lệ đã đăng ký : 19.304.213.190.000 VND
- Vốn điều lệ thực góp : 19.304.213.190.000 VND
- Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Ngọc Huyền – Tổng Giám đốc
- Mã cổ phiếu : NVL
- Sàn niêm yết : HOSE
- Ngành nghề kinh doanh chính :

S T T	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: kinh doanh bất động sản</i>	6810 (Chính)

1.2. Quá Trình Hình Thành, Phát Triển

Tiền thân của Tổ Chức Niêm Yết là Công ty TNHH Thương Mại Thành Nhơn, được thành lập vào ngày 18 tháng 9 năm 1992 với vốn điều lệ ban đầu là 95.325.000.000 VND, hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, nhập khẩu và phân phối các sản phẩm thuốc thú y, nguyên liệu sản xuất thuốc thú y, thức ăn chăn nuôi, thủy sản... và xây biệt thự cho thuê. Trải qua hành trình gần 30 năm hình thành và phát triển, Tổ Chức Niêm Yết hiện sở hữu danh mục gần 50 dự án BĐS; không chỉ dừng lại ở các dự án BĐS Đô thị, Tập đoàn còn đầu tư mạnh mẽ loạt dự án BĐS Đô thị du lịch quy mô lớn, với những công trình và sản phẩm

dẫn đầu xu hướng, tác động tích cực đến quá trình phát triển đô thị và phát triển du lịch tại các tỉnh thành phía Nam. Các sự kiện quan trọng trong quá trình hoạt động của Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va được trình bày dưới đây:

- | | |
|-------------|--|
| Năm
1992 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ngày 18/09/1992, Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn – tiền thân của Tổ Chức Niêm Yết được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy đăng ký kinh doanh số 0301444753, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực sản xuất, nhập khẩu và phân phối các sản phẩm thuốc thú y, thức ăn chăn nuôi, thủy sản... và xây biệt thự cho thuê với vốn điều lệ ban đầu là 95.325.000.000 VND. |
| Năm
2007 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Công ty TNHH Thương Mại Thành Nhơn tái cơ cấu các công ty con và phát triển thành 2 lĩnh vực chính gồm: <ul style="list-style-type: none"> - Công ty CP Anova Corporation: chuyên hoạt động trong lĩnh vực thức ăn gia súc, trại chăn nuôi, thuốc thú y, thực phẩm dinh dưỡng... - Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland Group hay Tổ Chức Niêm Yết): hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với số vốn điều lệ ban đầu là 95,3 tỷ đồng. ✓ Tháng 10/2007, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ lên 600.000.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 50.467.500 cổ phần riêng lẻ. |
| Năm
2009 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Công Ty giới thiệu dự án đầu tiên – Khu phức hợp cao cấp Sunrise City tại Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh. Tổng mức đầu tư khoảng 500 triệu đô la Mỹ, gồm 12 tháp nhà trải dài 1 km trên trục đường Nguyễn Hữu Thọ, Sunrise City được xem là công trình kiến trúc biểu tượng ngay cửa ngõ phía Nam TP.HCM. ✓ Tháng 5/2009, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 600.000.000 đồng lên 900.000.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 30.000.000 cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. ✓ Tháng 7/2009, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 900.000.000.000 đồng lên 1.200.000.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 30.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu. |
| Năm
2013 | <p>Công Ty giới thiệu dự án mới là The Prince Residence:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: THE PRINCE RESIDENCE • Chủ đầu tư: Novaland Group • Diện tích: 4.647 m² • Vị trí: 17 Nguyễn Văn Trỗi – quận Phú Nhuận – TP Hồ Chí Minh • Loại hình: Căn hộ, văn phòng • Khu 1: 22 tầng, Khu 2: 8 tầng • Số căn hộ: 277 • Diện tích căn hộ: 50 – 152 m² • Ngày khởi công : Tháng 1/2013 • Năm hoàn thành: Tháng 10/2015 • Quy mô: 2 tầng hầm + 2 tháp căn hộ cao cấp • Giá bán: từ 65 triệu đồng/m² |

Năm
2014

- ✓ Công Ty giới thiệu hàng loạt các dự án ở những vị trí trọng yếu trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh, đưa NVL trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại Tp. Hồ Chí Minh. Các dự án mới bao gồm:

1.	DỰ ÁN ICON 56
	<ul style="list-style-type: none">• Tên dự án: Icon 56• Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland• Tổng thầu: Công ty Cổ phần Xây dựng Hòa Bình• Thiết kế: Công ty thiết kế NPA corp• Vị trí: 56 Bến Vân Đồn, Phường 12, Quận 4, TP. HCM• Diện tích: 2994 m²• Loại hình: Căn hộ – Thương mại – Dịch vụ• Quy mô: 2 tầng hầm + 1 block 25 tầng cao với 312 căn hộ• Số căn hộ: 312• Diện tích căn hộ: 1 PN (47 m² – 51 m²), 2 PN (79 m²), 3 PN (88 m² – 112 m²)• Giá bán: từ 2,4 tỷ/căn loại 1 phòng ngủ (bao gồm VAT)• Thời gian xây dựng: 01/2014• Thời gian giao nhà: 2015
2.	DỰ ÁN GALAXY 9
	<ul style="list-style-type: none">• Tên dự án: Galaxy 9• Vị trí: 09 Nguyễn Khoái – phường 01 – quận 4 – TP Hồ Chí Minh• Chủ đầu tư: tập đoàn Novaland• Nhà thầu xây dựng chính: Công ty cổ phần XD và KD địa ốc Hòa Bình• Diện tích: 7495,7m²• Quy mô: gồm 2 block căn hộ cao 21 tầng; 14 căn/ tầng; 4 thang máy/block• Số căn hộ: 500• Diện tích căn hộ: 48 – 122 m²• Giá bán: từ 48 triệu đồng/m²• Thời gian giao nhà: tháng 11/2015
3.	DỰ ÁN RIVERGATE
	<ul style="list-style-type: none">• Tên dự án: River Gate• Vị trí dự án: 151-155 Bến Vân Đồn – phường 6 – quận 4 – TP Hồ Chí Minh• Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland• Diện tích đất quy hoạch: 7.069m²• Loại hình sản phẩm: Khu phức hợp Căn Hộ – Văn Phòng- Thương Mại• Quy mô: 2 block trong đó: 4 tầng hầm; Tháp A cao 27 tầng; Tháp B cao 33 tầng• Diện tích căn hộ: đa dạng từ 55,7- 110,29 m².• Giá bán: từ 4,3 tỷ/căn 2 PN• Thời gian bàn giao nhà: tháng 02/2018 (bàn giao nhà hoàn thiện cơ bản)
4.	DỰ ÁN THE SUN AVENUE
	<ul style="list-style-type: none">• Tên dự án: The Sun Avenue

	<ul style="list-style-type: none"> • Chủ đầu tư: Tập Đoàn Novaland, hợp tác đầu tư cùng Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú • Địa chỉ dự án: Số 28 đường Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh • Tổng diện tích: 46.715,50m² • Diện tích xây dựng: 19.704,3m² • Diện tích công viên & cây xanh: 5.200m² • Diện tích quảng trường: 12.073m² • Mật độ xây dựng: căn hộ 40%, thương mại 52% • Loại hình: Căn hộ, Thương mại – Dịch vụ – Văn phòng, khu phức hợp • Quy mô The Sun Avenue: Gồm 8 tòa tháp Căn hộ: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Tháp 1 cao 28 tầng ✚ Tháp 2,3 cao 30 tầng ✚ Tháp 4 cao 29 tầng ✚ Tháp 5,6,7 cao 28 tầng ✚ Căn hộ từ tầng 5 trở lên, 2 tầng hầm xe, chân đế 4 tầng Office và Thương Mại – Dịch Vụ ✚ Tháp 8 là Office cao 28 tầng • Thời gian bàn giao: quý 3 năm 2018.
5.	DỰ ÁN LEXINGTON RESIDENCE
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Lexington Residence • Chủ đầu tư: Novaland Group • Vị trí: số 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM • Tổng diện tích đất: 21.356 m² • Quy mô xây dựng: Gồm 4 tháp căn hộ cao 25 tầng(A, B, C, D và E) • Diện tích xây dựng: 8.338m² • Mật độ xây dựng: khối đế 51%, khối tháp 25% • Số lượng hầm để xe: 1 tầng hầm • Diện tích căn hộ: 1PN 48m²; 2PN 71m² – 82m²; 3PN 97m² – 101m² • Loại hình: Căn hộ, thương mại, dịch vụ • Số lượng: 1.310 căn hộ • Giá bán: 1,66 tỷ đồng/ căn • Thời hạn bàn giao nhà: tháng 10/2016 (bàn giao nhà hoàn thiện)
6.	DỰ ÁN LUCKY DRAGON RESIDENCE
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Lucky Dragon • Chủ đầu tư: Tập đoàn NovaLand • Vị trí: 41A, Đỗ Xuân Hợp – Phước Long B – Quận 7 – TP Hồ Chí Minh • Diện tích đất: 9.024 m² • Mật độ xây dựng: 41,5% • Quy mô dự án: bao gồm 2 khu: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Khu căn hộ: Tháp E cao 12 tầng. Diện tích căn hộ: 2PN: 50m² – 75m²; 3PN: 88m³ ✚ Khu nhà phố: Khu A, B, C, D xây 1 trệt 2 lầu. Diện tích nhà phố: 89m² – 160m² • Quy cách xây dựng: 1 trệt + 2 lầu

	<ul style="list-style-type: none"> Loại hình đầu tư: Căn hộ – nhà phố Số lượng: 130 căn hộ và 38 nhà phố (3 tầng) Giá bán nhà phố: từ 4,2 tỷ/căn (bao gồm chi phí xây dựng + VAT) Thời gian giao nhà phố: tháng 11/2016 Thời gian giao căn hộ: tháng 09/2015
7.	DỰ ÁN THE TRESOR RESIDENCE
	<ul style="list-style-type: none"> Tên dự án : The Tresor Residence Nhà phát triển : Tập đoàn Novaland Địa chỉ: 39 Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4, TP. HCM Quy mô: 5.779 m2 gồm 2 tháp (tháp A 33 tầng, tháp B 17 tầng) Số căn hộ trên 1 sàn : 17 căn Diện tích: Từ 57m2 – 114m2 (2 – 3 Phòng Ngủ)
8.	DỰ ÁN LUCKY PALACE
	<ul style="list-style-type: none"> Tên dự án: Lucky Palace Chủ đầu tư: Novaland Group Vị trí: số 50 Phan văn Khỏe – Phường 2 – Quận 6 – TP Hồ Chí Minh Diện tích: 5.421m2 Mật độ xây dựng: 49%. Quy mô: 2 Block cao 33 tầng: khối đế cao 5 tầng; 356 căn hộ + 206 lô thương mại; 3 tầng hầm để xe Số thang máy: 3 thang/tháp (1 sàn 7 căn hộ). Diện tích căn hộ: 2PN 78m2 – 84m2, 3PN 88m2 – 114m2, 4PN 162m2, căn hộ Duplex Giá bán: từ 2,8 tỷ đồng/căn Thời gian bàn giao: 08/2017
9.	DỰ ÁN ORCHARD GARDEN
	<ul style="list-style-type: none"> Vị trí: 128 Hồng Hà – Phường 9 – Quận Phú Nhuận – Tp Hồ Chí Minh Diện tích: 4.303 m2 Khoảng lùi: 15m lề đường Mật độ xây dựng: 42,4% Loại hình đầu tư: Căn hộ; TMDV – Officetel – Văn phòng Số lượng căn hộ: 181 căn hộ và 264 Officetel. Diện tích căn hộ: 51,03 m2 – 99,46 m2. Số tầng: 2 hầm + 18 tầng. Tầng 1 + 2: tầng hầm. Tầng trệt: thương mại, dịch vụ. Tầng 2 – 7: thương mại, dịch vụ, officetel. Tầng 8: hồ bơi + gym + officetel. Tầng 9-18: căn hộ. Thời gian bàn giao nhà: tháng 02/2017 Giá bán căn hộ: 1.2 tỷ đồng/lô
10.	DỰ ÁN GARDENGATE
	<ul style="list-style-type: none"> Tên dự án: Gardengate Chủ đầu tư: Novaland Group

<ul style="list-style-type: none"> • Vị trí: số 08 Hoàng Minh Giám – Phường 9 – Quận Phú Nhuận – TP Hồ Chí Minh • Tổng diện khu tích đất: 4.684 m² • Tổng diện tích thương mại: 1.678m² • Số lượng hầm để xe: 2 tầng hầm • Quy mô: bao gồm 1 Block cao 21 tầng với 272 căn hộ • Tiện ích: Hồ bơi, phòng tập Gym, Sauna, Café, khu vui chơi trẻ em... • Diện tích căn hộ: 73.9m² – 74.6m – 77.8m² – 84.6m² – 87.2m² – 100.8m² – 102m² – 111.6m² – 118.1m² • Giá bán: từ 2,7 tỷ đồng/căn • Thời hạn bàn giao nhà: tháng 02/2017 (bàn giao nhà thô)

- ✓ Xây dựng hệ thống 12 sàn giao dịch bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh và Hà Nội.
- ✓ Tháng 10/2014, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 1.200.000.000.000 đồng lên 2.300.000.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 110.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

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:

1.	DỰ ÁN GOLF PARK RESIDENCE
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án : Biệt thự – Nhà phố Golf Park Residence • Vị trí: Mặt tiền đường Hoàng Hữu Nam, Sân Golf phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh • Chủ đầu tư : Tập đoàn Novaland Group. • Tổng diện tích: 25.239m². • Mật độ xây dựng: 31.2% • Loại hình đầu tư: Nhà phố + Biệt thự • Quy mô: 90 căn nhà phố + 5 căn biệt thự + trường học. • Thiết kế: 1 trệt 2 lầu • Tiện ích: Hồ bơi, Công viên trung tâm, BBQ, Sân bóng rổ mini, Nhà trẻ, Sân chơi trẻ em... • Bàn giao nhà: Tháng 2/2018. • Tiêu chuẩn bàn giao: căn hộ hoàn thiện thô • Hình thức sở hữu: Ôn định lâu dài (vĩnh viễn).
2.	DỰ ÁN SUNRISE RIVERSIDE
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Sunrise Riverside • Vị trí: khu biệt thự Trần Thái – xã Phước Kiển – huyện Nhà Bè – TP. Hồ Chí Minh. • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Tổng diện tích: 39.305 m² • Trong đó: Lô E: 10.746 m²; Lô G: 28.559 m² • Số lượng căn hộ: 2.200 căn • Mật độ xây dựng: • – khu E: 42%, • – khu G: 37%.

	<ul style="list-style-type: none"> • Quy mô: Chung cư 8 Block, 20-24 tầng • Tiện ích: Phòng Gym, Nhà hàng, Hồ Bơi, café, Siêu thị... • Loại hình sản phẩm: Khu phức hợp Căn hộ – Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ. • Thang máy 3-5 thang/ tháp • Diện tích: 70m – 83m – 93m – 104m – 113m². • Năm hoàn thành: Năm 2018 (GD 1)
3.	DỰ ÁN KINGSTON RESIDENCE
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Căn hộ Kingston Residence • Vị trí: 146 Nguyễn Văn Trỗi & 223-223B Hoàng Văn Thụ, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp HCM. • Diện tích: 4.585 m² • Mật độ xây dựng: 44% • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Quy mô: Chung cư 22 tầng + 2 tầng hầm • Số lượng: 285 căn hộ + Office + Retail • Loại hình: Căn hộ – Văn phòng – Dịch vụ • Diện tích sản phẩm: đa dạng từ 59,30- 124,70 m² • Thời gian bàn giao: quý IV/2017 • Hình thức sở hữu: Sở hữu
4.	DỰ ÁN GOLDEN MANSION
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: CĂN HỘ GOLDEN MANSION • Vị trí: 119 Phở Quang – Phường 9 – Quận Phú Nhuận – TP Hồ Chí Minh • Chủ đầu tư: NOVALAND GROUP • Diện tích: khoảng 15.028,6 m². • Loại hình đầu tư: Khu căn hộ – Nhà Phố – Thương mại – Dịch vụ • Mật độ xây dựng: 49%. • Quy mô: 33 căn nhà phố và 3 tháp căn hộ cao 22 tầng + 2 tầng hầm. • Số lượng sản phẩm: 709 căn hộ + 33 nhà phố. • Diện tích căn hộ: đa dạng từ 49,29 – 108,9 m². • Căn hộ 1 PN: 49.29m² • 2 PN: 68.9m² – 75.04m² • 3 PN: 85.5m² – 90.9m² – 98.63m² – 99m² – 103.41m² – 105.3m² – 108.9m² • Giá bán: chỉ từ 1,9 tỷ đồng/căn. • Tiêu chuẩn bàn giao: Hoàn thiện cơ bản • Thời gian bàn giao nhà: 08/2018
5.	DỰ ÁN ORCHARD PARKVIEW
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: ORCHARD PARKVIEW • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Vị trí: 130 – 132 Hồng Hà – Phường 9 – Q. Phú Nhuận • Tổng diện tích: 9.184 m² • Quy mô: 2 block cao 24 tầng • Loại hình: Khu phức hợp căn hộ, thương mại, văn phòng.

	<ul style="list-style-type: none"> • Số căn hộ: 399; Số office-tel:123 • Diện tích: 30 – 109 m² • Giá bán: 2,7 Tỷ đồng/ Căn • Thời gian xây dựng: 01/2016 • Thời gian giao nhà: 08/2018
6.	DỰ ÁN THE BOTANICA
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: căn hộ The Botanica • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Vị trí: 104 Phố Quang – phường 2 – quận Tân Bình • Diện tích: 6.485m² • Loại hình đầu tư: Khu phức hợp : Căn hộ + Shop house • Quy mô: 2 tầng hầm + 20 tầng cao với tổng cộng 564 căn hộ cùng 35 shophouse • Diện tích căn hộ: 53m² – 56.4m² – 57m² – 68.8m² – 72.7m² – 73.18m² – 94.9m² – 96.9m² – 98.4m² • Giá bán: 2 tỷ đồng/căn (bao gồm VAT) • Thời gian bàn giao nhà thô: tháng 06/2017
7.	DỰ ÁN RICHSTAR
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: CĂN HỘ RICHSTAR • Vị trí: 239-241 và 278 Hòa Bình – phường Hiệp Tân – quận Tân Phú • Chủ đầu tư: Novaland • Diện tích: hơn 3ha; khu A 1,62ha, khu B 1,38ha • Quy mô dự án: Bao gồm 6 block, khu A 3 block, khu B 3 Block cao từ 22 – 25 tầng (cao nhất quận Tân Phú) • Giá bán: từ 1,5 tỷ/căn • Diện tích căn hộ: 1PN: 53m²; 2PN: 63m² – 65m²; 3PN: 82m² – 93m² • Giá bán: từ 1,4 tỷ/căn (bao gồm VAT, chưa giảm trừ các ưu đãi theo từng thời điểm) • Thời gian khởi công: Tháng 01/2016 • Thời hạn bàn giao nhà: Tháng 11/2018 • Hình thức bàn giao: Giao nhà hoàn thiện.

- ✓ NVL bàn giao 07 dự án: Galaxy 9 Residence, Icon 56, Lexington Residence, Tropic Garden Residence, Lucky Dragon Residence, Sunrise City, và The Prince Residence.
- ✓ Tháng 6/2015, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 2.300.000.000.000 đồng lên 3.504.657.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 120.465.761 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, và trả cổ tức.
- ✓ Tháng 7/2015, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 3.504.657.000.000 đồng lên 3.614.657.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 11.000.000 cổ phiếu riêng lẻ.
- ✓ Tháng 10/2015, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 3.614.657.000.000 đồng lên 3.671.657.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 5.700.000 cổ phiếu riêng lẻ.
- ✓ Tháng 12/2015, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 3.671.657.000.000 đồng lên 3.682.957.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 1.130.000 cổ phiếu riêng lẻ.

Năm
2016

✓ Công Ty công bố các dự án mới tại Tp .Hồ Chí Minh gồm:

1.	DỰ ÁN SAIGON ROYAL RESIDENCE
	<ul style="list-style-type: none">• Tên dự án: SAIGON ROYAL RESIDENCE• Nhà phát triển: Tập đoàn Novaland• Loại hình dự án: Thương mại – dịch vụ – văn phòng – căn hộ cao cấp• Vị trí: 34-35 Bến Vân Đồn, phường 12, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh• Diện tích toàn khu: 6669 m² (Khu 1 diện tích 5.376 m² , Khu 2 diện tích 1293 m²)• Quy mô: 2 Block Tháp 1 cao 33 tầng (tầng 3-7 là Officetel, tầng 8-33 là căn hộ cao cấp) + Tháp 2 cao 17 tầng (Retail + Officetel) , 4 tầng hầm.
2.	DỰ ÁN MAIDISON
	<ul style="list-style-type: none">• Tên dự án: Madison quận 1• Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland• Vị trí: số 15 Thi Sách – Phường Bến Nghé – Quận 1 – TP Hồ Chí Minh• Diện tích: 2.362 m².• Quy mô: 1 block căn hộ cao 18 tầng + 03 tầng hầm• Số lượng: 72 officetel + 115 căn hộ• 2 phòng ngủ: 64.94m² – 69.13m² – 74.30m² – 88.82m² giá bán từ 10 tỷ/căn (bao gồm VAT)• 3 phòng ngủ: 19m² – 102.14m² – 108.97m² – 109.83m² giá bán 14 tỷ/căn• Thời gian khởi công: Quý I/2016• Thời gian bàn giao: Quý IV/2018
3.	DỰ ÁN LAKEVIEW CITY
	<ul style="list-style-type: none">• Dự án: Lakeview City• Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland• Vị trí: Mặt tiền đường Song hành cao tốc TP. HCM – LongThành, Dầu Giây – phường An Phú, Quận 2.• Diện tích: 30ha• Chiều dài mặt tiền: 1,1km• Chiều rộng dự án: 428m• Chiều dài dự án: 1,2km• Loại hình: Nhà phố thương mại, nhà phố vườn, biệt thự song lập• Số lượng sản phẩm: 963 căn• Hình thức sở hữu: ổn định lâu dài (Vĩnh viễn)• Thời gian khởi công: Tháng 02/2016• Thời hạn bàn giao nhà: Tháng 02/2018
4.	DỰ ÁN BOTANICA PREMIER
	<ul style="list-style-type: none">• Tên dự án: Căn hộ Botanica Premier• Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland• Vị trí: 108-112A-114 Hồng Hà P2 – Q.Tân Bình – Tp. Hồ Chí Minh• Diện tích khu đất: 17.777 m²• Quy mô: 3 tháp căn hộ cao 20 tầng + 2 tầng hầm• Loại hình đầu tư: Căn hộ + Office-tel + Shophouse• Diện tích căn hộ: 52 – 105.6 m²

	<ul style="list-style-type: none"> • Giá bán căn hộ: 1,96 tỷ/căn • Pháp lý: hoàn thiện • Hình thức sở hữu: 50 năm đối với Office-tel + Shophouse; lâu dài đối với căn hộ • Khởi công: Quý I.2016 • Thời gian bàn giao nhà: Tháng 11/2018
5.	DỰ ÁN NEWTON RESIDENCE
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Căn hộ Newton Residence • Chủ đầu tư: tập đoàn Novaland • Vị trí: 38 Trương Quốc Dung, phường 08, quận Phú Nhuận • Diện tích: 2.807m² • Loại hình: Căn hộ – Office-tel – Thương mại. • Số lượng: 161 căn hộ + 44 lô Officetel + 43 lô Office • Quy mô: 2 tầng hầm + 19 tầng căn hộ • Diện tích căn hộ: 75.70m² – 75.89m² – 96.01m² – 96.63m² – 101.19m² – 101.92m² • Giá bán: từ 4,2 tỷ đồng/căn (bao gồm VAT, chưa giảm trừ các chiết khấu bán hàng) • Tiêu chuẩn bàn giao: nhà hoàn thiện cơ bản • Thời gian khởi công: Tháng 04/2016 • Thời gian bàn giao: tháng 12/2018

- ✓ Tháng 2/2016, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 3.682.957.000.000 đồng lên 4.699.997.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 101.703.957 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- ✓ Tháng 8/2016, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 4.699.997.000.000 đồng lên 5.219.992.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 51.999.516 cổ phần để tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần.
- ✓ Tháng 11/2016, Công Ty tiến hành 2 đợt tăng vốn điều lệ để tăng từ 5.219.992.000.000 đồng lên 5.961.992.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành 74.200.000 cổ phiếu riêng lẻ và chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông.
- ✓ Ngày 8/12/2016: Tổ Chức Niêm Yết trở thành công ty đại chúng, tiến hành niêm yết 589.000.000 cổ phiếu của Công Ty tại SGDCK TP.HCM, mã chứng khoán: NVL với mức giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 50.000 đồng/cổ phiếu.

Năm
2017

- ✓ Công Ty bàn giao 07 dự án: Rivergate Residence, The Tresor Residence, Lakeview City, Lucky Palace, GardenGate Residence, Kingston Residence, Orchard Garden.
- ✓ Mở rộng phát triển bất động sản nghỉ dưỡng, dự án Azerai Cần Thơ Resort đi vào hoạt động Giai đoạn 1.
- ✓ Hệ thống mạng lưới: 01 văn phòng đại diện, 06 sàn giao dịch, 03 chi nhánh – sàn giao dịch.
- ✓ 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 07/2017, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 5.961.992.000.000 đồng lên 6.296.587.800.000 đồng thông qua hình thức phát hành 33.459.580 cổ phiếu riêng lẻ.

- ✓ Tháng 12/2017, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 6.296.587.800.000 đồng lên 6.496.587.800.000 đồng thông qua hình thức phát hành 20.000.000 cổ phiếu cho người lao động.

Năm
2018

- ✓ Công Ty bàn giao 08 dự án: Wilton Tower, The Sun Avenue Residence, Saigon Royal Residence, Golden Mansion (khu thấp tầng), Newton Residence, RichStar, Orchard Parkview, Sunrise Riverside.
- ✓ Chính thức khai trương Azerai Cần Thơ Resort.
- ✓ Giới thiệu các dự án phát triển mới:

1.	DỰ ÁN THE GRAND MANHATTAN
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên chính thức: The Grand Manhattan • Vị trí: Số 100 Cô Giang; Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Tổng diện tích: 4 ha • Mật độ xây dựng: 49,7% • Tỷ lệ diện tích mảng xanh: 30% • Diện tích sàn chung cư: 961,05 m² • Diện tích đất công viên cây xanh: 4,200 m² • Tổng độ cao công trình: 140m • Độ rộng mặt tiền: Cô Bắc ~ 100m, Cô Giang ~ 70m. • Phía Tây Bắc: giáp đường Cô Bắc, lộ giới 20m. • Phía Đông Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu. • Phía Đông Nam: giáp đường Cô Giang lộ giới 20m. • Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện hữu. • Quy mô: Gồm 3 Block A, B1, B2 39 tầng nổi + khối đế 5 tầng • Số lượng căn hộ: 967 căn 2-3 PN + 21 căn Penhouse + 244 phòng khách sạn • Loại hình đầu tư và phát triển: Căn hộ, Shophouse, Khách sạn • Cơ sở pháp lý: Sở hữu lâu dài • Thời điểm khởi công: Quý II/2018 • Thời điểm bàn giao dự kiến: Quý I/2021
2.	DỰ ÁN VICTORIA VILLAGE
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: VICTORIA VILLAGE • Tổng diện tích đất: 4,27 ha • Tổng diện tích đất khu thấp tầng: 2,44 ha • Tổng diện tích khu đất dành cho cao tầng: 1,82 ha • Tổng diện tích đất dành cho công viên, cây xanh: 536 m² • Tổng diện tích đất hạ tầng giao thông: 649 m² • Loại hình đầu tư: Căn Hộ Cao Cấp – Nhà Phố – Biệt Thự • Số block: 4 Block • Chiều cao tầng: 24 tầng • Tầng hầm: 1 Hầm với diện tích 15.500m² • Tình trạng bàn giao: Hoàn thiện cơ bản, nội thất cao cấp. • Pháp lý: Hoàn thiện, rõ ràng • Ngày bàn giao: 12/2019
3.	DỰ ÁN NOVAHILLS MUI NE RESORT & VILLAS

	<ul style="list-style-type: none"> • Tên chính thức: NovaHills Mũi Né Resort & Villas – Centara Mirage Resort Mui Ne • Vị trí dự án: Mặt tiền đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Tổng diện tích: 40 ha • Loại hình sản phẩm: 600 căn biệt thự • Diện tích: từ 200m² – 300m² – 400m². • Cơ sở pháp lý: Sổ hồng sở hữu lâu dài • Thời điểm bàn giao dự kiến: Năm 2020 • Bàn giao biệt thự: hoàn thiện nội thất tiêu chuẩn 5 sao
4.	DỰ ÁN NOVABEACH CAM RANH RESORT & VILLAS
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Nova Beach Cam Ranh Resort & Villas (Avani Cam Ranh Resort & Villas) • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Vị trí tọa lạc: Lô D9A1 Khu du lịch bán đảo Cam Ranh- xã Cam Hải Đông – huyện Cam Lâm – tỉnh Khánh Hòa • Quy mô dự án: Tổng diện tích 22.62ha • Loại hình sản phẩm: Tổ hợp căn hộ Condotel, khách sạn và biệt thự biển • Số lượng: 198 căn Condotel, 38 biệt thự biển, 94 biệt thự view hồ • Thời hạn bàn giao: 2021 • Quyền sở hữu: Sổ hồng lâu dài • Giá bán dự kiến: 12,9 tỷ đồng
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tháng 02/2018, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 6.496.587.800.000 đồng lên 6.594.687.500.000 đồng thông qua hình thức phát hành 9.809.962 cổ phiếu cho người lao động. ✓ Tháng 03/2018, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 6.594.687.500.000 đồng lên 8.617.859.280.000 đồng thông qua hình thức phát hành 202.317.178 cổ phiếu. ✓ Tháng 05/2018, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 8.617.859.280.000 đồng lên 9.142.859.280.000 đồng thông qua hình thức phát hành 52.500.000 cổ phiếu riêng lẻ. ✓ Tháng 12/2018, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 9.142.859.280.000 đồng lên 9.146.066.740.000 đồng thông qua hình thức phát hành 320.746 cổ phiếu.
Năm 2019	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tháng 01/2019, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 9.146.066.740.000 đồng lên 9.372.766.740.000 đồng thông qua hình thức phát hành 22.670.000 cổ phiếu cho người lao động đợt 1. ✓ Tháng 11/2019, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 9.372.766.740.000 đồng lên 9.558.807.970.000 đồng thông qua hình thức phát hành 18.604.123 cổ phiếu cho người lao động đợt 2. ✓ Tháng 12/2019, Công Ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 9.558.807.970.000 đồng lên 9.695.407.970.000 đồng thông qua hình thức phát hành 13.660.000 cổ phần. ✓ Giới thiệu các dự án phát triển mới:

1.	<p>DỰ ÁN PALM MARINA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tên chính thức: Palm Marina Novaland Quận 9 • Vị trí tọa lạc: phường Long Trường – Trường Thạnh – quận 9 – TP. Hồ Chí Minh • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Loại hình sản phẩm: nhà phố; biệt thự; shophouse; căn hộ cao cấp. • Diện tích khu đất: 7,4ha • Diện tích nhà và biệt thự: 108m² – 140 m² – 160m² – 300m² – 450m² • Thiết kế sản phẩm: 1 trệt, 2 lầu, 1- 3 Phòng ngủ, 1-4 Phòng vệ sinh • Quy mô dự án: bao gồm 900 căn hộ cao cấp và 150 biệt thự, nhà liền kề thuộc khu compound. • Hình thức sở hữu: lâu dài cho người Việt và 50 năm cho người nước ngoài. • Tính pháp lý dự án: minh bạch rõ ràng
2.	<p>DỰ ÁN NOVAWORLD PHAN THIẾT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Novaworld Phan Thiet • Vị trí dự án: Mặt tiền đường Lạc Long Quân, Xã Tiên Thành, Thành Phố Phan Thiết, Bình Thuận, Việt Nam. • Chủ đầu tư: Tập đoàn Novaland • Tổng diện tích: 1.000 ha • Quy mô: Khu đô thị phức hợp Nghi Dưỡng – Du Lịch – Giải Trí kết hợp nhà ở với hơn 10.000 sản phẩm. Dự án được phân chia ra nhiều khu, mỗi 1 khu sẽ có một phong cách thiết kế kiến trúc riêng tương xứng với 1 chủ đề chính độc đáo được lấy ý tưởng từ các nền văn hóa kiến trúc đặc sắc trên thế giới. • Sản phẩm: Nhà Phố Townhouse, Shophouse thương mại, Biệt thự Đơn Lập & Song Lập, Villas nghỉ dưỡng, Condotel, Khách sạn 5 sao... • Tiện ích: Tổ hợp hơn 1000 tiện ích tiêu chuẩn quốc tế chia thành 13 cụm hệ thống. • Cơ sở pháp lý: Sổ Hồng • Khởi công xây dựng: Quý 1/2019 • Mở bán đợt 1: Tháng 5/2019 • Giai đoạn 2: Mở bán tháng 9/2020 • Giai đoạn 3: 2021 • Quý 4/2021: Công bố phân khu Waikiki, Ocean Residence • Quý 1/2022: Công bố Novaworld Center
3.	<p>DỰ ÁN NOVAWORLD HO TRAM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Novaworld Hồ Tràm – Forest by The Sea • Loại Hình: BĐS Nghĩ Dưỡng • Vị trí: MẶT TIỀN BIỂN HỒ TRÀM Bà Rịa – Vũng Tàu • Tổng diện tích: hơn 1000ha • Quy mô: Gồm 10 phân kỳ, Tropicana, Happy Beach, Morito, Wonderland, Habana, Onsen, Safari..... • Tổng số sản phẩm: Khoảng 1,600 sản phẩm nhà phố, shophouse, biệt thự • Dự kiến hoàn thành: 2023

4.	DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI AQUA CITY
	<ul style="list-style-type: none"> • Tên dự án: Khu Đô Thị Sinh Thái Aqua City • Tổng diện tích: 1000 ha. • Quy mô: Khu đô thị kiểu mẫu sinh thái khép kín đa dạng các sản phẩm lưu trú và các dịch vụ tiện ích. • Loại hình đầu tư và phát triển: Nhà phố, Biệt thự, Shophouse • Tiện ích: Bến du thuyền, hồ bơi, công viên ven sông, khu thể dục thể thao,... • Cơ sở pháp lý: Sở hữu lâu dài, đầy đủ sổ đỏ cho từng căn • Dự kiến phát triển dự án: Quý II/2019 • Dự kiến bàn giao: Quý III/2023 (hoàn thiện tổng thể vào 2030) • Tiêu chuẩn bàn giao: Hoàn thiện bên ngoài, thô bên trong • Đang mở bán: Tháng 11/2021 Đảo Phượng Hoàng & Sun Harbor 1 (2 phân khu đẹp nhất Aqua City)

Năm
2020

- ✓ Novaland là doanh nghiệp bất động sản sở hữu quỹ đất lớn thứ hai trong số các nhà phát triển bất động sản niêm yết ở Việt Nam, chỉ đứng sau Vinhomes. Tính đến cuối năm 2020, quỹ đất sở hữu và đang nghiên cứu đạt gần 5.000 ha với danh mục gần 50 dự án BĐS nhà ở và BĐS Đô thị Du lịch, với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng như: căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại, lô văn phòng 24/24, second home (nhà phố nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng), biệt thự nghỉ dưỡng có thương hiệu.
- ✓ Công Ty tiến đến mục tiêu trở thành Tập đoàn đầu tư và phát triển kinh tế hàng đầu Việt Nam. Trong đó, Novaland tiếp tục tập trung vào ngành nghề cốt lõi là đầu tư và phát triển các dự án BĐS tại phân khúc trung cao. Dự án Aqua City (Đồng Nai): River Park 1, River Park 2, Phoenix South. Dự án NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu): Ra mắt phân kỳ Happy Beach Villas, Wonderland, Habana Island. Dự án NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận): Triển khai các phân khu Florida 1, Florida 2, Festival Town, PGA Garden Golf Villas.
- ✓ 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 với số cổ phần là 14.543.110, sau khi thực hiện vốn điều lệ của Công Ty là 9.855.641.520.000 Đồng.
- ✓ Tháng 11/2020 và tháng 12/2020, Công Ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 721,145 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công Ty là 9.862.852.970.000 Đồng.

- | | |
|-------------|---|
| Năm
2021 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Khai trương nhà mẫu đô thị Đảo Phượng Hoàng tại Aqua City (Đông Nai); khai trương sân golf PGA Ocean 18 hố và ra mắt phân khu Ocean Residence tại NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận); đưa vào vận hành phân kỳ Morito và Bình Chau Onsen tại NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa - Vũng Tàu); NovaHill Mui Ne cũng được đưa vào vận hành dưới thương hiệu Centara Mirage Resort Mui Ne (Bình Thuận)... ✓ Khai trương Novaland Gallery 18.000m2 với diện mạo hoàn toàn mới lạ, hấp dẫn, là nền tảng trải nghiệm ấn tượng dành cho khách hàng và đối tác tại 2Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Đakao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh. ✓ Novaland cũng đã liên tiếp được nhiều tổ chức uy tín trong nước và quốc tế bình chọn, vinh danh tại các giải thưởng danh giá như: Nhà phát triển BĐS hạng sang tốt nhất châu Á 2021 (Luxury Lifestyle Award); Nhà phát triển BĐS xuất sắc nhất Việt Nam 2021, Nhà phát triển Dự án dân cư xuất sắc nhất, Nhà phát triển Dự án sáng tạo nhất và Nhà phát triển Dự án bền vững nhất (Tạp chí Euro Money); Top 50 doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả 2020 (Nhịp cầu đầu tư).... ✓ 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 77.569.203 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 10.638.545.000.000 đồng. ✓ Trong tháng 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 17.884.500 cổ phần, vốn điều lệ của Công ty tăng lên tương ứng là 10.817.390.000.000 đồng. ✓ Trong tháng 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 với tổng số lượng cổ phần là 391.866.619 cổ phần, theo đó vốn điều lệ tại thời điểm 21/07/2021 được nâng lên thành 14.736.056.190.000 đồng. |
| Năm
2022 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Trong tháng 1/2022, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn vốn chủ sở hữu với tổng số lượng cổ phần phát hành thêm là 456.815.700 cổ phần, theo đó vốn điều lệ tại thời điểm 27/01/2022 được nâng lên thành 19.304.213.190.000 đồng. |
| Hiện nay | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hiện tại, Công Ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 63 ngày 27/01/2022 với vốn điều lệ là 19.304.213.190.000 VND. |

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Kể từ khi hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần đến nay, Công Ty đã thực hiện 29 lần tăng vốn điều lệ từ 95.325.000.000 VND lên 19.304.213.190.000 VND, chi tiết như sau:

S T T	Thời gian tăng vốn	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Số lượng phát hành (cổ phiếu)	Giá phát hành (Đồng) / Tỷ lệ phân bố quyền	Cơ sở pháp lý
1	Tháng 10 năm 2007	504.675. 000.000	600.000.0 00.000	phát hành cổ phần riêng lẻ	50.467.5 00	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQĐHĐCĐ07/NVG Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 23/10/2007.
2	Tháng 5 năm 2009	300.000. 000.000	900.000.0 00.000	phát hành cổ phần để tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	30.000.0 00	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQĐHĐCĐ09/NVG ngày 27/4/2009 Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 23/5/2009
3	Tháng 7 năm 2009	300.000. 000.000	1.200.000 .000.000	phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu; phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	30.000.0 00	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQĐHĐCĐ09/NVG Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 14/7/2009
4	Tháng 10 năm 2014	1.100.00 0.000.00 0	2.300.000 .000.000	phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	110.000. 000	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 139/2014/QĐ-NVLG ngày 6/10/2014 Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 30 ngày 17/10/2014
5	Tháng 6 năm 2015	1.204.65 7.000.00 0	3.504.657 .000.000	phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu; phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; phát hành cổ phần để trả cổ tức	120.465. 761	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 035/NQĐHĐCĐ15/NVLG ngày 18/5/2015 Nghị quyết HĐQT số 034/2015/QĐ ngày 8/4/2015 Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 31 ngày 4/6/2015
6	Tháng 7 năm 2015	110.000. 000.000	3.614.657 .000.000	phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi	11.000.0 00	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 49/NQĐHĐCĐ15/NVLG ngày 9/6/2015 Nghị quyết HĐQT 63/2015 QĐ-NVLG ngày 20/7/2015 Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 32 ngày 24/7/2015
7	Tháng 10 năm 2015	57.000.0 00.000	3.671.657 .000.000	phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi	5.700.00 0	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 86/2015-NQ-NVLG ngày 11/9/2015

							<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết HĐQT số 116/QĐ-HĐQT ngày 2/10/2015 • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 33 ngày 12/10/2015
8	Tháng 12 năm 2015	11.300.000.000	3.682.957.000.000	phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi có tức chuyển đổi	1.130.000	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 137/2015-NQ-NVLG ngày 19/11/2015 • Nghị quyết HĐQT số 151/2015/QĐ-NVLG ngày 7/12/2015 • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 34 ngày 11/12/2015.
9	Tháng 2 năm 2016	1.017.040.000.000	4.699.997.000.000	phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	101.703.957	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2016-NQ-NVLG ngày 3/2/2016 • Nghị quyết HĐQT số 02/2016/QĐ-NVLG ngày 7/1/2016 • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 35 ngày 5/2/2016
10	Tháng 8 năm 2016	519.995.000.000	5.219.992.000.000	phát hành cổ phần để tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	51.999.516	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 106/2016-NQ-NVLG ngày 21/7/2016 • Nghị quyết HĐQT số 111/2016-NQ-NVLG ngày 1/8/2016 • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 36 ngày 2/8/2016.
11	Tháng 11 năm 2016	522.000.000.000	5.741.992.000.000	phát hành cổ phần riêng lẻ	52.200.000	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 190/NQ-NVLG ngày 19/10/2016 • Nghị quyết HĐQT số 202/QĐ-HĐQT ngày 26/10/2016 • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 37 ngày 17/11/2016.
12	Tháng 11 năm 2016	220.000.000.000	5.961.992.000.000	chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông	22.000.000	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 120/2016-NQ-NVLG ngày 21/7/2016 • Nghị quyết HĐQT số 212A/QĐ-HĐQT ngày 24/11/2016 • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 38 ngày 24/11/2016.
13	Tháng 7 năm 2017	334.595.800.000	6.296.587.800.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ	33.459.580		<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 07/2017-NQ-NVLG ngày 27/4/2017

						10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết HĐQT số 25/2017-NQ-NVLG ngày 15/6/2017 • Công văn của UBCKNN số 4369/UBCK-QLCB ngày 28/6/2017 V/v chào bán cổ phiếu riêng lẻ để vốn hóa khoản nợ của NVL. • Công văn số 4431/UBCK-QLCB ngày 30/6/2017 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 40 ngày 6/7/2017.
14	Tháng 12 năm 2017	200.000.000.000	6.496.587.800.000	phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công Ty Đợt 1	20.000.000	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 09/2017-NQ-NVLG ngày 27/4/2017. • Nghị quyết HĐQT số 61/2017-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 25/9/2017 • Nghị quyết HĐQT số 67/2017-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 7/11/2017 • Công văn của UBCKNN số 8170/UBCK-QLCB ngày 4/12/2017 V/v phát hành cổ phiếu ESOP của NVL. • Công văn số 284/UBCK-QLCB ngày 12/1/2018 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 42 ngày 2/3/2018.
15	Tháng 2 năm 2018	98.099.700.000	6.594.687.500.000	phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công Ty Đợt 2	9.809.970	10.000 đồng/c ổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 09/2017-NQ-NVLG ngày 27/4/2017. • Nghị quyết HĐQT số 004/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 12/1/2018. • Nghị quyết HĐQT số 006/2018-QĐ.HĐQT-NVLG ngày 16/1/2018. • Công văn của UBCKNN số 837/UBCK-QLCB ngày 2/2/2018 V/v phát hành cổ phiếu ESOP của NVL. • Công văn số 1407/UBCK-QLCB ngày 9/3/2018 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ESOP của NVL. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 43 ngày 16/3/2018.

16	Tháng 3 năm 2018	2.023.171.780.000	8.617.859.280.000	phát hành cổ phần để tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	202.317.178	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08/2017-NQ-NVLG ngày 27/4/2017. • Nghị quyết HĐQT số 18/2018-QĐ-HĐQT ngày 1/3/2018. • Công văn của UBCKNN số 1457/UBCK-QLCB ngày 13/3/2018 V/v phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của NVL. • Công văn số 2135/UBCK-QLCB ngày 9/4/2018 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 44 ngày 20/4/2018.
17	Tháng 5 năm 2018	525.000.000.000	9.142.859.280.000	phát hành cổ phiếu riêng lẻ	52.500.000	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2018-NQ-NVLG ngày 28/2/2018. • Nghị quyết HĐQT số 28/2018-QĐ-NVLG ngày 9/4/2018. • Nghị quyết HĐQT số 34/2018-QĐ-NVLG ngày 23/4/2018 • Công văn của UBCKNN số 3024/UBCK-QLCB ngày 14/5/2018 V/v chào bán cổ phiếu riêng lẻ của NVL. • Công văn số 3149/UBCK-QLCB ngày 18/5/2018 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 45 ngày 31/5/2018.
18	Tháng 12 năm 2018	3.207.460.000	9.146.066.740.000	chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	320.746	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 18/2018-NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2018. • Nghị quyết HĐQT số 87/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 27/11/2018. • Nghị quyết HĐQT số 77/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/10/2018. • Công văn số 8076/UBCK-QLCB ngày 6/12/2018 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của NVL. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 46 ngày 26/12/2018.

19	Tháng 1 năm 2019	226.700.000.000	9.372.766.740.000	phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công Ty Đợt 1	22.670.000	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 18/2018-NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2018. • Nghị quyết HĐQT số 75/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/10/2018. • Nghị quyết HĐQT số 76/2018-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/10/2018. • Công văn của UBCKNN số 7705/UBCK-QLCB ngày 22/11/2018 V/v phát hành cổ phiếu ESOP của NVL • Công văn số 8524/UBCK-QLCB ngày 28/12/2018 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành ESOP của NVL. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 47 ngày 10/1/2019.
20	Tháng 11 năm 2019	186.041.230.000	9.558.807.970.000	phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công Ty Đợt 2	18.604.123	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 12/2019-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 26/4/2019. • Nghị quyết HĐQT số 54/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 17/10/2019. • Công văn của UBCKNN số 6770/UBCK-QLCB ngày 7/11/2019 V/v phát hành cổ phiếu ESOP của NVL. • Công văn số 7407/UBCK-QLCB ngày 11/12/2019 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ESOP của NVL. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 49 ngày 16/12/2019.
21	Tháng 12 năm 2019	136.600.000.000	9.695.407.970.000	chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông	13.660.000	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 14/2018-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 26/4/2018. • Nghị quyết HĐQT số 71/2019-NQ.HĐQT-NVLG ngày 3/12/2019. • Công văn số 1238/UBCK-QLCB ngày 27/12/2019 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 50 ngày 10/3/2020.

22	Tháng 8 năm 2020	12.904.700.000	9.708.312.670.000	chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	1.290.470	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5/6/2020. • Nghị quyết HĐQT số 130/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 23/9/2020. • Công văn số 5654/UBCK-QLCB ngày 18/9/2020 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu của NVL. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 51 ngày 12/10/2020.
23	Tháng 9 năm 2020	1.897.750.000	9.710.210.420.000	chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	189.775	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 14/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 14/9/2020 • Công văn số 5783/UBCK-QLCB ngày 24/9/2020 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu của NVL. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 52 ngày 22/10/2020.
24	Tháng 9 năm 2020	145.431.100.000	9.855.641.520.000	phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	14.543.110	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết ĐHĐCĐ số 13/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 5/6/2020 • Nghị quyết HĐQT số 70/2020.NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/7/2020. • Công văn của UBCKNN số 5275/UBCK-QLCB ngày 27/8/2020 V/v phát hành cổ phiếu ESOP của NVL. • Công văn số 5980/UBCK-QLCB ngày 6/10/2020 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ESOP 2020 của NVL. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 54 ngày 31/12/2020.
25	Tháng 11 và 12 năm 2020	7.211.450.000	9.862.852.970.000	Phát hành vốn cổ phần để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	721.145	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> • Nghị quyết HĐQT số 183/2020-NQ.HĐQT-NVLG ngày 30/12/2020 • Công văn số 5783/UBCK-QLCB ngày 24/9/2020 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu của NVL.

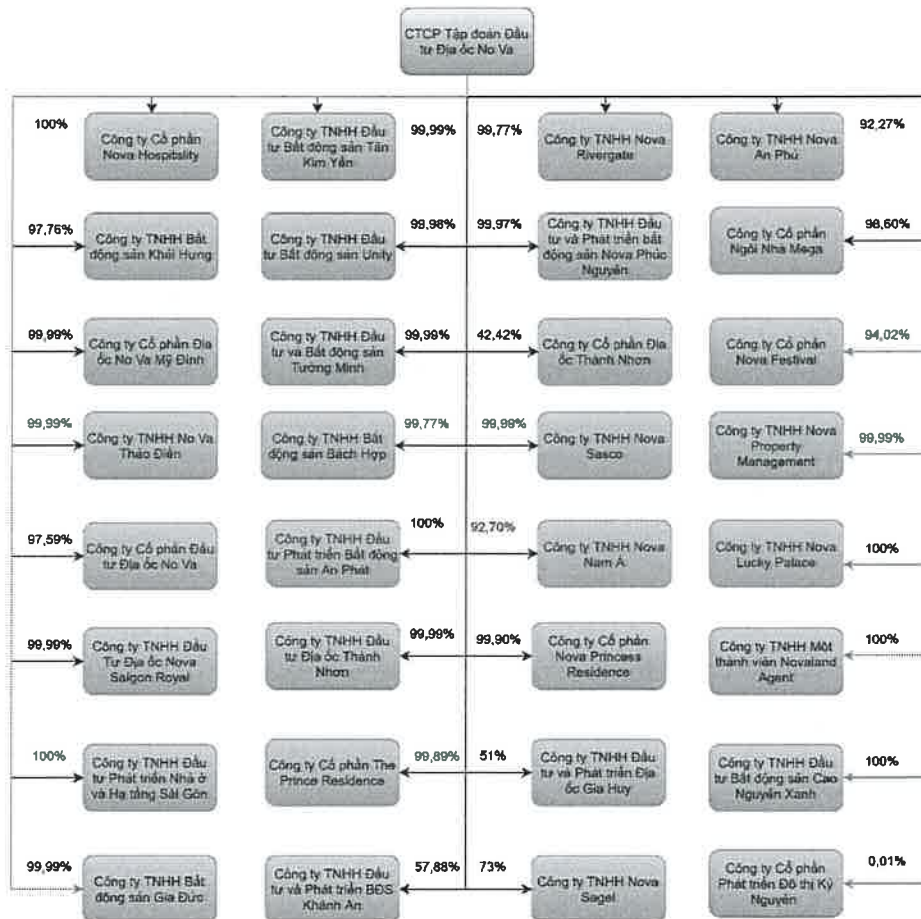
							<ul style="list-style-type: none"> Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 55 ngày 03/02/2021.
26	Tháng 3 năm 2021	775.692.030.000	10.638.545.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	77.569.203	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết HĐQT số 29 ngày 5/4/2021 Giấy chứng nhận của UBCKNN số 350/GCN-UBCK ngày 31/12/2020 V/v Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng Công văn số 1167/UBCK-QLCB ngày 31/3/2021 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 56 ngày 13/4/2021.
27	Tháng 5 năm 2021	178.845.000.000	10.817.390.000.000	Phát hành cổ phiếu phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	17.884.500	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 4/3/2021 Nghị quyết HĐQT số 59/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 25/5/2021 Công văn số 2002/UBCK-QLCB ngày 14/5/2021 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành Công văn số 2142/UBCK-QLCB ngày 19/5/2021 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 59 ngày 31/5/2021.
28	Tháng 7 năm 2021	3.918.666.190.000	14.736.056.190.000	- Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	391.866.619	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 4/3/2021 Nghị quyết HĐQT số 90/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 13/7/2021 Công văn số 3317/UBCK-QLCB ngày 5/7/2021 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 61 ngày 21/7/2021.
29	Tháng 1 năm 2022	4.568.157.000.000	19.304.213.190.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	456.815.700	10.000 đồng/cổ phần	<ul style="list-style-type: none"> Nghị quyết ĐHĐCĐ số 17/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28/7/2021. Nghị quyết HĐQT số 23/2022-NQ.HĐQT-NVLG ngày 24/1/2022. Công văn của UBCKNN số 7638/UBCK-QLCB ngày

						19/11/2021 V/v phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của NVL. • Công văn số 375/UBCK-QLCB ngày 19/1/2022 của UBCK NN v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của NVL. • Giấy chứng nhận ĐKDN cấp thay đổi lần thứ 63 ngày 27/1/2022.
--	--	--	--	--	--	--

Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết

2. Cơ Cấu Tổ Chức Công Ty

Tại đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, cơ cấu tổ chức của Công Ty được trình bày trong sơ đồ dưới đây:

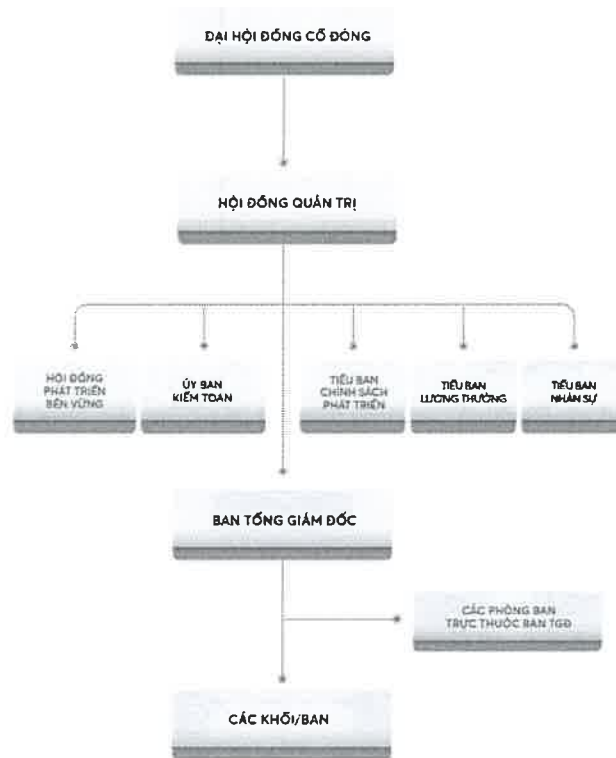


3. Cơ Cấu Bộ Máy Quản Lý Của Công Ty

Tổ chức và hoạt động của Công Ty căn cứ vào các văn bản sau đây:

- Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 17 tháng 6 năm 2020, cùng các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, được sửa đổi và bổ sung tại từng thời điểm;
- Điều Lệ công ty, uy chế quản trị công ty, Quy chế công bố thông tin;;
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Tính đến ngày lập Bản Cáo Bạch này, cơ cấu quản lý của Tổ Chức Niêm Yết như sau:



Cơ cấu bộ máy quản lý của Tổ Chức Niêm Yết theo mô hình công ty cổ phần bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng Quản trị;
- Hội đồng phát triển bền vững;
- Ủy ban kiểm toán;
- Tiểu ban chính sách phát triển;
- Tiểu ban lương thưởng;
- Tiểu ban nhân sự;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Các phòng ban trực thuộc Ban Tổng Giám đốc;
- Các khối/ ban

3.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền 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.

3.2. 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 trừ những thẩm quyền của ĐHCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát các hoạt động của Ban TGD và những cán bộ quản lý khác trong Công Ty.
- Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do pháp luật, điều lệ Công Ty và nghị quyết ĐHCĐ quy định, cụ thể như sau:
 - Quyết định chiến lược của Công Ty, kế hoạch phát triển trung hạn của Công Ty; giám sát việc thực hiện kế hoạch phát triển, kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;
 - Phê duyệt việc điều chỉnh, thay đổi kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty trên cơ sở được ĐHCĐ ủy quyền khi xét thấy sự điều chỉnh này là phù hợp với chiến lược và kế hoạch phát triển đã được ĐHCĐ phê chuẩn;
 - Giám sát đối với hoạt động điều hành của TGD, những Người quản lý khác của Công Ty để đảm bảo tính tuân thủ các quyết định do ĐHCĐ/HĐQT đề ra và đảm bảo tính hiệu quả về hoạt động kinh doanh, phát triển tổ chức. Việc giám sát của HĐQT được thực hiện trước, trong và sau quá trình triển khai thực hiện của TGD thông qua cơ chế báo cáo. Cơ chế báo cáo của TGD đối với HĐQT được quy định trong Quy chế Quản Trị Công Ty của Công Ty;
 - Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
 - Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
 - Quyết định giá bán cổ phần, phương án phát hành trái phiếu, loại trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu và thời điểm phát hành trái phiếu của Công Ty, bao gồm cả trái phiếu phát hành ra thị trường quốc tế;
 - Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 133 của Luật Doanh Nghiệp;
 - Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
 - Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
 - Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác của Công Ty, trừ trường hợp HĐQT phân quyền cho TGD (nhưng không được bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công Ty được ghi trong BCTC gần nhất) tùy theo hoạt động kinh doanh của Công Ty vào từng thời điểm. Quy định này không áp dụng đối với hợp đồng và giao dịch quy định tại điểm m Khoản 2 Điều 23, điểm p Khoản 2 Điều 23 và Khoản 3 Điều 32 của Điều lệ;
 - Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT;
 - Bổ nhiệm, miễn nhiệm, quyết định việc ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng; quyết định tiền lương và quyền lợi khác đối với TGD, các PTGD, Giám đốc Khối tài chính – Kế toán (hoặc Giám đốc tài chính), Kế toán trưởng; cử/ bãi nhiệm người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội Đồng Thành Viên hoặc ĐHCĐ ở Công Ty khác và quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

- Đưa ra ý kiến đối với báo cáo của TGD về kế hoạch (bao gồm kế hoạch điều chỉnh) thuê tuyển, bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh người điều hành của Công Ty thuộc thẩm quyền của TGD;
- Có ý kiến về phạm vi quản lý, điều hành và phân công công việc giữa các Thành viên Người điều hành của Công Ty trên cơ sở báo cáo của TGD đối với những công việc phát sinh ngoài kế hoạch;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, Quy chế quản lý nội bộ của Công Ty, thành lập, sát nhập, chia tách, hợp nhất, chuyển đổi loại hình và giải thể Công Ty con, thành lập, chấm dứt hoạt động của Chi nhánh, Văn phòng đại diện, việc góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp khác hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại doanh nghiệp khác;
- Quyết định giá hoặc tổ chức định giá các tài sản góp vào Công Ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phần hoặc trái phiếu của Công Ty, bao gồm nhưng không giới hạn vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ và các tài sản hợp pháp khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua quyết định;
- Trình báo cáo tài chính hàng năm lên ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả, quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể, yêu cầu phá sản Công Ty;
- Giải quyết các khiếu nại của Công Ty đối với những người điều hành của Công Ty cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công Ty để giải quyết các vấn đề liên quan đến thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó;
- Báo cáo ĐHĐCĐ việc HĐQT bổ nhiệm TGD;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, Quy chế Quản trị Công Ty và quyết định của ĐHĐCĐ.

3.3. 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.

3.4. Ủy Ban Kiểm Toán

- Công Ty có Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT theo quy định tại Điều 137 và Điều 161 Luật Doanh nghiệp;
- Cơ cấu, thành phần, các tiêu chuẩn của Thành viên Ủy ban kiểm toán; quyền và nghĩa vụ, cuộc họp và chi phí hoạt động của Ủy ban Kiểm toán được quy định tại Quy chế Quản trị Công ty và các văn bản khác có liên quan của Công Ty;

3.5. Tiểu Ban Chính Sách Và Phát Triển

- 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.

3.6. Tiểu Ban Lương Thưởng

- 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.

3.7. 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.

3.8. Ban Tổng Giám Đốc

- TGD công ty là người quản lý điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về trách nhiệm quản lý điều hành công ty. Các Phó TGD và Kế toán trưởng hỗ trợ TGD thực hiện các công việc theo sự phân công.
- Quyền và nhiệm vụ của TGD:
 - Thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT; kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của công ty đã được ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua;
 - Quyết định tất cả các vấn đề bao gồm cả việc thay mặt Công Ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công Ty phù hợp với các quyết định phân quyền cụ thể của HĐQT, ngoại trừ các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ và HĐQT theo quy định tại Điều lệ của Công ty;
 - Kiến nghị Phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty trình HĐQT phê duyệt;

- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm và quyết định các vấn đề về lương, chế độ đối với các chức danh Người điều hành của Công Ty và các chức danh khác trong Công Ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Quyết định tiền lương, thưởng và quyền lợi khác đối với người lao động trong Công Ty và đối với các chức danh, vị trí thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGD;
- Tuyển dụng lao động;
- Kiến nghị Phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Kiến nghị với HĐQT về số lượng và cơ cấu Người điều hành mà Công Ty cần thuê thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của HĐQT khi cần thiết nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công Ty; đồng thời tư vấn đề HĐQT quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và điều khoản khác quan trọng của hợp đồng lao động được ký kết với những Người điều hành này;
- Tham khảo ý kiến của HĐQT để quyết định cơ cấu lao động và chính sách lương và phúc lợi của người lao động trong Công Ty, ngoại trừ các chức danh thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của HĐQT;
- Trong vòng ba mươi (30) ngày trước khi kết thúc năm tài chính, TGD phải trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm, trừ trường hợp HĐQT có quy định khác;
- Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được ĐHCĐ và HĐQT thông qua;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công Ty;
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công Ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công Ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình để HĐQT thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các Quy chế của Công Ty;
- Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này, Quy chế Quản trị Công Ty và các Quy chế của Công Ty, các Nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động được ký kết với TGD và quy định của pháp luật.

3.9. Các Phòng Ban trực thuộc Ban Tổng Giám đốc

- Các phòng ban được lập để hỗ trợ công việc cho ban tổng giám đốc, bao gồm : ban đầu tư, ban tài chính kế toán, ban pháp chế, ban cung ứng, ban marketing, ban nhân sự, ban công nghệ thông tin.

3.10. Các Khối/ 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.
- **Khởi 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;
 - 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.
- **Khởi 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.
- **Khởi 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.
- **Khởi 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;
- **Khởi 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.

4. Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng; Danh Sách Cổ Đông Năm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty; Cơ Cấu Cổ Đông

4.1. Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng: Không có

4.2. Danh Sách Cổ Đông Lớn Năm Giữ Từ Trên 5% Vốn Cổ Phần Của Công Ty

Danh sách cổ đông lớn năm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Tổ Chức Niêm Yết tại ngày 31/03/2022 như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD/Mã số giao dịch chứng khoán	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Bùi Thành Nhơn	020203049	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM	275.150.364	14,253%
2	Công ty Cổ phần Novagroup	0313468212	65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	520.517.407	26,964%
3	Công ty Cổ phần Diamond Properties	0312077569	Khu I, Khu Thương mại - Dịch vụ - văn phòng, Tầng 2 - Khu văn phòng, Số 2.01, Cao ốc văn phòng - Thương mại dịch vụ - Căn hộ The Prince Residence, Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 12, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh	203.102.259	10,521%
4	Cao Thị Ngọc Sương	020203157	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 06, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	105.336.813	5,457%
Tổng cộng				1.104.106.843	57,195%

Nguồn: Danh sách chốt cổ đông chốt tại ngày 31/03/2022 của Tổ Chức Niêm Yết

4.3. Cơ Cấu Cổ Đông

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết tại ngày 31/03/2022 như sau:

TT	Danh mục	Số lượng	Số cổ phần năm giữ	% Tỷ lệ sở hữu/Vốn điều lệ
I	Cổ đông trong nước	15.191	1.807.915.183	93,65
1	Cá nhân	15.073	1.009.513.084	52,287
2	Tổ chức	118	798.402.099	41,358
II	Cổ đông nước ngoài	485	122.506.136	6,35
1	Cá nhân	400	418.458	0,021
2	Tổ chức khác	85	122.087.678	6,324
3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài năm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
TỔNG CỘNG		15.676	1.930.421.319	100%

Nguồn: Danh sách chốt cổ đông tại ngày 31/03/2022 của Tổ Chức Niêm Yết

5. Danh Sách Những Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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 Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

5.1. Danh Sách Những Công Ty Mẹ Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có

5.2. Công Ty Con Sở Hữu Trực Tiếp Mà Tổ Chức Niêm Yết Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/ Phần Vốn Góp Chi Phối

ST T	Tên công ty	Ngày thành lập	Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh	Hoạt động kinh doanh chính	Điện thoại/ Fax	Vốn điều lệ đăng ký (triệu Đồng)	Vốn điều lệ thực góp theo thị giá (triệu Đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết tại Công ty con (%)
1	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	15/07/2015	Số 0313351782 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 15/7/2015, thay đổi lần thứ 15 ngày 27/12/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	11.849.505,99	11.850.901	100
2	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	23/04/2015	Số 0313225749 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 23/4/2015, thay đổi lần thứ 14 ngày 18/3/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	7.079.457	6.920.965	97,76
3	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Đình	05/07/2010	Số 0310089424 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 5/7/2010, thay đổi lần thứ 11 ngày 11/11/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	6.852.208	6.851.594	99,99
4	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	12/05/2008	Số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 12/5/2018, thay đổi lần thứ 14 ngày 16/6/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	6.692.100	6.691.622	99,99

ST T	Tên công ty	Ngày thành lập	Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh	Hoạt động kinh doanh chính	Điện thoại/ Fax	Vốn điều lệ đăng ký (triệu Đồng)	Vốn điều lệ thực góp theo thị giá (triệu Đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết tại Công ty con (%)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	05/11/2004	Số 0303579474 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 5/11/2004, thay đổi lần thứ 20 ngày 17/12/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	4.427.400	4.320.700	97,59
6	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	16/08/2012	Số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 16/8/2012, thay đổi lần thứ 7 ngày 19/10/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	3.527.426	3.527.393	99,99
7	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	13/09/2013	Số 0312458589 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 13/9/2013, thay đổi lần thứ 6 ngày 10/1/2022	Kinh doanh BĐS	0932239682	2.534.300	2.534.180	100
8	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	17/02/2016	Số 0313654071 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 17/2/2016, thay đổi lần thứ 09 ngày 12/7/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	2.210.000	2.209.989	99,99
9	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yên	10/01/2019	Số 0315472849 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 10/1/2019, thay đổi lần thứ 5 ngày 19/1/2022	Kinh doanh BĐS	0932239682	2.204.750	2.204.600	99,99
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	19/09/2016	Số 0314019322 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 19/9/2016, thay đổi lần thứ 8 ngày 31/12/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	2.150.000	2.149.500	99,98
11	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	11/11/2014	Số 0313007973 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 11/11/2014, thay đổi lần thứ 11 ngày 23/7/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	1.899.713,03	1.925.665	99,99

ST T	Tên công ty	Ngày thành lập	Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh	Hoạt động kinh doanh chính	Điện thoại/ Fax	Vốn điều lệ đăng ký (triệu Đồng)	Vốn điều lệ thực góp theo thị giá (triệu Đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết tại Công ty con (%)
12	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	26/07/2014	Số 0312870009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 26/7/2014, thay đổi lần thứ 10 ngày 23/11/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	1.915.252,51	1.910.786	99,77
13	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phát	06/08/2020	Số 0316427447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 6/8/2020, thay đổi lần thứ 1 ngày 10/9/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	1.632.500	1.632.498	100
14	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	05/11/2015	Số 0313522847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 5/11/2015, thay đổi lần thứ 7 ngày 27/10/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	1.420.000	1.419.858	99,99
15	Công ty Cổ phần The Prince Residence	25/09/2010	Số 0310337846 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 25/9/2010, thay đổi lần thứ 11 ngày 20/12/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	991.400	1.140.639	99,89
16	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An	08/12/2017	Số 0314780110 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 8/12/2017, thay đổi lần thứ 6 ngày 13/1/2022	Kinh doanh BĐS	0932239682	1.727.800	1.000.000	57,88
17	Công ty TNHH Nova Rivergate	07/08/2014	Số 0312884989 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 7/8/2014, thay đổi lần thứ 7 ngày 19/11/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	801.060	936.201	99,77
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Nova Phúc Nguyên	30/03/2016	Số 0313726978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 30/3/2016, thay đổi lần thứ 9 ngày 2/2/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	790.190	789.981	99,97

ST T	Tên công ty	Ngày thành lập	Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh	Hoạt động kinh doanh chính	Điện thoại/ Fax	Vốn điều lệ đăng ký (triệu Đồng)	Vốn điều lệ thực góp theo thị giá (triệu Đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết tại Công ty con (%)
19	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn (*)	17/01/2005	Số 0303645127 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 17/1/2005, thay đổi lần thứ 16 ngày 30/8/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	1.486.259,50	732.869	42,42
20	Công ty TNHH Nova Sasco	02/10/2015	Số 0313469262 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 2/10/2015, thay đổi lần thứ 8 ngày 8/9/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	430.000	528.310	99,99
21	Công ty TNHH Nova Nam Á	24/07/2015	Số 0313367535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 24/7/2015, thay đổi lần thứ 8 ngày 28/9/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	292.000	374.918	92,70
22	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	27/03/2014	Số 0312709200 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 27/3/2014, thay đổi lần thứ 7 ngày 8/9/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	300.000	366.707	99,90
23	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	24/07/2014	Số 0312868592 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 24/7/2014, thay đổi lần thứ 19 ngày 20/1/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	569.000	290.190	51
24	Công ty TNHH Nova Sagel	06/05/2015	Số 0313236211 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 6/5/2015, thay đổi lần thứ 6 ngày 8/9/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	367.000	267.910	73
25	Công ty TNHH Nova An Phú	09/12/2015	Số 0313568859 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 9/12/2015, thay đổi lần thứ 6 ngày 23/9/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	254.137	234.500	92,27

ST T	Tên công ty	Ngày thành lập	Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh	Hoạt động kinh doanh chính	Điện thoại/ Fax	Vốn điều lệ đăng ký (triệu Đồng)	Vốn điều lệ thực góp theo thị giá (triệu Đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết tại Công ty con (%)
26	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	19/09/2013	Số 0312464920 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 19/9/2013, thay đổi lần thứ 6 ngày 3/12/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	215.000	211.998	98,60
27	Công ty Cổ phần Nova Festival	24/03/2014	Số 0312705566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 24/3/2014, thay đổi lần thứ 5 ngày 18/11/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	184.000	173.000	94,02
28	Công ty TNHH Nova Property Management	08/09/2017	Số 0314615910 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 8/9/2017, thay đổi lần thứ 3 ngày 14/12/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	139.000	138.986	99,99
29	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	07/08/2014	Số 0312884971 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 7/8/2014, thay đổi lần thứ 6 ngày 29/10/2020	Kinh doanh BĐS	0932239682	100.000	99.995	100
30	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	23/04/2015	Số 0313226164 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 23/4/2015, thay đổi lần thứ 4 ngày 6/7/2016	Kinh doanh BĐS	0932239682	20.000	20.000	100
31	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	16/04/2021	Số 0316812128 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 16/4/2021, thay đổi lần thứ 1 ngày 7/9/2021	Kinh doanh BĐS	0932239682	10.000	10.000	100
32	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên (*)	10/11/2012	Số 0312045341 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 10/11/2012, thay đổi lần thứ 11 ngày 7/8/2011	Kinh doanh BĐS	0932239682	9.097.275	510	0,01

(*) Tổ Chức Niêm Yết nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên thông qua quyền sở hữu các công ty con khác của Tổ Chức Niêm Yết.

Tổ Chức Niêm Yết sở hữu trực tiếp 32 công ty con và sở hữu gián tiếp 54 công ty con. Thông tin các công ty con được trình bày chi tiết tại Mục 1 thuyết minh báo cáo tài chính riêng được kiểm toán năm 2021.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Đặc Điểm Hoạt Động Kinh Doanh

Tham gia lĩnh vực phát triển BĐS từ năm 2007, trải qua giai đoạn trầm lắng của thị trường BĐS từ năm 2009 đến 2012, NVL đã triển khai chiến lược phát triển thị trường căn hộ phân khúc trung và cao cấp cho giai đoạn 2007-2017, góp phần tạo thương hiệu cho NVL trở thành nhà phát triển BĐS hàng đầu tại khu vực TP.HCM. Kể từ thời điểm chính thức triển khai dự án đầu tiên là Sunrise City tại quận 7 vào năm 2009, cho đến năm 2017 tổng số dự án do NVL đã và đang phát triển đạt trên 40 dự án (bao gồm cả quỹ đất) dẫn đầu số lượng các dự án của các chủ đầu tư tại TP.HCM. Từ năm 2018, tầm nhìn của NVL có sự thay đổi theo hướng phát triển đồng bộ và hỗ trợ lẫn nhau: với các lĩnh vực trọng tâm: Bất động sản - Tài chính – Kiến tạo Điểm đến Du lịch - Phát triển hạ tầng giao thông. Chính vì thế, lộ trình chiến lược phát triển của NVL cũng có sự điều chỉnh linh hoạt, phù hợp với yêu cầu thị trường và tiến trình phát triển của các dòng sản phẩm. Ngoài nhóm sản phẩm bất động sản đô thị trung tâm, Ban lãnh đạo NVL nhận thức rằng khi tỷ lệ đô thị hóa dự kiến đạt khoảng 80-90% vào năm 2030, chủ trương của TP.HCM hạn chế cấp phép các dự án nhà ở mới tại quận trung tâm nhằm tránh các áp lực dân số liên quan đến giao thông cũng như hạ tầng điện nước có thể tạo nên thách thức không hề nhỏ đối với ngành bất động sản. Với tầm nhìn như vậy, NVL đã bổ sung thêm nhóm sản phẩm đô thị vệ tinh và khu bất động sản đô thị du lịch để có thể giải quyết được thách thức này.

Với chiến lược sản phẩm trọng tâm cho nhóm sản phẩm Bất động sản, năm 2022 Novaland đã định hướng tập trung vào 4 nhóm sản phẩm bất động sản chủ đạo, bao gồm 3 nhóm sản phẩm đã và đang triển khai thành công (Bất động sản Đô thị trung tâm, Bất động sản Đô thị vệ tinh, Bất động sản Đô thị du lịch); và Bất động sản công nghiệp là mảng sản phẩm đang được nghiên cứu và dần triển khai trong giai đoạn 2 và giai đoạn 3 của Công Ty. Bên cạnh việc phát triển các sản phẩm Bất động sản, NVL sẽ triển khai các mảng về hạ tầng giao thông, vật liệu xây dựng và nguyên vật liệu xây dựng.

6.1.1. Bất Động Sản Đô Thị Trung Tâm

Bất động sản Đô thị trung tâm là nhóm sản phẩm được triển khai đầu tiên và tạo nhiều thành tựu, tiếng vang cho quá trình phát triển của Novaland. Chiến lược của Công Ty đối với nhóm sản phẩm này là tập trung vào phân khúc trung cao cấp, lựa chọn các khu vực trọng điểm của thành phố Hồ Chí Minh, tạo danh mục sản phẩm đa dạng, chất lượng tốt, đa tiện ích. Các loại hình sản phẩm bao gồm các khu phức hợp căn hộ - văn phòng – thương mại dịch vụ, khu nhà thấp tầng (biệt thự, nhà phố và nhà phố thương mại). Việt Nam cũng được dự báo sẽ có tốc độ tăng trưởng người siêu giàu, với tài sản trên 30 triệu USD, thuộc hàng nhanh nhất thế giới, tăng 31% trong 5 năm tới. Dự kiến đến năm 2025, Việt Nam sẽ có hơn 500 người có tài sản trên 30 triệu USD và hơn 25.000 người sở hữu tài sản hơn 1 triệu USD¹. Nhóm người siêu giàu này sẽ hỗ trợ tích cực cho nhu cầu tìm kiếm những sản phẩm cao cấp như căn hộ hạng sang, penthouse, biệt thự trị giá hàng triệu USD. Đây là lực lượng khách hàng tiềm năng cho các dự án bất động sản tại khu trung tâm của NVL.

¹ Theo Báo cáo Thịnh vượng (Wealth Report) năm 2021 của hãng tư vấn Knight Frank công bố.

BDS TRUNG TÂM TẠI TP.HCM



Nguồn: Công Ty

Hiện tại, Công Ty đã triển khai hoàn thành 26 dự án Bất động sản Trung tâm, và 4 dự án đang trong quá trình phát triển và hoàn thiện, với tổng diện tích đất 85 hecta, và tổng số sản phẩm đã và đang phát triển là hơn 30.000 sản phẩm (xem bảng chi tiết bên dưới). Trong thời gian tới, Công Ty đẩy mạnh phát triển thêm các loại hình sản phẩm mới, các dự án có giá trị cao, sản phẩm độc đáo và hướng đến đối tượng khách hàng riêng biệt, đẳng cấp cao, và đồng thời thực hiện các hoạt động đầu tư để có quỹ đất đẹp, tập trung vào chất lượng hơn số lượng, các dự án có pháp lý tốt, giá cả hợp lý đã được hoàn tất.

DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ TRUNG TÂM

S T T	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
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 26									
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	2.728	- GĐ 1: Q2/2009 - GĐ 2: Q2/2011 - GĐ 3: Q1/2013	- GĐ 1: Bàn giao từ Q3/2012 - GĐ 2: Bàn giao từ Q4/2014 - GĐ 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	2.207	Q3/2015	Bàn giao từ Q3/2018

S T T	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
	Sunrise Riverside (Lô G6, E2)						1.022		Dự kiến bàn giao từ Q2/2023
4	Lakeview City	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	Công ty con	Khu đô thị	TP. Thủ Đức	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	TP. Thủ Đức	19.915	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	TP. Thủ Đức	25.063	812	- GD 1: Q3/2012 - GD 2: Q3/2014	- GD 1: Bàn giao từ Q2/2014 - GD 2: Bàn giao từ Q2/2016
7	The Sun Avenue Residence	Công ty TNHH BĐS Gia Phú	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	TP. Thủ Đức	46.715	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	TP. Thủ Đức	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

S T T	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
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 Rồng	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		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	Quận Phú Nhuận	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
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	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

S T T	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
24	The Botanica ²	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
25	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
26	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	Công ty con	Căn hộ, office-tel, thương mại	Quận 7	15.720	1.377	Q2/2015	Bàn giao từ 2019
Tổng cộng dự án đã hoàn thành, đã bàn giao và đang bàn giao						671.874	25.503		
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN³: 4									
27	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 ⁴	- Thấp tầng: bàn giao từ Q3/2019 - Cao tầng: dự kiến bàn giao từ Q4/2021
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	Công ty CP Phát Triển Đất Việt	Công ty con	Căn hộ Thương mại	Quận 1	14.002	391 1.054	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ Q2/2024
29	The Palace Residence	Công ty TNHH Nova An Phú	Công ty con	Căn hộ Thương mại	Quận 2	24.595	1.948	Q4/2018 ⁴	Dự kiến bàn giao từ Q2/2024
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						172.146	4.779		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN						844.020	30.282		

Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2021 của NVL

6.1.2. Bất Động Sản Đô Thị Vệ Tinh

² 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

³ Không bao gồm dự án Madison được tư vấn phát triển và The Park Avenue được hợp tác phát triển.

⁴ Thời điểm phát triển dự án

Bắt đầu từ năm 2019, Tập Đoàn đã triển khai mô hình bất động sản khu Đô thị vệ tinh, một số sản phẩm đã bắt đầu được bàn giao từ năm 2020. Mô hình Bất động sản Đô thị vệ Tinh là các dự án bất động sản ở khu vực vùng ven thành phố lớn, xây dựng các Khu đô thị sẽ được đồng bộ, hoàn chỉnh và theo đuổi các tiêu chuẩn “thân thiện với môi trường” về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh. Các loại hình sản phẩm sẽ triển khai bao gồm biệt thự, nhà phố, nhà phố thương mại, khu thương mại – dịch vụ. Hiện tại Công Ty tập trung vào phát triển dự án đô thị vệ tinh ở phía Đông thành phố Hồ Chí Minh tại Đồng Nai với dự án Aqua City đã triển khai và tiếp tục là dự án trọng tâm của Tập Đoàn đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận các năm tiếp theo, và trong tương lai sẽ tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất mới, quy mô lớn tại Đồng Nai, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu để phát triển các dự án đô thị vệ tinh khác.



Phối cảnh Đường dạo xuyên tâm - Aqua City (Biên Hòa, Đồng Nai)

Khu đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh và theo đuổi các tiêu chuẩn "thân thiện môi trường" về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh.

LOẠI HÌNH SẢN PHẨM:

- Biệt thự, nhà phố, nhà phố thương mại
- Khu Thương mại - Dịch vụ

Aqua City là một ví dụ điển hình trong những dự án đón đầu xu hướng về nhu cầu nhà ở và đầu tư BĐS dịch chuyển về các khu đô thị vệ tinh. Dự án sở hữu những lợi thế vượt trội về kết nối hạ tầng thuận lợi tới trung tâm TP.HCM và các vùng lân cận, cùng với hệ sinh thái tích hợp rất nhiều tiện ích, hạ tầng đồng bộ. Với tổng quy mô gần 1.000 ha, Aqua City dành đến 70% diện tích dự án được dành cho cảnh quan xanh, hạ tầng giao thông và các tiện ích nội khu hiện đại như trường học, bệnh viện theo tiêu chuẩn quốc tế, trung tâm thương mại, bến du thuyền 5 sao, khu thể thao đa năng, trung tâm thể thao phức hợp giải trí đa năng trong nhà quy mô hàng đầu Việt Nam,... đáp ứng nhu cầu sống xanh chất lượng của thế hệ cư dân tân tiến.

DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ VỆ TINH⁵

S T T	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	Công ty con		Đồng Nai	767.500	1.685	Q2/2019	Dự kiến bàn giao

⁵ Chỉ bao gồm những phân khu đang phát triển

S T T	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
		động sản Long Hưng Phát							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	2.491.317	6.341	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q1/2024
		Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Công ty con		Đồng Nai				
		Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Công ty con		Đồng Nai				
		Công ty TNHH Phát triển BĐS An Khang	Công ty con		Đồng Nai				
		Công ty CP đầu tư & Phát triển BĐS Đại Phát	Công ty con		Đồng Nai				
5	Aqua Marina City	Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh	Công ty con	Biệt thự đơn lập, Song lập; Nhà phố liên kế, Nhà phố thương mại	Đồng Nai	394.574	763	Q3/2021	Dự kiến bàn giao từ Q3/2023

Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2021 của NVL

6.1.3. Bất Động Sản Đô Thị Du Lịch

Công Ty xây dựng mô hình Bất động sản du lịch tại các tỉnh thành có tiềm năng du lịch với mục tiêu đem lại những tổ hợp dự án du lịch nghỉ dưỡng giải trí đa dạng về mặt địa lý và đột phá về phương thức sản phẩm. Các khu đô thị nghỉ dưỡng sẽ đáp ứng được nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí với hàng loạt các

cụm nhà ở nghỉ dưỡng (second-home), khách sạn, các tổ hợp sân golf, thể dục thể thao, chăm sóc sức khỏe, công viên chủ đề, giải trí,... và hàng loạt các tiện ích ăn uống dịch vụ khác.

Tập Đoàn đã ra mắt thị trường hai phân khu mới đối với phân khúc BĐS Đô thị du lịch bao gồm Habana Island và Wonderland thuộc dự án NovaWorld Ho Tram. NovaWorld Ho Tram (dự án tọa lạc tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu), cùng với NovaWorld Phan Thiet (tại Phan Thiết) và NovaHills Mui Ne (tại Phan Thiết, Bình Thuận) là những dự án trọng điểm trong giai đoạn 2 trong chiến lược phát triển của Tập Đoàn. Những dự án này nằm tại những vị trí chiến lược trong “Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030” được ban hành bởi Thủ tướng Chính Phủ, thừa hưởng quy hoạch tổng thể, kết nối hạ tầng giao thông đồng bộ với các thành phố lớn trên cả nước.

Các khu đô thị nghỉ dưỡng của NVL đều đang tọa lạc tại các vị trí đắc địa với đòn bẩy hạ tầng giao thông thuận lợi giúp mang lại các giá trị cộng thêm đối với các dự án. Trong tương lai, khi các dự án hạ tầng giao thông như cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết (99km), cao tốc Dầu Giây - Liên Khương (200km) hoàn tất và được đưa vào sử dụng sẽ chỉ còn 2 đến 3 giờ đồng hồ đến các khu đô thị nghỉ dưỡng của NVL khi đi từ TP.HCM. Từ đó có thể thấy, các khu đô thị nghỉ dưỡng sẽ đáp ứng được tất cả các nhu cầu không thể thiếu đại đa số người dân nhờ các yếu tố cốt lõi như vị trí chiến lược, khoảng cách di chuyển bằng đường bộ thuận tiện hợp lý, đầy đủ tiện ích quốc tế.

Chiến lược phát triển quỹ đất cho bất động sản đô thị du lịch sẽ hướng đến lựa chọn dự án, các quỹ đất phù hợp theo sự phát triển của hạ tầng giao thông kết nối để tiếp tục M&A các dự án mới tại Phan Thiết, Vũng Tàu, Đà Lạt,... đảm bảo sự đồng nhất và tạo các giá trị cộng hưởng cho các dự án sẵn có của Tập Đoàn. Sự kết nối giữa các dự án trong khu vực sẽ làm tăng sự đa dạng về sản phẩm cũng như điểm đến, giúp khách hàng có nhiều sự lựa chọn và trải nghiệm tốt hơn. Hơn nữa, cũng làm tăng sự gắn kết của Tập Đoàn với địa phương, góp phần thúc đẩy kinh tế du lịch lên một tầm cao mới, đem về hàng chục ngàn việc làm cho người dân tại các địa phương có dự án của NVL.

DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ 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 đô thị du lịch	TP Cần Thơ	194.342	Bungalow :30 Biệt thự: 47		Hoạt động Q4/2017
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 4								
1	NovaHills Mũi Né	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	BDS đô thị du lịch	Phan Thiết	399.310	Biệt thự: 603	Q4/2018	Bàn giao từ Q2/2021
2	NovaBeach Cam Ranh	Công ty TNHH Carava Resort	BDS đô thị du lịch	Khánh Hòa	226.222	Bungalow: 26 Biệt thự: 182	Q4/2018	Bàn giao từ Q2/2022

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
						Lô thương mại: 18 Condotel: 1.706		
3	NovaWorld Phan Thiet	Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	BDS đô thị du lịch	Phan Thiết	9.863.300	16.000 ⁶	Q2/2019	Bàn giao từ Q1/2021
4	NovaWorld Ho Tram – The Tropicana	Công ty TNHH The Forest City	BDS đô thị du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	993.797	1.919	Q2/2019	Bàn giao từ Q2/2021
5	NovaWorld Ho Tram – Happy Beach Villas	CTCP Hoàn Vũ	BDS đô thị du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	415.972	332	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q2/2023
6	NovaWorld Ho Tram – Morito	CT TNHH Du lịch Bình An	BDS đô thị du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	212.399,6	227	Q1/2021	Dự kiến bàn giao từ Q2/2023
7	NovaWorld Ho Tram - Wonderland	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	BDS đô thị du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	90.260	276	Q2/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022
8	NovaWorld Ho Tram – Habana Island	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	BDS đô thị du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	204.808	394	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q1/2023
9	NovaWorld Ho Tram – Bình Châu Onsen ⁷	Công ty CP Du lịch Sài Gòn – Bình Châu	BDS đô thị du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	~3.000.000	568	Q3/2021	Dự kiến bàn giao từ Q4/2023 – Q1/2024

Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2021 của NVL

⁶ Tổng số sản phẩm dự kiến sẽ triển khai

⁷ Dự án hợp tác phát triển

6.2. Sản Lượng Sản Phẩm, Giá Trị Dịch Vụ Qua Các Năm

6.2.1. Doanh thu thuần và lợi nhuận gộp của công ty mẹ:

Doanh thu thuần:

STT	Sản phẩm	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm
		Giá trị (triệu VND)	% Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	% Doanh thu thuần	
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.125.672	43,68%	1.006.189	99,17%	-10,61%
2	Doanh thu cho thuê tài sản	33.933	1,32%	8.458	0,83%	-75,07%
3	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.417.301	55,00%	-	-	-
	Tổng cộng	2.576.907	100,00%	1.014.647	100,00%	-60,63%

(Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

Về cơ cấu doanh thu thuần của công ty mẹ:

Năm 2020, cơ cấu doanh thu của công ty mẹ ghi nhận đóng góp từ ba hoạt động kinh doanh, trong đó: hoạt động chuyển nhượng bất động sản đóng góp tỷ trọng cao nhất ở mức 55% vào cơ cấu doanh thu của công ty mẹ. Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác đóng góp tỷ trọng cao thứ hai ở mức 43,68% vào cơ cấu doanh thu của công ty mẹ. Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản đóng góp tỷ trọng thấp nhất khi đạt 1,32% trong cơ cấu doanh thu thuần của công ty mẹ.

Năm 2021, công ty mẹ chỉ còn ghi nhận doanh thu từ 2 hoạt động, trong đó: doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác đóng góp tỷ trọng cao nhất ở mức 99,17% trong cơ cấu doanh thu thuần của công ty mẹ. Hoạt động còn lại là cho thuê tài sản đóng góp tỷ trọng rất nhỏ ở mức 0,83% vào cơ cấu doanh thu thuần của công ty mẹ.

Về sự biến động doanh thu của công ty mẹ giai đoạn 2020-2021:

Năm 2021, công ty mẹ đã ghi nhận doanh thu ở mức 1.014 tỷ Đồng, giảm 60,63% so với cùng kỳ năm 2020 (ở mức 2.576 tỷ Đồng). Nguyên nhân chính chủ yếu do các yếu tố bao gồm: (i) năm 2021 công ty mẹ đã bán các dự án từ 2020 nên công ty mẹ không còn ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ các dự án này nữa, do đó doanh thu từ hoạt động này giảm so với năm 2020 (ghi nhận hơn 1.400 tỷ đồng) và (ii) doanh thu thuần từ cho thuê tài sản của công ty mẹ năm 2021 giảm mạnh 75,7% so với cùng kỳ năm 2020, từ mức 33.9 tỷ Đồng năm 2020 xuống mức 8.5 tỷ Đồng năm 2021, chủ yếu do tác động của dịch bệnh Covid-19 nên công ty mẹ phải giảm giá cho thuê để hỗ trợ khách hàng, đồng thời công ty đã bán một số các dự án đang cho thuê.

Lợi nhuận gộp

STT	Sản phẩm	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm
		Giá trị (triệu VND)	% Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	% Doanh thu thuần	
1	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	191.274	7,42%	162.818	16,05%	-14,88%
2	Lợi nhuận gộp cho thuê tài sản	15.478	0,60%	1.919	0,19%	-87,60%
3	Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản	693.949	26,93%	-	-	-
	Tổng cộng	900.700	34,95%	164.738	16,24%	-81,71%

(Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

Về cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty mẹ:

Năm 2020, hoạt động chuyển nhượng bất động sản là hoạt động chủ chốt khi đóng góp 26,93% vào biên lợi nhuận gộp của công ty mẹ. Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác chiếm tỷ trọng thứ hai ở mức 7,42% trong biên lợi nhuận gộp của công ty mẹ. Hoạt động cho thuê tài sản đóng góp tỷ trọng nhỏ nhất ở mức 0,60% vào biên lợi nhuận gộp của công ty mẹ.

Năm 2021, biên lợi nhuận gộp của công ty mẹ ghi nhận từ hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác đóng góp 16,05% và hoạt động cho thuê tài sản đóng góp 0,19% vào cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty mẹ.

Về sự biến động biên lợi nhuận gộp giai đoạn 2020-2021:

Lợi nhuận gộp trong năm 2021 đạt 164 tỷ Đồng, giảm mạnh 81,71% so với năm 2020, nguyên nhân chủ yếu do công ty mẹ không còn ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và các yếu tố khác như được phân tích từ việc doanh thu thuần giảm đã nêu trên.

6.2.2. Doanh thu thuần và lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty:

Doanh thu thuần hợp nhất theo từng mảng kinh doanh:

(Đơn vị: triệu Đồng)

STT	Sản phẩm	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm
		Giá trị (triệu VND)	% Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	% Doanh thu thuần	
1	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.499.119	69,62%	13.446.174	90,23%	284,27%
2	Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, và dịch vụ khác	1.336.278	26,59%	1.363.370	9,15%	2,03%
3	Doanh thu cho thuê tài sản	127.985	2,55%	93.212	0,63%	-27,17%
4	Doanh thu khác	62.976	1,25%	4	0,00%	-99,99%
	Tổng cộng	5.026.357	100,00 %	14.902.758	100,00 %	196,49%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

Về cơ cấu doanh thu hợp nhất của Công Ty:

Về cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Tổ Chức Niêm Yết, trong năm 2020, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng cao nhất khi đóng góp 69,62% trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty. Doanh thu từ hoạt động tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, và dịch vụ khác chiếm tỷ trọng thứ hai và chiếm 26,59% trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty. Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản chiếm tỷ trọng thứ ba ở mức 2,55% trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty. Doanh thu từ hoạt động khác chiếm tỷ trọng nhỏ nhất, đạt 1,25% trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty.

Trong năm 2021, hoạt động chuyển nhượng bất động sản vẫn là hoạt động hiệu quả nhất của Công Ty khi doanh thu thuần từ hoạt động này đóng góp 90,23% trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty. Doanh thu từ hoạt động tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, và dịch vụ khác chiếm tỷ trọng thứ hai và chiếm 9,15% trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty. Doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản chiếm tỷ trọng thứ ba ở mức 0,63% trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty. Doanh thu từ hoạt động khác gần như không có, chiếm tỷ trọng rất nhỏ và ở mức 3 triệu đồng trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty.

Về biến động doanh thu hợp nhất giai đoạn 2020 – 2021:

Tổng doanh thu hợp nhất của Tổ Chức Niêm Yết trong năm 2021 đạt 14,902 tỷ Đồng với mức tăng trưởng ấn tượng xấp xỉ 200% so với năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu đến từ hiệu quả của hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm 2021 tăng 284,27% so với năm 2020. Trong đó, các mảng của hoạt động kinh doanh này đều tăng cao, cụ thể: (i) doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở mảng bất động sản du lịch đóng góp hơn 7.500 tỷ Đồng doanh thu trong khi năm 2020 không ghi nhận doanh thu tại mảng này; (ii) doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại mảng bất động sản trung tâm đạt 3.083 tỷ Đồng và tăng trưởng hơn 90% với việc bàn giao các sản phẩm tại dự án Saigon Royal; và (iii) doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại mảng bất động sản đô thị vệ tinh tăng trưởng xấp xỉ 5 lần so với năm 2020 và đạt mức 2.777 tỷ Đồng doanh thu nhờ việc bàn giao các sản phẩm thuộc dự án Aqua City tại thành phố Đồng Nai. Sự tăng trưởng mạnh mẽ tại các mảng kinh doanh này nhờ vào các yếu tố như: (i) Chính phủ đã triển khai tiêm phòng vaccine trên toàn quốc và đạt tỷ lệ tiêm chủng cao trên thế giới, (ii) sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng với sự phát triển của cả nguồn cung sản phẩm và nhu cầu của khách hàng và (iii) việc đầu tư vào hạ tầng kết nối các tỉnh và môi trường vĩ mô ổn định, bao gồm lãi suất hợp lý mang lại nhu cầu đầu tư lớn từ phía khách hàng.

Lợi nhuận gộp hợp nhất theo từng mảng kinh doanh:

(Đơn vị: triệu Đồng)

STT	Sản phẩm	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm
		Giá trị (triệu VND)	% Doanh thu thuần	Giá trị (triệu VND)	% Doanh thu thuần	
1	Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản	1.593.089	31,69%	5.984.116	40,15%	275,63%
2	Lợi nhuận gộp tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, và dịch vụ khác	215.747	4,29%	147.449	0,99%	-31,66%
3	Lợi nhuận gộp cho thuê tài sản	27.354	0,54%	4.039	0,03%	-85,23%
4	Lợi nhuận gộp khác	-3.311	-0,07%	4	0,00%	-
	Tổng cộng	1.832.879	36,47%	6.135.608	41,17%	234,75%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

Về cơ cấu lợi nhuận gộp

Năm 2020, hoạt động chuyển nhượng bất động sản đóng góp cao nhất ở mức 31,69% trong biên lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty. Hoạt động tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, và dịch vụ khác đóng góp tỷ trọng thứ hai ở mức 4,29% trong biên lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty. Hoạt động cho thuê tài sản đóng góp tỷ trọng thứ ba ở mức 0,54% trong biên lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty. Các hoạt động khác ghi nhận mức lợi nhuận gộp -0,07% trong cơ cấu lợi nhuận hợp nhất của Công Ty.

Năm 2021, hoạt động chuyển nhượng bất động sản tiếp tục là hoạt động đóng góp cao nhất ở mức 40,15% vào biên lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty. Hoạt động tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng, và dịch vụ khác đóng góp tỷ trọng thứ hai ở mức 0,99% trong biên lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty. Hoạt động cho thuê tài sản đóng góp thứ ba ở mức 0,03% vào biên lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty. Hoạt động khác đóng góp mức lợi nhuận không đáng kể trong biên lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty.

Về sự biến động giai đoạn 2020-2021

Tổng lợi nhuận gộp hợp nhất của Công Ty trong năm 2021 đạt hơn 6.100 tỷ đồng và tăng trưởng hơn 234% so với năm 2020, đồng thời, biên lợi nhuận gộp cũng được cải thiện đáng kể từ mức 36,47% năm 2020 lên mức 41,17% năm 2021. Sự tăng trưởng mạnh mẽ của tổng lợi nhuận gộp trong năm 2021 nhờ vào sự tăng trưởng ấn tượng ở mức 275,63% đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công Ty.

6.3. Nguyên Vật Liệu

Nguồn nguyên vật liệu

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS, nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công Ty chủ yếu là quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng Dự án. Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá thành của Công ty.

Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Đối với quỹ đất: Về phát triển quỹ đất, tại thời điểm hiện tại, Novaland quỹ đất đang nghiên cứu và phát triển đạt khoảng 10.600ha, phân bổ cho 03 dòng sản phẩm chủ lực là BĐS Đô thị trung tâm tại TP. HCM và các khu vực vệ tinh; BĐS Đô thị du lịch tại các thành phố có tiềm năng du lịch và BĐS Công nghiệp. Quỹ đất này đảm bảo đà tăng trưởng bền vững cho Novaland trong 7 - 10 năm tới. Bên cạnh đó, Tập Đoàn cũng đang mở rộng quỹ đất tại các thị trường tiềm năng khác và nghiên cứu và phát triển thêm mảng BĐS Công nghiệp với đội ngũ nhân lực có chuyên môn và tiềm lực tài chính mạnh mẽ để có thể thực hiện. Mục tiêu hướng đến của Công ty trong việc phát triển quỹ đất là hướng đến các dự án có giá trị và tiềm năng trong tương lai và đảm bảo được 3 yếu tố trọng yếu là (i) các khu đất ở các vị trí chiến lược, (ii) chi phí đất hợp lý, và (iii) tình trạng pháp lý rõ ràng.

Đối với nguyên vật liệu xây dựng: Nhằm đảm bảo cho sự ổn định đối với nguồn cung cấp các nguyên vật liệu đầu vào về mặt giá cả, chất lượng, thời gian, đáp ứng kịp thời cho nhu cầu xây dựng các dự án BĐS của công ty hoàn thành đúng tiến độ, Tập đoàn Novaland đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung cấp chiến lược trong và ngoài nước. Những nhà cung cấp này đã gắn bó với Công Ty trong suốt thời gian qua và luôn trong tư thế sẵn sàng hợp tác với những điều khoản được thương lượng tốt nhất đối với Công Ty nhằm đảm bảo nguồn cung cấp kịp thời các nguyên vật liệu xây dựng cho các Dự án mà Công Ty đang triển khai. Ngoài ra, Công Ty có nền tảng quy trình và chính sách làm việc cụ thể với các nhà thầu và nhà cung cấp để đảm bảo các tiêu chí về cung ứng nguyên vật liệu với chi phí phù hợp và giảm thiểu tác động tăng giảm giá trên thị trường, ví dụ như (i) Công Ty yêu cầu công trường cung cấp kế hoạch sử dụng nguyên liệu, song song lên kế hoạch đặt hàng, ký gửi hàng hóa và ký kết các hợp đồng nguyên tắc giữ giá, (ii) đối với các trường hợp nguyên vật liệu tăng giá, chủ đầu tư hỗ trợ điều chỉnh giá nguyên vật liệu, thống nhất với các nhà cung cấp cam kết bình ổn giá trong giai đoạn cao điểm và (iii) hoàn thiện dữ liệu phân tích giá cho toàn bộ mảng cung ứng đấu thầu chuyên môn làm cơ sở phân tích và đánh giá lựa chọn nhà thầu bao gồm: giá xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cơ điện các khu vực, giá vật liệu cho các hạng mục chọn tư vấn thiết kế, gói thầu liên quan cung ứng dự án và cung ứng hoạt động.

Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Ảnh hưởng của giá nguyên liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng: Sự biến động của giá cả các nguyên liệu đầu vào là các loại vật liệu xây dựng (nếu có) sẽ gây ảnh hưởng đáng kể đến Doanh thu và Lợi nhuận Công Ty do các nguyên liệu này chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá thành. Để hạn chế sự biến động của giá cả nguyên liệu đầu vào, Công Ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn và uy tín để đảm bảo tính ổn định của giá cả cùng với mục tiêu kiểm soát biến động giá, tiết kiệm chi phí, tiết kiệm nguồn lực và thời gian chọn thầu đáp ứng yêu cầu tiến độ gấp của dự án, Công Ty cũng đã triển khai và tiến hành phân tích chiến lược cung ứng trong 5 năm tiếp theo để đưa ra kế hoạch cung ứng phù hợp nhu cầu ký kết chiến lược. Đồng thời, Công Ty duy trì chính sách bán hàng linh hoạt theo từng thời điểm để hạn chế biến động của các nguyên liệu này.

Ảnh hưởng của giá nguyên liệu đầu vào là quỹ đất: Tập đoàn Novaland chủ trương thực hiện đầu tư vào các doanh nghiệp để rút ngắn thời gian phát triển dự án. Nguồn cung cấp quỹ đất cho Tập đoàn Novaland chủ yếu từ (1) mua lại từ các doanh nghiệp tư nhân trong nước muốn tái cơ cấu lại hệ thống kinh doanh, (2) mua cổ phần của doanh nghiệp nhà nước do nhu cầu thoái vốn khỏi các khoản đầu tư ngoài ngành, (3) những đơn vị phát triển BĐS có nhu cầu tái cơ cấu các hạng mục đầu tư dự án, (4) các dự án bị thế chấp cho ngân hàng và cần được làm sạch khỏi danh mục nợ xấu. Ngoài ra, việc đầu tư vào các công ty

sở hữu các dự án này phải đáp ứng tiêu chí bắt buộc của Công ty là những dự án sạch, pháp lý hoàn chỉnh để rút ngắn thời gian triển khai, hoàn thiện dự án và tiết giảm đáng kể chi phí thực hiện dự án từ đó đưa ra thị trường những sản phẩm có giá bán cạnh tranh và khả năng hấp thụ sản phẩm tốt. Quá trình mua dự án hoặc quỹ đất hầu hết đều được Tập đoàn Novaland thực hiện thông qua đàm phán song phương nhờ vào uy tín thương hiệu cũng như năng lực phát triển của Tập đoàn Novaland đã được minh chứng trong suốt thời gian qua. Ngoài ra, để thực hiện chiến lược phát triển quỹ đất, Tập Đoàn chú trọng vào phát triển và nâng cao nguồn nhân lực có chuyên môn và kinh nghiệm cùng với việc tối ưu hóa dòng vốn và tiềm lực tài chính để có thể triển khai sớm nhất việc đầu tư phát triển quỹ đất trong tương lai.

6.4. Chi Phí Sản Xuất

Bảng dưới đây thể hiện cơ cấu chi phí cho hoạt động kinh doanh của NVL:

a) Chi phí sản xuất của Công ty mẹ:

S T T	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm
		Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	
1	Chi phí giá vốn hàng bán	1.676.206	65,05%	849.910	83,76%	(49,30)%
2	Chi phí tài chính	2.517.145	97,68%	4.512.417	444,73%	79,27%
3	Chi phí bán hàng	104.996	4,07%	10.627	1,05%	(89,88)%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	149.491	5,80%	79.457	7,83%	(46,85)%
	Tổng cộng	4.447.839	172,60%	5.452.411	537,37%	22,59%

(Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

Cơ cấu chi phí trên phương diện công ty mẹ được phân bổ như sau:

- Năm 2020, chi phí tài chính là chi phí trọng yếu trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, chiếm 97,68% của tổng doanh thu thuần, chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền, chi phí phát hành trái phiếu, chi phí liên qua đến các khoản vay, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và chi phí tài chính khác. Chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, chiếm 65,05% chủ yếu đến từ giá vốn chuyển nhượng bất động sản, giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn hàng và dịch vụ khác, giá vốn cho thuê tài sản. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng thứ ba trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, chiếm 5,8%, chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí đồ dùng văn phòng, chi phí khấu hao tài sản cố định, thuế, phí và lệ phí, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác. Chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng nhỏ nhất trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, đạt 4,07% chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên, chi phí dụng cụ, đồ dùng, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài, và chi phí bằng tiền khác.
- Năm 2021, chi phí tài chính tiếp tục là chi phí trọng yếu trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, chiếm 444,73%, chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí giao dịch hoán đổi lãi suất hai đồng tiền, chi phí phát hành trái phiếu, chi phí liên qua đến các khoản vay, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư. Chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ,

chiếm 83,76% chủ yếu đến giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn phát triển dự án, tư vấn hàng và dịch vụ khác, giá vốn cho thuê tài sản. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng thứ ba trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, chiếm 7,83%, chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí đồ dùng văn phòng, chi phí khấu hao tài sản cố định, thuế, phí và lệ phí, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác. Chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng nhỏ nhất trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của công ty mẹ, đạt 1,05% chủ yếu bao gồm chi phí nhân viên, chi phí dụng cụ, đồ dùng, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài, và chi phí bằng tiền khác.

Biến động chi phí trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2021:

Trong năm 2021, tổng chi phí của công ty mẹ là 5.452 tỷ Đồng, tăng 22,589% so với năm 2020, trong đó, chi phí tài chính là hạng mục chi phí duy nhất tăng mạnh 79,27%, chủ yếu đến từ chi phí liên quan đến các khoản vay và do năm 2021, Tập Đoàn Novaland mở rộng quỹ đất phát triển dự án và triển khai các hạ tầng và xây dựng các dự án hiện tại nên tăng mạnh các khoản vay ngắn và dài hạn, vì vậy làm phát sinh chi phí khoản vay tăng so với năm 2020. Trong khi đó, các chi phí khác trong cơ cấu chi phí của công ty mẹ lại giảm tại thời điểm năm 2021 so với năm 2020, cụ thể: Chi phí bán hàng giảm mạnh 89,91% chủ yếu do công ty mẹ sử dụng hiệu quả các chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác. Chi phí giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm lần lượt ở mức 49,3% và 46,88% do trong năm 2021, do công ty mẹ không còn hoạt động chuyên nhượng bất động sản nên không còn khoản chi phí giá vốn và hàng bán thông qua hình thức chuyên nhượng bất động sản.

b) Chi phí sản xuất hợp nhất:

S T T	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		% tăng/ giảm
		Giá trị (triệu VND)	%/DTT	Giá trị (triệu VND)	%/DTT	
1	Chi phí giá vốn hàng bán	3.193.479	63,53%	8.767.152	58,83%	174,53%
2	Chi phí tài chính	1.537.269	30,58%	3.852.245	25,85%	150,59%
3	Chi phí bán hàng	164.007	3,26%	1.291.095	8,66%	687,22%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.290.197	25,67%	1.325.621	8,90%	2,75%
	Tổng cộng	6.184.952	123,05%	15.236.115	102,24%	146,34%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm kiểm toán 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

Cơ cấu chi phí của Công Ty được phân bổ như sau:

- Năm 2020, chi phí giá vốn hàng bán là chi phí trọng yếu trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công Ty, chiếm 63,53%, chủ yếu bao gồm các chi phí chuyển nhượng bất động sản, giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác, giá vốn cho thuê tài sản và giá vốn khác. Chi phí tài chính chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công Ty, chiếm 30,58% chủ yếu đến từ chi phí liên quan đến khoản vay, chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư, chi phí lãi vay, chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền, lỗ do chênh lệch tỷ giá, chi phí phát hành trái phiếu và chi phí tài chính khác. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng thứ ba trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công Ty, chiếm 25,67%, chủ yếu bao gồm phân bổ lợi thế thương mại, chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí đồ dùng văn phòng, chi phí khấu hao tài sản cố định, thuế, phí và lệ phí, trích lập dự phòng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác. Chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng nhỏ nhất trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công Ty, đạt 3,26% chủ yếu bao gồm chi phí chương trình bán hàng, chi phí nhân viên, chi phí nguyên vật liệu, bao bì, chi phí dụng cụ, đồ dùng, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.
- Năm 2021, cơ cấu chi phí trên tổng doanh thu thuần hợp nhất được cải thiện tại hầu hết các hạng mục chi phí lớn. Trong đó, chi phí giá vốn hàng bán tiếp tục là chi phí trọng yếu khi chiếm 58,83% trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công Ty, chủ yếu bao gồm các chi phí chuyển nhượng bất động sản, giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác, giá vốn cho thuê tài sản, mức giảm này một phần do chi phí giá vốn phát triển dự án bất động sản vệ tinh và bất động sản đô thị du lịch sẽ thấp hơn so với các dự án bất động sản trung tâm thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí tài chính chiếm tỷ trọng lớn thứ hai ở mức 25,85% trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công Ty, chủ yếu đến từ chi phí liên quan đến khoản vay, chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư, chi phí lãi vay, chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền, lỗ do chênh lệch tỷ giá, chi phí phát hành trái phiếu và chi phí tài chính khác. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng thứ ba ở mức 8,9% trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công Ty, chủ yếu bao gồm phân bổ lợi thế thương mại, chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí đồ dùng văn phòng, chi phí khấu hao tài sản cố định, thuế, phí và lệ phí, trích lập dự phòng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác. Chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng nhỏ nhất trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần của Công Ty, đạt 8,66% (giảm từ 25,67% tại năm 2020) chủ yếu bao gồm chi phí chương trình bán hàng, chi phí nhân viên, chi phí nguyên vật liệu, bao bì, chi phí dụng cụ, đồ dùng, chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

Biến động chi phí trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2021:

Trong năm 2021, tổng chi phí của Công Ty tăng trưởng hơn 146% so với năm 2020, và mức tăng trưởng chi phí này ở mức hợp lý, khi thấp hơn nhiều so với tốc độ tăng trưởng của tổng doanh thu hợp nhất trong năm 2021 là 196,49%. Cụ thể, chi phí bán hàng tăng mạnh nhất ở mức 687,22% năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020, do Công Ty đẩy mạnh các chương trình bán hàng dẫn đến chi phí chương trình bán hàng tăng mạnh 687,22% ở năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020. Chi phí giá vốn hàng bán tăng 174,53% năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020 do Công Ty ghi nhận mức doanh thu lớn từ việc bàn giao các sản phẩm bất động sản so với năm 2020, tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, tốc độ tăng trưởng giá vốn hàng bán ở mức hợp lý khi biên lợi nhuận gộp. Chi phí tài chính của Công Ty tăng 150,59% so với cùng kỳ năm 2020 chủ yếu đến từ chi phí liên quan đến các khoản vay ngân hàng và trái phiếu do công ty huy động vốn để triển khai mạnh hoạt động phát triển quỹ đất từ 5.000 ha lên 10.600 ha trong năm 2021, đồng thời phát triển và xây dựng các dự án trọng điểm hiện tại. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng nhẹ 2,75% do Công Ty sử dụng hiệu quả chi phí quản lý doanh nghiệp.

6.5. Trình Độ Công Nghệ

Trong những năm vừa qua hoạt động nghiên cứu và phát triển công nghệ của NVL luôn được chú trọng nhằm cải tiến vận hành bằng ứng dụng công nghệ:

- Hệ thống CRM (số hóa nghiệp vụ, chăm sóc khách hàng, quản lý bán hàng)
- Recruitment & On/off boarding (số hóa các nghiệp vụ quy trình tuyển dụng lên hệ thống SuccessFactor, kết nối kênh tuyển dụng)
- Kết nối hệ sinh thái chuỗi nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi giải trí, Golf... trên một ứng dụng.

Ngoài ra, các quy trình hiện hành cũng được rà soát và đề xuất cải tiến, nhằm tăng cường kiểm soát giúp nhận diện và phòng ngừa các rủi ro tiềm ẩn, duy trì hiệu quả hệ thống và áp dụng công nghệ tiên tiến trong hệ thống quản lý và giám sát của doanh nghiệp

6.6. Tình Hình Nghiên Cứu Và Phát Triển Sản Phẩm Mới

Vẫn kiên định với chiến lược phát triển của mình, Novaland đang ở năm thứ tư của Giai đoạn 2 (2018-2025) trong lộ trình chiến lược đã định ra sẵn, đó là tiếp tục định hướng tiếp tục tập trung vào thị trường BĐS Đô thị Trung tâm tại TP.HCM, phát triển BĐS Đô thị Vệ tinh và BĐS Đô thị du lịch. Tỷ trọng phát triển giữa các loại hình BĐS này sẽ được Novaland cân nhắc điều chỉnh phù hợp phụ thuộc vào thị hiếu của khách hàng ở từng thời điểm, từng thời kỳ đảm bảo đem đến những giá trị vật chất và tinh thần tốt nhất cho các khách hàng. Tập đoàn Novaland sẽ tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa triển khai các dự án có vị trí rất tiềm năng - thừa hưởng lợi thế phát triển hạ tầng giao thông kết nối trong tương lai. Định hướng này là hoàn toàn phù hợp với mục tiêu đề ra là tiếp tục đồng hành cùng với địa phương nhằm khai phá tiềm năng, vững bước trên con đường phát triển quỹ đất và đa dạng hóa loại hình sản phẩm phục vụ cộng đồng.

- Về BĐS Trung tâm: tiếp tục tích cực tìm kiếm các quỹ đất tiềm năng, vị trí và kết nối giao thông thuận tiện, pháp lý rõ ràng thông qua các hoạt động mua bán/ sáp nhập hoặc đấu giá/ đấu thầu để nhanh chóng triển khai đem đến các sản phẩm với giá trị tốt nhất ra thị trường đang thiếu hụt nguồn cung.
- Về BĐS Du lịch: Ưu tiên phát triển các dự án quy mô lớn với đầy đủ các tiện ích sản phẩm trong hệ sinh thái của NovaGroup tại các tỉnh thành đang được đầu tư mạnh về hạ tầng giao thông, đang thu hút đầu tư như Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Lâm Đồng, Khánh Hòa...
- Về BĐS Khu đô thị vệ tinh: tìm kiếm các quỹ đất có quy mô lớn tại Đồng Nai, Long An,... để phát triển các khu đô thị tầm cỡ khu vực, tiếp tục áp dụng mô hình thành công của Aqua City, khai phá tiềm năng và đồng hành cùng chính quyền địa phương góp phần thay đổi bộ mặt của Tỉnh thành nơi có Dự án.

6.7. Tình Hình Kiểm Tra Chất Lượng Sản Phẩm/Dịch Vụ

Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Hiện tại, Novaland hoạt động như một nhà máy sản xuất, tập trung vào sản phẩm căn hộ chất lượng tốt để ở và cho thuê. Novaland tin tưởng rằng, việc kiểm soát chặt chẽ chất lượng sản phẩm đóng vai trò quyết định trong việc phát triển bền vững và xây dựng thương hiệu. Song song với hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008, Novaland cũng đang áp dụng hệ thống quản lý môi trường TCVN ISO 14001:2010 và hệ thống quản lý sức khỏe và an toàn nghề nghiệp OHSAS 18001:2007 nhằm đảm bảo chất lượng toàn diện không chỉ đến từ sản phẩm căn hộ mà còn về yếu tố con người và môi trường.

Bộ phận kiểm tra chất lượng của công ty

Việc kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Công ty đặc biệt quan tâm, nhằm mục đích tạo ra sự khác biệt và tạo sự an tâm cho khách hàng để tăng tính cạnh tranh của các dự án BĐS mà Công ty đang triển khai. Các nhà thầu đều được Ban Lãnh đạo Công ty kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn cũng như năng lực tài chính trước khi chính thức được lựa chọn triển khai các Dự án của Công ty. Quá trình thi công, theo dõi chất lượng công trình cũng như việc bảo trì cũng luôn được Ban Quản lý dự án theo dõi sát sao để đảm bảo chất lượng Dự án đạt đúng như đã cam kết với các khách hàng. Tập đoàn chính thức làm vai trò Tư vấn Giám sát này từ tháng 5/2015 tới nay để đảm bảo tốt nhất chất lượng thi công công trình. Trước đó, Công ty liên kết với một đơn vị khác để thực hiện công tác này.

6.8. Hoạt Động Marketing

Hoạt động marketing của Tổ Chức Niêm Yết tập trung vào nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản của Công ty. Đồng thời xây dựng chiến lược và kế hoạch triển khai theo mục tiêu đề ra. Bên cạnh đó, các hoạt động marketing cũng hướng đến mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu Novaland.

Chiến lược marketing cụ thể của Tổ Chức Niêm Yết như sau:

Chiến lược về sản phẩm:

Sản phẩm bất động sản đa dạng: Trải qua hành trình hoạt động hơn 29 năm, thương hiệu Novaland ngày càng khẳng định vị thế vững vàng của một nhà phát triển bất động sản uy tín và chuyên nghiệp tại miền Nam Việt Nam. Các dự án do Tổ Chức Niêm Yết phát triển đều hội tụ đầy đủ 05 (năm) yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm bất động sản: vị trí kết nối giao thông thuận lợi và có nhiều tiện ích; giá bán hợp lý và sát với giá thành; quy hoạch và thiết kế hợp lý; chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ; đảm bảo được tính thanh khoản và hiệu quả sinh lợi cao, đáp ứng đa dạng nhu cầu mua để ở hoặc đầu tư, cho thuê của nhiều nhóm khách hàng. Hơn 40 dự án của Tổ Chức Niêm Yết hiện trải khắp các khu vực trọng điểm tại TP.HCM, từ khu trung tâm (Quận 1, Quận 4), khu Đông (Quận 2, Quận 9) nay là Thành phố Thủ Đức, khu Nam (Quận 6, Quận 7, Quận 8) đến khu Tây (Quận Tân Bình, Quận Tân Phú, Quận Phú Nhuận) với các sản phẩm ngày càng phong phú và đa dạng từ căn hộ, officetel, khu thương mại đến nhà phố, biệt thự.

Uy tín về chất lượng và tiến độ thi công: Trong các năm qua, Tổ Chức Niêm Yết đã tạo dựng được niềm tin với khách hàng và được giới chuyên môn đánh giá cao về chất lượng dự án cũng như uy tín trong việc cam kết bàn giao nhà đúng thời hạn. Việc bàn giao đúng tiến độ và chất lượng như cam kết với khách hàng đối với các dự án đã bàn giao như Icon 56, Galaxy 9, Lexington, Lucky Dragon, Sunrise City khu North, Lakeview City, The Sun Avenue, Sunrise Riverside, ...là khẳng định cho sự đầu tư nghiêm túc và uy tín của Tổ Chức Niêm Yết.

Chính sách thanh toán linh hoạt: Tổ Chức Niêm Yết cung cấp cho khách hàng nhiều gói thanh toán linh hoạt, bao gồm:

- Phương án thanh toán dễ dàng: Thanh toán chỉ 15% ngay khi ký hợp đồng, phần còn lại sẽ được thanh toán 1% mỗi tháng dài hạn đến khi nhận bàn giao Căn hộ;
- Phương án thanh toán nhanh với các chiết khấu ưu đãi hấp dẫn từ 3% - 12%.

Phối hợp với các ngân hàng cung cấp gói tín dụng cho người mua nhà: Tổ Chức Niêm Yết hợp tác với nhiều ngân hàng uy tín trong nước như Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank), Ngân hàng TMCP Quân đội (MB Bank), Ngân hàng

TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank), Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (TPBank) để cung cấp gói tín dụng hấp dẫn cho các khách hàng. Các ngân hàng này có thể cung cấp hỗ trợ gói tín dụng đến 75% giá trị căn hộ trong vòng 15 - 20 năm cho khách hàng mua nhà của Tổ Chức Niêm Yết.

Đội ngũ và chính sách bán hàng

Đội ngũ bán hàng: Với đội ngũ nhân viên bán hàng lên đến gần 1.500 tại thời điểm cuối tháng 12 năm 2020, Tổ Chức Niêm Yết là một trong số ít các công ty bất động sản tại Việt Nam sở hữu đội ngũ bán hàng chính là các nhân viên của Công ty để tiếp thị các dự án do Công ty triển khai và mở bán. Đội ngũ bán hàng của Tổ Chức Niêm Yết thường xuyên được đào tạo các kiến thức từ cơ bản đến chuyên sâu về bất động sản, về dự án, về kỹ thuật bán hàng cũng như các gói tài chính có thể cung cấp cho khách hàng. Bên cạnh đội ngũ bán hàng là nhân viên của Công ty, Tổ Chức Niêm Yết cũng phát triển Kênh phân phối qua đại lý là các Công ty môi giới bất động sản uy tín trong và ngoài nước để tiếp thị các sản phẩm của Công ty đến khách hàng.

Chính sách hoa hồng cho nhân viên bán hàng: Tổ Chức Niêm Yết khuyến khích đội ngũ bán hàng thông qua chính sách hoa hồng hấp dẫn. Tùy thuộc vào từng dự án và chiến lược bán hàng của Công ty tại từng thời điểm cụ thể, hoa hồng bán hàng có thể dao động từ 0,6% – 1,5% cho nhân viên bán hàng của Công ty; từ 3%-4.5% cho các môi giới và từ 0,3% - 1,5% cho các đối tác, bao gồm cả cán bộ công nhân viên của Tổ Chức Niêm Yết.

Sàn giao dịch bất động sản: Tổ Chức Niêm Yết hiện có hệ thống sàn giao dịch gồm 06 (sáu) sàn giao dịch bất động sản được tổ chức hoạt động chuyên nghiệp và hiệu quả. Tại các sàn giao dịch bất động sản, Tổ Chức Niêm Yết xây dựng căn hộ mẫu của các dự án tại các khu vực lân cận để khách hàng tham quan có thể tham quan nhà mẫu. Tổ Chức Niêm Yết cũng là công ty sở hữu nhiều sàn bất động sản nhất tại Việt Nam.

Về chiến lược bán hàng, từ Quý 2 năm 2020, Tập đoàn đã triển khai chiến lược đồng hành cùng các đại lý phân phối nhằm đẩy mạnh, tăng cường hơn nữa việc giới thiệu sản phẩm bất động sản của Novaland tới đông đảo khách hàng, nhà đầu tư trên cả nước. Các đối tác phân phối được coi là cầu nối giữa Novaland và khách hàng, thông qua các đối tác này, khách hàng sẽ có cơ hội tiếp cận những dự án chất lượng cao, sinh lời bền vững của Novaland.

Phát triển thương hiệu

Đồng thời với việc triển khai hàng loạt các dự án mới, Tổ Chức Niêm Yết rất chú trọng đến việc phát triển thương hiệu với mục tiêu định vị thương hiệu Novaland là nhà đầu tư và phát triển BĐS uy tín hàng đầu trên thị trường, có khả năng tài chính vững mạnh để phát triển dự án theo đúng và vượt tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Việc phát triển thương hiệu của Tổ Chức Niêm Yết tập trung vào các kênh như sau:

- Thực hiện quảng bá thương hiệu Novaland trên các báo, tạp chí chuyên ngành bất động sản, kinh tế, xã hội và các kênh truyền thông khác nhau; đặt biệt là tối ưu hóa quảng cáo trên các Kênh Tiếp thị Kỹ thuật số (Digital Marketing)
- Tổ chức các buổi triển lãm giới thiệu các dự án đang và chuẩn bị mở bán của Tổ Chức Niêm Yết;
- Tổ chức các buổi tri ân khách hàng thân thiết; thường xuyên thăm hỏi và tặng quà các khách hàng thân thiết trong các ngày lễ và các dịp đặc biệt để gia tăng mối quan hệ và mở rộng tệp Khách hàng thân thiết

- Đạt được nhiều giải thưởng trong và ngoài nước như Forbes Top 50 Best Listed Vietnamese Companies 2021; Top 01 Nhà phát triển và Đầu tư BĐS xuất sắc tại Lễ Vinh danh BĐS tiêu biểu Việt Nam 2021 – Vietnam Outstanding Property Awards 2021 - Sự kiện do Tạp chí Nhịp cầu đầu tư tổ chức nhằm tôn vinh những giá trị đích thực, bền vững, ghi nhận những cống hiến của các doanh nghiệp đang tham gia vào thị trường bất động sản Việt Nam và Top 10 doanh nghiệp bền vững Việt Nam.
- Tham gia cũng như đồng phối hợp tổ chức các hội nghị, hội thảo chuyên ngành và một số ngành có liên quan.
- Thực hiện các ấn phẩm quảng cáo để tặng khách hàng như lịch, sổ tay v.v. để nâng cao mức độ nhận diện của khách hàng đối với thương hiệu Novaland.

6.9. Nhãn Hiệu Thương Mại, Đăng Ký Phát Minh Sáng Chế Và Bản Quyền

Logo Tổ Chức Niêm Yết:



6.10. Các Hợp Đồng Lớn Đang Được Thực Hiện Hoặc Đã Được Ký Kết (nêu tên, trị giá, thời gian thực hiện, sản phẩm, đối tác trong hợp đồng)

S T T	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Ngày ký hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/dịch vụ
1	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	Tổng Thầu Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Và Cơ Điện Khu Thương Mại	22/07/2020	1.306.800	22/07/2020 – 22/09/2022	Dịch vụ khảo sát, thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện và cơ điện
2	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	Tổng Thầu Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Cơ Bản Và Hệ Thống Cơ Điện Khu Cao Tầng	10/07/2020	811.800	10/07/2020 – 03/04/2022	Dịch vụ khảo sát, thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện cơ bản và hệ thống cơ điện
3	Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu Tư Xây Dựng Ricons	HĐTC Kết Cấu, Kiến Trúc, MEP cho 268 căn Villa PK3.3 (Zone 1, Zone 3, Zone 4), dự án NovaWorld Phan Thiết	24/08/2021	301.840	15/08/2021- 27/05/2022	Dịch vụ thi công thiết kế kết cấu, kiến trúc, MEP
4	Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu Tư Xây Dựng Ricons	Tổng thầu thi công Khu Khách sạn Nghỉ dưỡng	02/04/2021	117.480	05/02/2021- 15/08/2022	Dịch vụ thiết kế, khảo sát, thi công và hoàn thiện

S T T	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Ngày ký hợp đồng	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Thời gian thực hiện hợp đồng	Sản phẩm/dịch vụ
	Tư Xây Dựng Ricons	(Hotel Hồ Tràm - Mgallery) thuộc dự án NovaWorld Hồ Tràm - The Tropicana				
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	HĐTC Tổng thầu Khách sạn H5 thuộc Dự án Tổ hợp Khu du lịch Thung lũng đại dương	31/08/2021	144.623	15/09/2021-03/12/2022	Dịch vụ thiết kế, khảo sát, thi công và hoàn thiện

7. Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh

7.1. Tóm Tắt Một Số Chỉ Tiêu Chủ Yếu Về Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh Của Công Ty Trong 02 Năm Gần Nhất

- Kết quả riêng lẻ

Đơn vị: triệu Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	56.498.245	79.675.879	41,02%
Vốn chủ sở hữu	20.244.585	26.898.590	32,87%
Doanh thu thuần	2.576.906	1.014.647	(60,63)%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.560.796	785.957	(77,93)%
Lợi nhuận khác	(427.032)	(58.122)	-
Lợi nhuận trước thuế	3.133.763	727.835	(76,77)%
Lợi nhuận sau thuế	3.072.446	727.835	(76,31)%
Tỷ lệ nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu bình quân (%)	16,55%	3,09%	-

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

- Kết quả hợp nhất

Đơn vị: triệu Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	144.536.345	201.833.547	39,64%
Vốn chủ sở hữu	31.932.147	41.173.113	28,94%
Doanh thu thuần	5.026.358	14.902.760	196,49%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.049.191	3.311.575	(34,41)%
Lợi nhuận khác	(400.169)	1.774.648	-
Lợi nhuận trước thuế	4.649.022	5.086.223	9,40%

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm
Lợi nhuận sau thuế	3.906.501	3.454.753	(11,56)%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	3.919.072	3.224.687	(17,72)%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(12.570)	230.066	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu bình quân (%) ⁸	16,27%	10,59%	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

Nhận xét các chỉ tiêu công ty mẹ

Tổng tài sản của công ty mẹ là 79.675 tỷ Đồng trong năm 2021, tăng 41,02% so với năm 2020, chủ yếu đến từ các khoản đầu tư tài chính dài hạn (chủ yếu đến từ đầu tư vào các công ty con) tăng từ 45.790 tỷ đồng năm 2020 lên 63.558 tỷ đồng năm 2021 tương ứng với mức tăng trưởng 39%. Vốn chủ sở hữu của công ty mẹ là 26.898 tỷ Đồng trong năm 2021, tăng 32,87 % so với năm 2020 chủ yếu do vốn góp của chủ sở hữu tăng 9.843 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi, cổ phiếu phổ thông, cổ phiếu để chi trả cổ tức và phát hành cổ phiếu phổ thông bằng thặng dư vốn cổ phần. Doanh thu thuần của công ty mẹ ở mức 1.014 tỷ Đồng trong năm 2021, giảm 60,63% so với năm 2020, nguyên nhân do năm 2021 không ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ ở mức 727 tỷ Đồng trong năm 2021, giảm mạnh 76,31% so với mức 3.072 tỷ Đồng trong năm 2020 do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2021 giảm 61% so với cùng kỳ năm 2020, đồng thời chi phí tài chính cũng tăng do nhu cầu huy động vốn để tài trợ mở rộng quỹ đất và phát triển dự án.

Nhận xét các chỉ tiêu hợp nhất

Tài sản của hợp nhất của Công Ty và các công ty con là 201.833 tỷ Đồng trong năm 2021, tăng 39,64% so với năm 2020, với tăng trưởng tổng tài sản chủ yếu đến từ (i) hàng tồn kho đạt 110.159 tỷ đồng, tăng 26,8% so với thời điểm năm 2020 với phần lớn tăng trưởng tập trung tại các bất động sản để bán đang xây dựng tăng 26,4% trong năm 2021 so với năm 2020 được ghi nhận thêm chi phí phát triển dự án tại do phát triển tại các dự án như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, NovaHills Mui Ne và từ việc nhận chuyển nhượng các dự án mới, (ii) các khoản phải thu ngắn hạn tăng thêm 12.611 tỷ (chủ yếu do tăng các khoản đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp) và các khoản phải thu dài hạn khác, chủ yếu là phát triển và hợp tác đầu tư dự án tăng 12.627 tỷ đồng trong năm 2021 để phát triển quỹ đất và triển khai dự án. Vốn chủ sở hữu hợp nhất của NVL đạt 41.173 tỷ Đồng trong năm 2021, tăng 28,94% so với năm 2020, chủ yếu do Công Ty phát hành thêm cổ phiếu thường, phát hành cổ phiếu thường để chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi, phát hành cổ phiếu thường từ thặng dư vốn cổ phần và chia cổ tức bằng cổ phiếu. Doanh thu thuần hợp nhất của Công Ty ở mức 14.902 tỷ Đồng trong năm 2021, tăng mạnh 196,49% so với năm 2020, chủ yếu được ghi nhận từ việc bàn giao các dự án như NovaHills Mui Ne, Saigon Royal, Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, Victoria Viillage. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công Ty ở mức 3.224 tỷ Đồng trong năm 2021, giảm nhẹ 17,72% so với năm 2020, chủ yếu do chi phí tài chính và chi phí bán hàng tăng mạnh lần lượt là 150% và 687% trong năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020.

⁸ Hệ số tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu bình quân được tính sau khi đã loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

7.2. Những Nhân Tố Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh Của Công Ty Trong Năm Báo Cáo

Thuận lợi

Giai đoạn năm 2015 đến năm 2021 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68% (năm 2015), 6,21% (năm 2016), 6,81% (năm 2017), 7,04% (năm 2018), 7,02% (năm 2019) và 2,91% (năm 2020) và 2,58% (năm 2021). Năm 2020 và năm 2021 là hai năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19. Tuy nhiên nhìn chung, sự tăng trưởng GDP trong thời gian gần đây cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Những dấu hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô trong năm vừa qua tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Thị trường bất động sản cũng chứng kiến sự phục hồi từ năm 2014. Số lượng giao dịch bất động sản tăng ở tất cả các phân khúc. Đáng lưu tâm là phân khúc bất động sản trung – cao cấp được thị trường đón nhận tốt, đặc biệt là dự án của những doanh nghiệp có uy tín, vị trí tốt và hội tụ nhiều tiện ích mà Tổ Chức Niêm Yết triển khai. Từ tháng 7 năm 2015, Luật Nhà ở mới chính thức có hiệu lực cho phép người nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam, thúc đẩy lượng cầu mới về bất động sản của Công Ty.

Có thể thấy, đại dịch Covid-19 là rủi ro nhưng cũng là cơ hội cho thị trường bất động sản. Ứng phó với rủi ro, Tổ Chức Niêm Yết đã thay đổi chiến lược phát triển sản phẩm với những dòng sản phẩm độc đáo như đô thị sinh thái thông minh, đô thị đảo... Các dự án này có thể phát huy tối đa yếu tố thiên nhiên hướng đến kiến tạo không gian sống xanh chất lượng, tiện nghi và riêng tư dành cho cộng đồng hiện đại. Các hoạt động triển khai sản phẩm giàu tiềm năng tại những vị trí chiến lược của Tổ Chức Niêm Yết đã tạo ra những động lực hứa hẹn tiếp tục thúc đẩy sự bứt phá của bất động sản đô thị trong năm 2022.

Ngoài ra, Chính phủ chú trọng đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công vào các dự án hạ tầng trọng điểm đã được phê duyệt/đang xây dựng (ví dụ như sân bay quốc tế Long Thành (giai đoạn 1), sân bay Phan Thiết, đường cao tốc Phan Thiết - Dầu Giây và đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu) thì theo các chuyên gia, trong Chương trình thúc đẩy, phục hồi và phát triển kinh tế cũng có nhiều hạng mục dự kiến được phân bổ ngân sách, sẽ là tiền đề tốt cho thị trường BĐS.

Khó khăn

Trước và trong bối cảnh đại dịch COVID-19, ngành bất động sản vẫn giữ vai trò quan trọng đối với việc thu hút, gia tăng lao động. Các doanh nghiệp bất động sản đã tạo ra việc làm cho hàng triệu lao động và thay đổi diện mạo kinh tế - xã hội, đời sống cho người lao động tại nhiều địa phương. Tuy nhiên, chưa bao giờ doanh nghiệp bất động sản Việt Nam đối diện với nhiều khó khăn như giai đoạn hiện nay cộng với cơ chế và chính sách đối với thị trường bất động sản trong thời gian qua còn những hạn chế nhất định. Ngoài ra, việc phát triển dự án cũng đòi hỏi Công ty phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm bắt đầu phát triển các dự án mới, làm gia tăng đòn bẩy tài chính cho Công Ty. Trong những năm tới, nguồn cung tại các phân khúc căn hộ trung - cao cấp sẽ gia tăng nhanh chóng do các dự án đang triển

khai tại Thành Phố Hồ Chí Minh sẽ đi vào hoạt động và dẫn đến sự cạnh tranh cao trong những phân khúc nói trên.

Thị trường bất động sản năm 2021 bị ảnh hưởng nặng nề bởi COVID-19, nhất là quý III/2021. Nguồn cung đã sụt giảm từ những năm trước, tiếp tục bị sụt giảm bởi dịch bệnh và chính sách chưa được tháo gỡ triệt để. Giao dịch trên thị trường thường xuyên đứt gãy, gián đoạn. Đồng thời, thị trường cũng xuất hiện lực cầu F0. Trạng thái của thị trường thay đổi nhiều và mạnh, có giai đoạn sốt cao, có giai đoạn trầm lắng. Tình trạng mất cân đối cung - cầu rất nghiêm trọng, diễn ra ở nhiều đô thị lớn, đặc biệt là Hà Nội và TP.HCM. Điều này khiến giá bất động sản đã leo thang ở mức cao. Trong bối cảnh thị trường bị tác động mạnh bởi dịch bệnh và các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế, các doanh nghiệp bất động sản cũng phải trải qua một thời kỳ rất khó khăn khi phải vượt qua nhiều thách thức cả khách quan lẫn chủ quan từ thị trường.

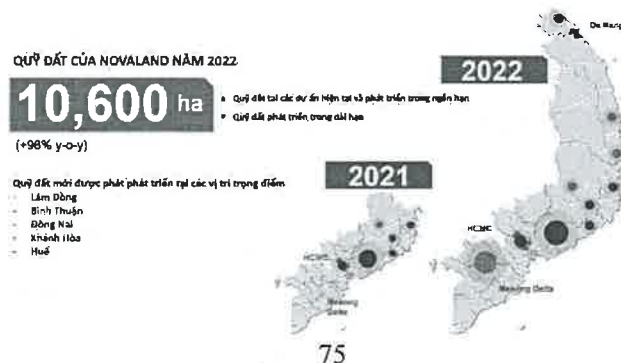
Trước những thách thức cũng như cơ hội mà Việt Nam đang đón nhận từ sau khi đại dịch COVID-19 bùng phát, Novaland đã và đang nhanh chóng kích hoạt kịch bản ứng phó, qua đó bình ổn hoạt động kinh doanh, vận hành và hoạt động tại các công trường. Tập đoàn cũng từng bước tham gia vào lĩnh vực phát triển hạ tầng giao thông và lĩnh vực xây dựng.

8. Vị Thế Của Công Ty So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành

8.1. Vị Thế Của Công Ty Trong Ngành

Thành lập ngày 18/09/1992 đến nay, Tập Đoàn Novaland là thương hiệu Nhà phát triển BĐS uy tín hàng đầu trong lĩnh vực Đầu tư & Phát triển BĐS ở Việt Nam. Trải qua hành trình gần 30 năm hình thành và phát triển, Novaland hiện sở hữu danh mục hơn 40 dự án nhà ở và quỹ đất với nhiều loại hình sản phẩm đa dạng đang triển khai, được đưa vào sử dụng như: căn hộ, biệt thự, nhà phố, thương mại, văn phòng...; cùng nhiều quỹ đất có vị trí đắc địa tại TP.HCM, Đồng Nai, và 05 dự án BĐS Nghỉ dưỡng tại một số tỉnh thành lớn. Một trong các lợi thế cạnh tranh của Tập Đoàn hiện nay là có đội ngũ chuyên nghiệp đi cùng với quỹ đất tại các vị trí tốt, phù hợp với chiến lược phát triển kinh doanh. Quỹ đất phát triển luôn tương ứng với hoạt động kinh doanh của Tập Đoàn trong 10 năm tới. Theo Báo cáo kết quả kinh doanh thường kỳ, tổng quỹ đất sở hữu và nghiên cứu lên đến 10.600 ha, đưa NVL trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản với quỹ đất lớn hàng đầu tại Việt Nam. NVL là một trong những nhà phát triển bất động sản dân cư lớn nhất tại thành phố Hồ Chí Minh, theo nghiên cứu của Savills, NVL chiếm 8% tỷ trọng tổng căn hộ bán tại thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2016-2020, và năm 2021, lượng sản phẩm nhà ở nghỉ dưỡng (second-home) của NVL tại Bình Thuận và Bà Rịa-Vũng Tàu chiếm xấp xỉ lần lượt là 53% và 47% nguồn cung tại các thị trường này. Công Ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh hoạt động phát triển quỹ đất, ưu tiên chất lượng quỹ đất, tính pháp lý với chi phí hợp lý và phát triển các dự án với chất lượng tốt nhất phù hợp với từng thị trường để duy trì được vị thế của mình trong dài hạn.

Quỹ Đất Của NVL



Các dự án do Tập Đoàn phát triển đều hội tụ đầy đủ 5 yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm bất động sản tiêu biểu: (1) Vị trí kết nối giao thông thuận lợi, có nhiều tiện ích; (2) Giá bán hợp lý tương xứng với chất lượng sản phẩm; (3) Quy hoạch và thiết kế hợp lý; (4) Chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ; (5) Đảm bảo được tính thanh khoản và hiệu quả sinh lợi cao, đáp ứng đa dạng nhu cầu ở, đầu tư hoặc cho thuê của nhiều phân khúc khách hàng.

Một điểm nhấn nữa giúp NVL thành công trong việc giải quyết đầu ra của dự án là nhờ vào sự kiện toàn đội ngũ nhân sự từ quản lý đến đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp. Nhiều năm qua, NVL luôn chú trọng đến việc tuyển dụng và huấn luyện đội ngũ chuyên nghiệp, am hiểu về thị trường bất động sản, cũng như tư vấn tài chính, nhằm cung cấp đến khách hàng những sản phẩm phù hợp. Thông qua Novaland Agent – đội ngũ chuyên thực hiện các dịch vụ hỗ trợ chuyển nhượng, hỗ trợ cho thuê, hỗ trợ tư vấn giải pháp tài chính, hỗ trợ tư vấn pháp lý, quản lý căn hộ,... NVL giúp cho giá trị đầu tư bất động sản của khách hàng có tính thanh khoản cao, đồng thời tiết kiệm tối đa thời gian cho khách hàng.

Bên cạnh đó, NVL thường xuyên cập nhật chính sách bán hàng với nhiều chương trình thanh toán linh hoạt, phù hợp với nhu cầu ở và đầu tư. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng cũng được Công Ty tâm thực hiện sát sao với mục tiêu tạo giá trị gia tăng cho khách hàng và hơn thế nữa là môi trường sống lý tưởng cho cư dân. Với những thành tựu trên, NVL luôn được khách hàng đánh giá cao và thuộc trong top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín tại Việt Nam hiện nay. Đồng thời, NVL được vinh danh là một trong những nhà phát triển bất động sản uy tín và chuyên nghiệp tốt nhất tại Việt Nam qua các giải thưởng lớn hàng năm mà Công Ty đạt được theo nhiều tiêu chí được đánh giá bởi các tổ chức uy tín có chuyên môn cao trong lĩnh vực bất động sản trong và ngoài nước.



Nguồn: Vietnam Report, Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2021, tháng 3/2021

STT	GIẢI THƯỞNG	ĐƠN VỊ TỔ CHỨC
1	Top 3 công ty Niêm yết Việt Nam năm 2019. Nhà phát triển dự án bất động sản tốt nhất Việt Nam 2019.	Đánh giá “Thẻ điểm Quản trị công ty ASEAN 2019 (ACGS2019)” Giải thưởng “Dot Property Vietnam Awards”
2	Nhà phát triển bất động sản của năm 2020.	
3	Nhà phát triển dự án BĐS của năm 2019 Khu vực Đông Nam Á.	Giải thưởng “Dot Property Southeast Asia Awards”

STT	GIẢI THƯỞNG	ĐƠN VỊ TỔ CHỨC
	Dự án NovaWorld Phan Thiết nhận giải “Tổ hợp du lịch & giải trí tốt nhất Đông Nam Á năm 2019”.	
4	Doanh nghiệp Việt Nam xuất sắc Châu Á năm 2019, 2020.	Giải thưởng “Kinh doanh xuất sắc Châu Á - Asia Pacific Entrepreneurship Award (APEA)”
5	Top 3 Doanh nghiệp niêm yết có hoạt động IR được các định chế tài chính bình chọn cao nhất năm 2019 (nhóm Large Cap). Top 3 Doanh nghiệp Niêm yết có Hoạt động IR được nhà Đầu tư yêu thích nhất năm 2020 (nhóm Large Cap).	Vietstock phối hợp với FiLi – cơ quan báo chí của Hiệp hội các nhà quản trị tài chính Việt Nam
6	Top 10 Báo cáo Thường niên tốt nhất 3 năm liên tiếp (2017 – 2019).	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Báo Đầu tư phối hợp với Công ty Quản lý quỹ Dragon Captial
7	Top 5 Báo cáo Phát triển bền vững tốt nhất năm 2019.	Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Báo Đầu tư
8	Top 10 Chủ đầu tư đứng đầu Châu Á năm 2020.	Giải thưởng “BCI Asia Awards”
9	Top 1 Nhà phát triển bất động sản xanh & sáng tạo Việt Nam năm 2020.	Tổ chức Euromoney
10	Top 50 thương hiệu dẫn đầu năm 2019, 2020. Top 50 công ty niêm yết tốt nhất 2021	Tạp chí Forbes
11	Nơi làm việc tốt nhất Châu Á năm 2020 Nơi làm việc tốt nhất Châu Á năm 2021.	Tạp chí HR Asia
12	Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 4 năm liên tiếp (2017 – 2020).	Công ty chứng khoán Thiên Việt và Tạp chí Nhịp cầu đầu tư
13	Top 50 thương hiệu tuyển dụng hấp dẫn năm 2020. Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam năm 2020.	Giải thưởng “Vietnam Best Place to work 2020”
14	Dự án The Grand Manhattan nhận giải thưởng “Dự án xanh và thông minh năm 2019”. Dự án NovaHills Mui Ne Resort & Villas nhận giải thưởng “Dự án nghỉ dưỡng đẳng cấp năm 2019”.	Báo Đầu tư
15	Top 10 Chủ đầu tư BĐS uy tín năm 2019. Top 10 Chủ đầu tư bất động sản uy tín 2021	Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)
16	Top 3 Nhà tuyển dụng được yêu thích nhất lĩnh vực Bất động sản - Cho thuê	Careerbuilder

STT	GIẢI THƯỞNG	ĐƠN VỊ TỔ CHỨC
17	Nhà phát triển bất động sản hạng sang tốt nhất Việt Nam	Luxury Brand Consulting LLC, New York
18	Top 01 Nhà phát triển và Đầu tư BĐS xuất sắc	Tạp chí Nhịp cầu đầu tư

Nguồn: NVL

8.2. Triển Vọng Phát Triển Của Ngành

Xét về yếu tố vĩ mô, Việt Nam tiếp tục duy trì triển vọng hồi phục và tăng trưởng kinh tế tích cực trong năm 2021, với các yếu tố kinh tế nền tảng trong nước vững chắc, tạo tiền đề cho môi trường vốn ổn định. Việt Nam được cho là có triển vọng tương đối vững vàng bất chấp bối cảnh kinh tế khu vực, đặc biệt là khi Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp nhận một dòng vốn đầu tư mới sau khi trở thành thành viên và đối tác của các hiệp định thương mại tự do khu vực và quốc tế, bao gồm Hiệp định thương mại tự do với Châu Âu (EFTA) và Cộng đồng Kinh tế ASEAN. Theo một số báo cáo của các công ty tư vấn bất động sản, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn bị chi phối chủ yếu bởi các nhà đầu tư trong nước, với việc hơn một nửa số giao dịch trong 10 năm qua là giữa các nhà đầu tư trong nước. Sau những nỗ lực gần đây để mở cửa thị trường cho các nhà đầu tư nước ngoài, trong đó có việc nới lỏng quy định cho phép người nước ngoài mua nhà, và nới tỷ lệ sở hữu nước ngoài của các công ty niêm yết, Việt Nam kỳ vọng hưởng lợi từ sự gia tăng đầu tư nước ngoài trong vài năm tới, bao gồm thị trường bất động sản. Việc kiểm soát tốt dịch bệnh Covid trong năm 2022 cùng với chính sách tiền tệ và tài khóa được Chính phủ triển khai hỗ trợ các doanh nghiệp và nền kinh tế, đặc biệt các chính sách đầu tư công, cơ sở hạ tầng sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản tiếp tục tăng trưởng trong các năm tiếp theo.

Ngoài ra, chiến lược của Công Ty sẽ tập trung vào thị trường BĐS Trung tâm tại TP.HCM, đồng thời xúc tiến phát triển mạnh BĐS Đô thị vệ tinh tại các tỉnh lân cận và BĐS Du lịch tại những địa điểm có vị trí đắc địa, kết nối giao thông tốt, đặc biệt chú trọng các thị trường dọc theo các tuyến cao tốc mới.

Thị trường nhà ở TP.HCM

Theo thông cáo báo chí của đơn vị nghiên cứu CBRE Việt Nam, nguồn cung căn hộ mới tại TP.HCM tiếp tục giảm trong năm 2021, hạn chế về nguồn cung và sự ổn định của nguồn cầu làm tăng giá chào bán. Tổng cung căn hộ mới đạt 14.399 sản phẩm, đặc biệt có sự xuất hiện mới của 249 căn hộ siêu sang. Phân khúc căn hộ sang trọng có 1.379 sản phẩm, tăng 16% theo năm. Thêm vào đó là 4.260 căn hộ trung cấp, tăng 20% theo năm. Riêng căn hộ cao cấp chỉ có 8.451 căn, giảm 38% theo năm. Giá bán căn hộ mới trung bình toàn thị trường đạt 2.306 USD/m². Giá căn hộ siêu sang kỷ lục ở mức 15.375 USD/m². Các phân khúc căn hộ đều có mức giá bán tăng từ 2% đến 4% so với 2020 (trừ phân khúc sang trọng giảm 4,4% theo năm). Khu Đông, đặc biệt là TP.Thủ Đức là trung tâm của nguồn cung căn hộ mới. Khu vực này đóng góp 52% nguồn cung mới chào bán trong năm 2021, tiếp theo là khu Tây chiếm 22%, khu Nam 17%. Khu Bắc và khu trung tâm chỉ chiếm lần lượt 7% và 2% nguồn cung căn hộ mới.

Để giải quyết việc thiếu hụt nguồn cung nhà ở tại TP.HCM, mới đây, Sở Xây dựng TP.HCM có văn bản gửi UBND TP. HCM về việc phê duyệt đề án xây dựng Chương trình phát triển nhà ở TP.HCM giai đoạn 2021-2030. Với nhà ở thương mại, giai đoạn 2021-2030 dự kiến phát triển 45,2 triệu m² sàn. Trong đó, năm 2021-2025 dự kiến phát triển 19,7 triệu m² sàn, năm 2026-2030 phát triển 25,5 triệu m² sàn.

Thị trường tỉnh lân cận TP.HCM

Việc quỹ đất ở trung tâm TP.HCM đang ngày càng eo hẹp và thiếu vắng nguồn cung căn hộ ở các hạng phổ thông đang tạo động lực để các chủ đầu tư mở rộng ra các tỉnh lân cận ven TP.HCM để tận dụng được các lợi thế như quỹ đất sẵn có lớn, giá trị đầu tư vừa phải, hạ tầng kết nối với TP.HCM để phát triển

các dự án. Trong đó, các điểm đến nổi bật của các chủ đầu tư có thể kể đến như Đồng Nai, Bình Dương, Long An, Tây Ninh, ...

Năm 2020-2021 vừa qua đã chứng kiến những chuyển biến tốt tại thị trường Đồng Nai khi các “siêu” dự án hạ tầng quy mô lớn liên tục đón nhận những thông tin tiến độ tích cực. Các dự án với quy mô lớn như Swan City, Gem Sky World, Aqua City, Đồng Nai Waterfront ... đều phát triển theo hướng khu đô thị với các sản phẩm đa dạng được giới thiệu đến khách hàng, thay vì chỉ đơn thuần là đất nền như thời gian trước. Mặt bằng giá đất tại các huyện giáp ranh TP.HCM như Long Thành, Nhơn Trạch được ghi nhận có xu hướng tăng tương tự như tại khu vực Quận 9 thời gian trước, đặc biệt khi xuất hiện thông tin liên quan đến các dự án mới tại khu vực đảo Đại Phước và Nhơn Phước (huyện Nhơn Trạch) đang có giá chào bán đạt mức hàng chục tỷ Đồng/căn.

Hai thành phố vừa được thành lập là Dĩ An và Thuận An tại Bình Dương cũng chứng kiến tốc độ phát triển mạnh với hàng loạt các dự án chung cư dọc Quốc Lộ 13, cung cấp cho thị trường hàng nghìn căn hộ thuộc phân khúc phổ thông với mức giá vừa phải. Với lợi thế tiếp giáp giữa TP.HCM và Bình Dương, các căn hộ này được chào bán với mức giá dao động từ 30-35 triệu VND/m², giúp bù đắp cho sự thiếu hụt nguồn cung của các căn hộ phân khúc này tại TP.HCM.

Dự kiến, Long An sẽ đầu tư xây dựng 8 công trình giao thông trọng điểm với tổng vốn hơn 13.000 tỷ Đồng trong giai đoạn 2021-2025 để giải quyết cho bài toán hạ tầng quan trọng của thị trường tiềm năng này. Trong đó sẽ bao gồm nhiều dự án, công trình lớn, giúp tạo kết nối từ các khu, cụm công nghiệp đến TP.HCM, cảng quốc tế Long An như đường Tân Lập – Long Hậu, đường Lương Hòa – Bình Chánh, trục động lực Đức Hòa...

Việc xu hướng thị trường chuyển dần ra các khu vực vùng ven TP.HCM và các tỉnh thành đẩy mạnh phát triển hạ tầng kết nối là những điểm tích cực sẽ giúp Tổ Chức Phát Hành hoàn thiện chiến lược kinh doanh được đặt ra cho giai đoạn sắp tới của mình. Tiếp nối thành công chuỗi dự án Aqua City tại Đồng Nai, cũng như đón đầu xu hướng dịch chuyển dần ra khu đô thị ven TP.HCM của thị trường, Tổ Chức Phát Hành sẽ tiếp tục tìm kiếm các quỹ đất mới, quy mô lớn tại Đồng Nai, Long An, Bà Rịa – Vũng Tàu ... để phát triển các dự án tiếp theo của mình.

Thị trường bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

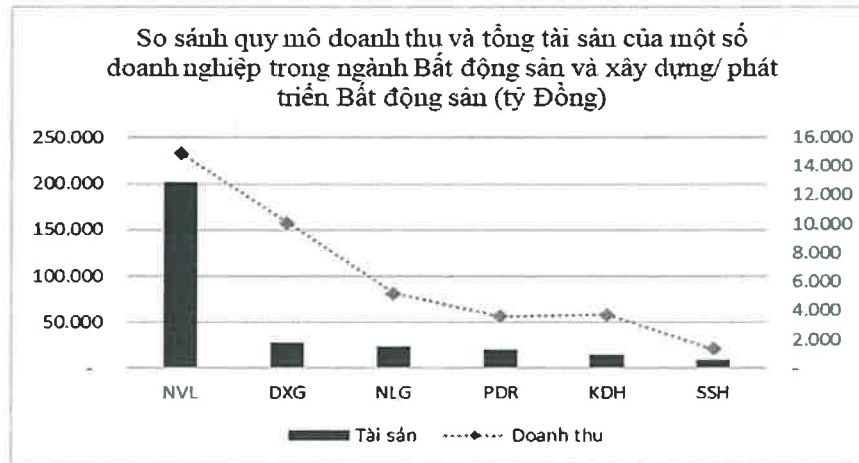
Theo số liệu thống kê từ đơn vụ tư vấn DKRA, đối với loại hình nghỉ dưỡng thấp tầng, tổng nguồn cung mới biệt thự nghỉ dưỡng là 4.115 căn đến từ 37 dự án; trong đó nguồn cung quý IV/2021 là 1.741 căn, chiếm khoảng 42% tổng nguồn cung; ngoài ra, thị trường shophouse năm 2021 có khoảng 21 dự án với 4.898 căn. Tỉnh Khánh Hòa và Phú Quốc, Kiên Giang là 2 nơi sở hữu số lượng nguồn cung shophouse nhiều nhất cả nước, tiếp theo mới là các tỉnh thành khác như Quảng Ninh, Thanh Hóa, Bình Thuận... Thị trường hấp thụ loại hình shophouse này tốt, tỷ lệ hấp thụ của shophouse toàn thị trường là 88% (so với 71% của biệt thự nghỉ dưỡng). Nhờ vào khả năng kết hợp vừa ở vừa kinh doanh và tính thanh khoản cực cao mà loại hình này thu hút sự quan tâm mạnh mẽ của khách hàng.

Mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng từ dịch bệnh, thị trường BĐS nghỉ dưỡng vẫn ghi nhận được một vài điểm tích cực như việc các dự án mới được chào bán vẫn ghi nhận mức giao dịch đều đặn và khả quan. Điều này cho thấy nhu cầu thị trường nghỉ dưỡng vẫn nhận được sự quan tâm từ thị trường nếu dự án có pháp lý minh bạch,

Dự kiến tới năm 2022, dự kiến nguồn cung BĐS du lịch nghỉ dưỡng có thể khởi sắc do việc Chính phủ mở cửa lại nền kinh tế, kiểm soát dịch bệnh và tiêm phủ vaccine, đồng thời đề ra nhiều chính sách phát

triển kinh tế xã hội mà trong đó có phát triển du lịch và áp dụng các thủ tục xuất nhập cảnh thuận tiện cho khách du lịch trong và ngoài nước.

8.3. So Sánh Về Tình Hình Tài Chính Và Hoạt Động Kinh Doanh Của Các Doanh Nghiệp Trong Cùng Ngành



Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết, DXG, NLG, PDR, KDH và SSH

8.4. Đánh Giá Về Sự Phù Hợp Định Hướng Phát Triển Của Công Ty Với Định Hướng Của Ngành, Chính Sách Của Nhà Nước Và Xu Thế Chung Trên Thế Giới

Dựa trên tiềm năng và triển vọng phát triển của ngành bất động sản như đã phân tích ở trên, Tổ Chức Niêm Yết luôn nghiên cứu kỹ lưỡng thị hiếu của thị trường đề cao tính khả mại, kết nối của sản phẩm và phù hợp với định hướng của nhà nước cũng như xu thế chung trên thế giới. Trong đó, các sản phẩm trọng yếu của Tổ Chức Niêm Yết đều nhắm đến và giúp giải quyết phần nào các nhu cầu nâng cao cuộc sống của xã hội, điển hình như:

- Đối với các sản phẩm BĐS Đô thị tại trung tâm TP.HCM: tập trung vào việc đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao chất lượng và tiện ích của các căn hộ và giúp giải quyết phần nào nhu cầu nhà ở cho phân khúc trung cao cấp đang thiếu cung của thị trường TP.HCM.
- Đối với các sản phẩm BĐS Đô thị vệ tinh: hướng đến việc phát triển các khu đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, phù hợp với các tiêu chuẩn “thân thiện môi trường” về quy hoạch, kiến trúc, môi sinh, với các tiện ích nội khu hiện đại như trường học, bệnh viện theo tiêu chuẩn quốc tế, trung tâm thương mại, bến thuyền 5 sao ... đáp ứng nhu cầu sống xanh chất lượng của thế hệ cư dân tân tiến.
- Đối với các sản phẩm BĐS Du lịch: kiến tạo điểm đến và phong cách sống cho cư dân. Tập trung phát triển các dự án lớn tại những tỉnh thành giàu tiềm năng du lịch, hạ tầng phát triển, kết nối thuận tiện, góp phần tạo việc làm cho người dân tại các tỉnh thành này và tăng nhận diện của Việt Nam trên bản đồ du lịch thế giới.
- Đối với BĐS khu công nghiệp (sản phẩm chủ đạo cho Giai đoạn phát triển tiếp theo trong chiến lược kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết): tập trung nghiên cứu và phát triển các cụm Khu công nghiệp ở các tỉnh thành như Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An... để đón đầu làn sóng dịch chuyển của các nhà máy, tập đoàn lớn trên thế giới đến Việt Nam.

Ngoài ra, từ các Khu đô thị đồng bộ hoàn chỉnh, các Tổ hợp BĐS du lịch – nghỉ dưỡng – giải trí mang tầm quốc tế, Tổ Chức Niêm Yết cùng các thành viên khác của Nova Group là Nova Service Group và Nova Consumer Group từng bước hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ tiện ích, nhằm kiến tạo

những khu đô thị đáng sống, những điểm đến du lịch tuyệt hảo, góp phần ghi dấu ấn của Việt Nam trên bản đồ du lịch thế giới. Trong tầm nhìn chiến lược, Novaland cùng Nova Consumer Group và Nova Service Group sẽ mang đến đầy đủ sản phẩm, dịch vụ tốt nhất cho nhu cầu thiết yếu của xã hội như: Dịch vụ lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, với đầy đủ các tiện ích vui chơi, giải trí, thể thao, ẩm thực cao cấp; phát triển các cơ sở y tế, giáo dục chất lượng cao. Với mô hình hệ sinh thái cung cấp dịch vụ khép kín, cộng đồng cư dân của Novaland Group và du khách sẽ được hưởng đầy đủ các tiện ích như: An cư tại các khu đô thị thông minh, đi du lịch trong các khách sạn hay resort tiêu chuẩn quốc tế; học trường Nova Education Group, khám chữa bệnh tại chuỗi các phòng khám, bệnh viện thuộc Nova Healthcare; học và chơi thể thao, giải trí, thư giãn với các dịch vụ đẳng cấp quốc tế của Nova Service Group; sử dụng thực phẩm truy xuất được nguồn gốc, các sản phẩm dinh dưỡng của Nova Consumer Group... Hệ sinh thái này đã và đang được phát triển để phục vụ khách hàng, cộng đồng cư dân của Novaland. Điều này không chỉ góp phần nâng cao chất lượng sống, nâng tầm phong cách sống cho các cư dân tại các dự án mà còn mang đến các giá trị gia tăng cho BĐS trên thị trường.

9. Chính Sách Đối Với Người Lao Động

9.1. Số Lượng Người Lao Động Trong Công Ty

Công Ty sử dụng 1.810 lao động tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2022.

Bảng dưới đây thể hiện tổng số lao động (không bao gồm lao động công nhật) và thu nhập bình quân tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2022:

Năm	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/3/2022
Tổng số nhân viên (người)	2247	2248	1765	1810
Thu nhập bình quân/tháng (VND) của người Việt Nam	37.366.893	42.163.062	42.591.265	42.591.265 ⁹

9.2. Chính Sách Đối Với Người Lao Động

Chế độ làm việc

Công Ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

Chính sách tuyển dụng và đào tạo

Chất lượng nguồn nhân lực luôn được đánh giá là lợi thế hàng đầu của doanh nghiệp, góp phần quan trọng trong việc duy trì và thúc đẩy phát triển bền vững thông qua năng suất lao động ngày một cải thiện. Nhận thức được tầm quan trọng trong công tác đào tạo đội ngũ Cán bộ nhân viên, Công ty đã xây dựng kế hoạch tổng thể đào tạo và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao:

- Chuẩn hóa Bộ tài liệu đào tạo Lessons Learned: Từ hơn 300 tập tài liệu được biên soạn từ 2015-2019, được hệ thống hóa thành 80 chủ đề theo 3 chuyên môn chính của Khối: Điều hành dự án, Quản lý xây dựng – An toàn và môi trường; và Quản lý thiết kế.
- Triển khai đào tạo tập trung Lessons Learned nhằm tạo nền tảng cho việc đào tạo tại cơ sở vận hành; các khóa đào tạo kỹ năng thuyết trình, phong cách nói trước công chúng và đào tạo nghiệp vụ (OJT) cũng được song song triển khai nhằm nâng cao năng lực giảng dạy của Cấp quản lý.

⁹ Số liệu ghi nhận theo Thu nhập bình quân/ tháng của năm 2021 do số liệu này được tổng hợp theo năm.

- 20 khóa Tân tuyển đào tạo với sự tham gia của hơn 1.142 lượt tham gia chuyên viên tư vấn BĐS.
- Khóa “Kỹ năng đào tạo hiệu quả” với đầu ra 34 học viên xuất sắc là Trưởng phòng Kinh doanh và phòng ban hỗ trợ đào tạo Kinh doanh như Pháp lý, Dịch vụ Khách hàng, Thị Trường, Tài chính.
- Khóa “3S Champion” dành riêng cho Trưởng nhóm Kinh Doanh.
- Chương trình “Kiểm tra Đánh giá chất lượng đội ngũ kinh Doanh” – hơn 1.000 chuyên viên tư vấn và trưởng phòng kinh doanh, trải qua 3 vòng đánh giá trực tuyến và đánh giá trực tiếp cùng Hội đồng.
- Chuỗi chương trình đào tạo hội nhập giúp cho các thành viên tham gia nhanh chóng hội nhập vào môi trường làm việc, định vị bản thân đồng thời giúp các thành viên gia tăng sự phối kết hợp trong quá trình thực thi nhiệm vụ.
- Hàng loạt chương trình đào tạo kỹ năng khác: Chương trình “Dịch vụ khách hàng ưu việt”, chương trình “Nâng tầm dịch vụ khách hàng nội bộ”, chương trình “Kỹ năng giao tiếp hiệu quả”, chương trình “Kỹ năng giao tiếp tạo mối quan hệ”, chương trình “Quản lý tinh thông” và “Quản lý tài ba”.

Chính sách lương thưởng và phúc lợi

Trong một năm 2021 nhiều thử thách và biến động, Ban TGD tiếp tục kiên định với hướng đi tập trung vào phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao cũng như kết hợp nhiều chính sách đãi ngộ nhân sự. Novaland tiếp tục nỗ lực xây dựng môi trường làm việc tốt nhất, xây dựng chính sách đãi ngộ và gìn giữ nhân tài. Tiêu biểu là chương trình Hội viên Nova Bclub với các quyền lợi như: được tặng nhà nghỉ dưỡng, được chăm sóc sức khỏe y tế cho cả gia đình, được CT tài trợ học phí cho con đến hết trung học, được làm việc từ xa... Mọi chế độ đãi ngộ đều nhằm xây dựng một đội ngũ Hiệu quả - Chính trực – Chuyên nghiệp, gắn bó lâu dài với Novaland.

10. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu, Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Niêm Yết

10.1. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu

Trong thời hạn của Trái Phiếu, trên cơ sở nhu cầu vốn hoạt động và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ Chức Niêm Yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

10.2. Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Niêm Yết

Tổ Chức Niêm Yết có thể sẽ phát hành nhiều trái phiếu bao gồm trái phiếu có tài sản bảo đảm và trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

Khi thanh lý tài sản của Công Ty nhằm mục đích giải thể hay phá sản Công Ty, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước nhưng trước so với các khoản phân chia cho cổ đông của Công Ty. Đối với những trái phiếu có tài sản đảm bảo, tài sản đảm bảo sẽ được xử lý để thanh toán cho nghĩa vụ trái phiếu cụ thể đó. Trong trường hợp giá trị tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ của Công Ty, các đối tượng (bao gồm các chủ sở hữu của Trái Phiếu) sẽ có cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

11. Tình Hình Hoạt Động Tài Chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

- Trích khấu hao TSCĐ:

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản phù hợp với Quyết định số 45/2013/QĐ-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian hữu dụng ước tính là như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	:	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	:	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	:	4 - 8 năm
Thiết bị quản lý	:	3 - 8 năm
Phần mềm, bản quyền	:	3 - 7 năm
Khác	:	2 - 3 năm

- Mức lương bình quân:

Mức thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên người Việt Nam của Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2022 là ~ 40.000.000 VND (bốn mươi triệu Đồng)/người/tháng, nằm ở mức cạnh tranh cao so với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực.

- Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

- o Các khoản nợ của Tổ Chức Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: Phải trả người bán, Phải trả người lao động, Phải trả phải nộp khác được Tổ Chức Niêm Yết thanh toán đúng hạn và đầy đủ.
- o Tổ Chức Niêm Yết và công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết liên quan đến các khoản nợ.

- Các khoản phải nộp theo luật định:

Đơn vị: triệu VND

Các loại thuế	31/12/2020	31/12/2021
Thuế TNDN	148.984	500.912
Thuế GTGT hàng bán nội địa	83.607	122.175
Thuế thu nhập cá nhân	19.547	17.845
Khác	30.296	18.556
Tổng	282.435	659.489

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

- Trích lập các quỹ theo luật định:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.549	4.835
Tổng cộng	5.549	4.835

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

Năm 2020 và 2021, Tổ Chức Niêm Yết đã thực hiện trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo các Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên của Tổ Chức Niêm Yết.

- Tổng dư nợ vay:

Đơn vị: triệu Đồng

	31/12/2020	31/12/2021
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14.544.114	19.087.653
Vay ngân hàng	5.149.902	6.966.047
Phát hành trái phiếu ^(*)	3.241.400	7.595.400
Vay bên thứ ba	5.730.706	4.610.202
Vay bên liên quan	448.220	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(26.114)	(83.997)
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	34.357.216	41.430.753
Vay ngân hàng	11.091.782	9.982.182
Phát hành trái phiếu ^(*)	22.579.488	29.295.059
Vay bên thứ ba	1.044.675	2.676.804
Chi phí phát hành trái phiếu	(358.729)	(523.292)
Tổng cộng:	48.901.330	60.518.406

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

(*) Các trái phiếu này được phát hành bởi công ty con của Tổ Chức Niêm Yết và được ghi nhận trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổ Chức Niêm Yết theo nguyên tắc kế toán của Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn tại 31/12/2021 như sau:

Đơn vị: triệu Đồng

STT	Bên cho vay ngắn hạn	Dư nợ
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	594.124
2	Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	2.302.924
3	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	7.050
4	Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội	72.000
5	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn	211.161
6	Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	595.920
7	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	6.463
8	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	140.466
9	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	300.000
10	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm	74.000
11	Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH	65.486
12	Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM - Hội sở	100
13	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	398.808
14	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1	13.800
15	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	520.000
16	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	498.587
17	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	478.333
18	Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	225.000
19	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	200.000
20	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	32.625
21	Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	229.200
Tổng:		6.966.047

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn tại 31/12/2021 như sau:

Đơn vị: triệu Đồng

STT	Bên cho vay dài hạn	Dư nợ
1	Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	1.872.462
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	13.513
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	1.030.000
4	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	997.175
5	Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	369.585
6	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	17.037
7	Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH	294.686
8	Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM - Hội sở	500
9	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	204.800
10	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.391.666
11	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	1.350.000
12	Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	1.275.000
13	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	163.126
14	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.632
Tổng:		9.982.182

Bảng dưới đây liệt kê chi tiết các khoản trái phiếu của Công Ty và các công ty con đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Trái phiếu ngắn hạn	31/12/2020	31/12/2021
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (i)	410.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (ii)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	700.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	-	600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (v)	200.000.000.000	450.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vi)	-	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	75.000.000.000	175.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	65.700.000.000	131.400.000.000

Trái phiếu ngắn hạn	31/12/2020	31/12/2021
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	-	214.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (x)	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xiii)	-	1.290.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xviii)	-	800.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvi)	-	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxx)	-	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xiv)	-	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxvi)	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (xxix)	-	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxviii)	-	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xx)	-	360.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	480.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta	256.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	214.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	140.000.000.000	-
TỔNG:	3.241.400.000.000	7.595.400.000.000
Trái phiếu dài hạn	31/12/2020	31/12/2021
Loại phát hành bằng mệnh giá		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xi)	7.000.000.000.000	7.000.000.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (xii)	-	6.876.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)	2.600.000.000.000	2.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vi)	-	1.100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	-	1.500.000.000.000

Trái phiếu dài hạn	31/12/2020	31/12/2021
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xvi)	1.950.000.000.000	1.650.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xvii)	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (v)	1.100.000.000.000	470.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ix)	749.700.000.000	535.700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (viii)	591.300.000.000	459.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (vii)	425.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xix)	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xx)	110.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxi)	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxii)	-	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxiii)	-	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xxiv)	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxv)	600.000.000.000	400.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xxvii)	-	430.700.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxviii)	350.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (xxix)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxx)	-	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xxxii)	-	137.600.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxxiii)	-	1.300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xxxiv)	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxxv)	-	290.159.200.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (x)	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương (xiii)	1.290.000.000.000	-
The Bank of New York Mellon - Chi nhánh London (xxxii)	5.413.338.000.000	-
TỔNG:	22.579.488.000.000	29.295.059.200.000

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán MB. Gói trái phiếu mệnh giá 210.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2021, chịu mức lãi suất 11%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (03) tháng/lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo tại ngày xác định lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố bởi bốn (4) ngân hàng gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 4%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, trái phiếu này đã được tất toán.

(ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bao gồm ba (3) Trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu A: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào năm 2020
- Trái phiếu B: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2020
- Trái phiếu C: tổng giá trị 700.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2021

Lãi suất 3 tháng đầu bằng 10,5%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam (lãi trả sau), kỳ hạn 12 tháng của TPBank cộng 4%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại quận 1, thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, toàn bộ trái phiếu đã được tất toán.

(iv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (4) Trái phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024
- Trái phiếu 4: tổng giá trị 800.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án.

(v) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng

theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã mua lại 380.000.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 920.000.000.000 đồng.

(vi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(vii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn có tổng mệnh giá 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi “Tiết kiệm Đại Chúng” nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(viii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại 65.700.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 591.300.000.000 đồng.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 749.700.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024
- Trái phiếu 4: tổng giá trị 107.700.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng

quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt có tổng mệnh giá là 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2022, chịu mức lãi suất 10%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS tư vấn, gồm ba (3) gói Trái phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

Trái phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(xii) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16 tháng 7 năm 2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn.

Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 85.000 đồng/cổ phần tại ngày 19 tháng 1 năm 2022, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 54.145 cổ phiếu/Trái phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 80% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 108.560 đồng/cổ phần.

(xiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp có tổng mệnh giá 1.290.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2022. Lãi suất cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,2%/năm. Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm

áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông và phần vốn góp của Công ty tại công ty con.

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái phiếu với tổng mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 2.000.000.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2024
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2023
- Trái phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào năm 2022

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án.

(xvi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm năm (5) Trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 150.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 245.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024
- Trái phiếu 4: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025
- Trái phiếu 5: tổng giá trị 335.000.000.000 đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, trái phiếu 1 đã được tất toán trước hạn.

(xvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu do Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương tư vấn phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 800.000.000.000 đồng. Trái phiếu đáo hạn vào tháng 11 năm 2022, chịu mức lãi suất 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 360.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu mức lãi suất 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm.

(xxiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá là tối đa 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm ba (03) Trái phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 600.000.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau

của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại trước hạn 80.000.000.000 đồng của Trái phiếu 2 và 120.000.000.000 đồng của Trái phiếu 3, dư nợ trái phiếu còn lại là 400.000.000.000 đồng.

(xxvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta Việt Nam tư vấn, có tổng mệnh giá là 300.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, chịu mức lãi suất cố định 10,0%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 430.700.000.000 đồng.

(xxviii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn với tổng mệnh giá 600.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 12 năm 2022. Lãi suất năm đầu tiên là 10,5%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động bằng trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản liên quan đến dự án tại Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM và toàn bộ vốn góp của một công ty con của Tập đoàn tại công ty chủ đầu tư dự án. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn đã mua lại 250.000.000.000 đồng mệnh giá trái phiếu theo lịch cố định, dư nợ trái phiếu còn lại 350.000.000.000 đồng.

(xxix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank, có mệnh giá 200.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 12 năm 2022. Trái phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh sáu (6) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ 4%/năm. Trong đó: "Lãi Suất Tham Chiếu" là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ được công bố bởi bốn (4) ngân hàng sau: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2023. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam làm đơn vị thu xếp vốn, đáo hạn vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 137.600.000.000 đồng.

(xxxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành 800 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 27 tháng 4 năm 2018 (“Ngày Phát Hành”) và phát hành thêm 400 trái phiếu chuyển đổi vào ngày 14 tháng 12 năm 2018 theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói trái phiếu chuyển đổi có tổng giá trị 240.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023 (“Ngày Đáo Hạn”), chịu lãi trái phiếu là 5,5%/năm, được trả 6 tháng/lần và lãi mua Lại là 6,25%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể được chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá chuyển đổi ban đầu được xác định bằng 74.750 đồng/cổ phần, và được điều chỉnh thành 60.000 đồng/cổ phần tại ngày 27/10/2019, tương ứng với tỷ lệ chuyển đổi là 75.910 cổ phần/trái phiếu chuyển đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 75% Giá chuyển đổi ban đầu, tương đương 56.062,5 đồng/cổ phần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã chuyển đổi và mua lại toàn bộ 240.000.000 đô la Mỹ.

(xxxiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, có tổng mệnh giá tối đa 1.300.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng ngày xác định lãi suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án.

(xxxiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

(xxxv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, đáo hạn vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 290.159.200.000 đồng.

- **Tình hình công nợ hiện nay:**

o **Các khoản phải thu:**

Đơn vị: triệu Đồng

Danh mục	31/12/2020	31/12/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	13.797.994	26.409.499
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	1.252.611	2.365.610
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	1.466.926	2.332.779
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	3.019.394	6.303.352
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	8.069.327	15.418.207
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(10.264)	(10.450)
Các khoản phải thu dài hạn	17.643.772	33.582.150
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>	175.500	234.500
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	17.468.272	33.347.755
<i>Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	-	(105)
Tổng	31.441.766	59.991.649

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

o **Các khoản phải trả:**

Đơn vị: triệu Đồng

Danh mục	31/12/2020	31/12/2021
Nợ ngắn hạn	31.427.343	49.214.830
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	2.796.907	4.879.749
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	4.087.250	8.305.600
<i>Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước</i>	282.435	659.490
<i>Phải trả người lao động</i>	68.800	80.561
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>	3.521.965	6.138.794
<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>	6.629	685
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	6.095.949	10.056.969
<i>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>	14.544.114	19.087.653
<i>Dự phòng phải trả ngắn hạn</i>	17.743	494
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	5.548	4.835
Nợ dài hạn	81.176.854	111.445.603
<i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</i>	17.570	13.284

<i>Phải trả dài hạn khác</i>	37.466.617	58.532.914
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	34.357.216	41.430.753
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>	9.200.704	11.335.538
<i>Dự phòng phải trả dài hạn</i>	134.746	133.113
<i>Nợ phải trả</i>	112.604.198	160.660.433

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết)

- Các Chỉ Tiêu Khác

o *Hàng tồn kho*

Đơn vị: triệu VND

<i>Khoản mục</i>	<i>31/12/2020</i>	<i>31/12/2021</i>
<i>Bất động sản để bán đang xây dựng</i>	81.189.083	101.656.035
<i>Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành</i>	5.565.206	8.385.701
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	102.949	102.949
<i>Hàng hóa khác</i>	10.668	14.342
<i>Dự phòng giảm giá hàng tồn kho</i>	3.001	2.090
<i>Tổng</i>	86.864.906	110.156.937

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

o *Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn*

Đơn vị: triệu VND

<i>Khoản mục</i>	<i>31/12/2020</i>	<i>31/12/2021</i>
<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	721.829	837.023
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>	721.829	837.023
<i>Đầu tư tài chính dài hạn</i>	1.891.042	1.624.040
<i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	1.645.203	1.584.535
<i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	9.649	25.350
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>	236.189	14.155
<i>Tổng</i>	2.612.871	2.461.063

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

11.2. Các Chỉ Tiêu Tài Chính Chủ Yếu

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (đvt: lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	3,63	3,17
Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,87	0,93
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (đvt: lần)		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,78	0,80
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,53	3,90
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (đvt: vòng)		
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,04	0,09
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,04	0,09
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%) (ROS)	77,97%	21,64%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	13,85%	9,45%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (%) (ROA)	3,34%	1,86%
Hệ số Lợi nhuận từ Hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần (%)	100,45%	22,22%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Ủy Ban Kiểm Toán, Kế Toán Trưởng

12.1. Hội Đồng Quản Trị

STT	Họ và tên	Quốc tịch	Năm sinh	Chức vụ
1	Bùi Xuân Huy	Việt Nam	1972	Chủ tịch HĐQT
2	Bùi Thành Nhơn	Việt Nam	1958	Thành viên HĐQT
3	Hoàng Thu Châu	Việt Nam	1977	Thành viên HĐQT
4	Phạm Tiến Vân	Việt Nam	1949	Thành viên độc lập HĐQT
5	Lê Quốc Hùng	Việt Nam	1950	Thành viên độc lập HĐQT
6	Nguyễn Mỹ Hạnh	Việt Nam	1977	Thành viên độc lập HĐQT

Thông tin về các thành viên HĐQT:

▪ Ông Bùi Xuân Huy – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Bùi Xuân Huy
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 06/11/1972
- Nơi sinh: TP. HCM
- CCD: 079072029235 - Ngày cấp: 10/01/2022 - 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 nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Nova Evergreen (Từ ngày 12/01/2022 đến nay)
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Nova E&C (Từ ngày 21/01/2022 đến nay).
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ;
 - o Cá nhân sở hữu: 71.748.434 cổ phần, chiếm 3,717% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn:
 - 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 Sỹ phối hợp với FSB
 - Từ 2000 đến 2007: Giám đốc xây dựng, Giám đốc quản lý Dự án Công ty Tư vấn HBP
 - 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 19/01/2022: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ 12/1/2022 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Nova Evergreen
 - Từ 20/01/2022 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Nova E&C
 - Từ 20/01/2022 – nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Quá trình công tác
- Các khoản nợ với Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

▪ Ông Bùi Thành Nhơn – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Bùi Thành Nhơn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 03/02/1958
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- Số chứng minh nhân dân: 020203049
Ngày cấp: 20/01/2011
Nơi cấp: TP. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, HCM
- Chức vụ hiện nay tại TCPH: ▪ Thành viên Hội đồng quản trị
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: ▪ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Novagroup
▪ Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Diamond Properties
▪ Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
▪ Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 275.150.364 cổ phần, chiếm 14,253% vốn điều lệ.
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
 - o Cá nhân sở hữu: 275.150.364 cổ phần, chiếm 14,253% vốn điều lệ
- Trình độ chuyên môn: ▪ Cử nhân Nông nghiệp
▪ Tốt nghiệp Executive MBA, HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ
- Quá trình công tác: ▪ 1992 - 2007: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Thành Nhơn;
▪ 6/2015 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Diamond Properties
▪ 10/2015 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Novagroup
▪ 8/2017 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
▪ 9/2020 – nay: Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông
▪ 2007 đến ngày 19/01/2022: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

- Từ ngày 20/01/2022 – Nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

- Các khoản nợ với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu tính tại thời điểm 31/03/2022

STT	Họ tên	Mối quan hệ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ trên Vốn điều lệ
1	Cao Thị Ngọc Sương	Vợ	105.336.813	5,457%
2	Bùi Cao Nhật Quân	Con	81.242.008	4,209%
3	Bùi Thị Lệ Thu	Em ruột	7	0,000%
4	Lê Văn Hùng	Em rể	1	0,000%
5	Bùi Đạt Chương	Em ruột	7	0,000%
6	Nguyễn Thành Tiên	Em rể	18	0,000%
7	Bùi Phan Phú Lộc	Em ruột	13	0,000%
8	Công ty CP Diamond Properties	Cổ đông lớn là người có liên quan	203.102.259	10,521%
9	Công ty CP Novagroup	Cổ đông lớn là người có liên quan	520.517.407	26,964%

▪ **Bà Hoàng Thu Châu – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Hoàng Thu Châu
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 08/10/1977
- Nơi sinh: TP. HCM
- Căn cước công dân: 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 nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Novagroup
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Nova Service
 - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nova Holding
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Mekong Siz

- Sổ chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 5.542.869 cổ phần, chiếm 0,287% vốn điều lệ.
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ;
 - o Cá nhân sở hữu: 5.542.869 cổ phần, chiếm 0,287% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn:
 - Cử nhân Kế toán
 - Thạc sỹ Quản trị kinh doanh quốc tế (DAS/EMBA), Đại học North-Western Thụy Sỹ phối hợp với FSB
- Quá trình công tác
 - 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;
 - 1/2021 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Novagroup
 - 7/2021 – nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Nova Holding
 - 11/2021 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Nova Service
 - 2/2022 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Mekong Siz
 - 11/2016 đến 31/12/2021: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
 - 1/1/2022 – nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Các khoản nợ với Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

Ông Phạm Tiến Vân – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán

- Họ và tên: Phạm Tiến Vân
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 06/06/1949
- Nơi sinh: Tuyên Quang
- Căn cước công dân: 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.
- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết:
 - Thành viên độc lập HĐQT
 - Thành viên Ủy ban kiểm toán
- 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
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
 - 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
 - o Cá nhân 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
- Quá trình công tác
 - 2004 - 2010: Vụ trưởng Bộ Ngoại giao Việt Nam, Đại sứ đặc mệnh toàn quyền Việt Nam tại Hàn Quốc;
 - 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 Ủy ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Hành vi vi phạm pháp luật Không có
- Các khoản nợ với Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có
- **Ông Lê Quốc Hùng – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán**
 - Họ và tên: Lê Quốc Hùng
 - Giới tính: Nam
 - Ngày tháng năm sinh: 09/02/1950

- Nơi sinh: Tuyên Quang
- Chứng minh nhân dân: 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 nay tại Tổ Chức Niêm Yết:
 - Thành viên độc lập HĐQT
 - Thành viên Ủy ban kiểm toán
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
 - 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
 - o Cá nhân sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ ngoại giao và Quan hệ Quốc tế
- Quá trình công tác
 - 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 Ủy ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ với Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Lợi ích liên quan đối Tổ Chức Niêm Yết: Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

▪ **Bà Nguyễn Mỹ Hạnh – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm Trưởng Ủy ban Kiểm toán**

- Họ và tên: Nguyễn Mỹ Hạnh
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 02/01/1977
- Nơi sinh: TP. HCM
- Căn cước công dân: 023063270 - Ngày cấp: 11/09/2007 - Nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- 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 nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên độc lập HĐQT
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Nova Evergreen (Từ ngày 12/01/2022 đến nay)
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
 - o Cá nhân sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý công
- Quá trình công tác
 - 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
 - 12/1/2022 – nay: Thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Nova Evergreen
 - 11/2020 - nay: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ với Tổ Chức Niêm Yết: Không có

- Lợi ích liên quan đối Tổ Chức Không có
- Niên Yết:
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

12.2. Ủy Ban Kiểm Toán

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về Ủy Ban Kiểm Toán của Tổ Chức Niêm Yết:

STT	Họ và tên	Quốc tịch	Năm sinh	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Việt Nam	1977	Trưởng Ủy ban
2	Ông Phạm Tiến Vân	Việt Nam	1949	Thành viên
3	Ông Lê Quốc Hùng	Việt Nam	1950	Thành viên

▪ Bà Nguyễn Mỹ Hạnh

Vui lòng xem thông tin về Bà Nguyễn Mỹ Hạnh – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị được nêu tại phần giới thiệu HĐQT phía trên đây.

▪ Ông Phạm Tiến Vân

Vui lòng xem thông tin về Ông Phạm Tiến Vân – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị được nêu tại phần giới thiệu HĐQT phía trên đây.

▪ Ông Lê Quốc Hùng

Vui lòng xem thông tin về Ông Lê Quốc Hùng – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị được nêu tại phần giới thiệu HĐQT phía trên đây.

12.3. Ban Giám Đốc Và Kế Toán Trưởng

Bảng sau đây tổng hợp các thông tin về các thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Tổ Chức Niêm Yết:

STT	Họ và tên	Quốc tịch	Năm sinh	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Việt Nam	1980	Tổng giám đốc
2	Bà Dương Thị Thu Thủy	Việt Nam	1977	Phó Tổng giám đốc
3	Bà Võ Thị Cao Ly	Việt Nam	1984	Phó Tổng giám đốc
4	Ông Huỳnh Minh Lâm	Việt Nam	1989	Kế toán trưởng

▪ Ông Nguyễn Ngọc Huyền - Tổng Giám Đốc

- Họ và tên: Nguyễn Ngọc Huyền
- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 10/10/1980
- Nơi sinh: Thanh Hóa
- CCCD: 038080005361
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: D18.05 KDC Green Valley, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM
- Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Tổng giám đốc
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
 - o Cá nhân sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn:
 - Thạc sĩ kỹ thuật – Quản lý dự án và xây dựng
 - Kỹ Sư xây dựng cầu đường
- Quá trình công tác
 - 05/2004 – 08/2004: Kỹ sư tại Tổng CT Tư vấn Thiết kế Giao thông – Vận tải - CTCP
 - 08/2004 – 07/2010: Kỹ sư trưởng tại CT Obayashi Việt Nam
 - 07/2010 - 03/2011: Chỉ huy trưởng tại CT 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 CTCP Đầu tư Nam Long. TGD các CT liên doanh với các nhà phát triển BĐS Nhật Bản
 - 01/2021 – 10/2021: Giám đốc Điều hành Khu vực tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - 10/2021 đến ngày 19/01/2022: Phó TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - Từ ngày 20/01/2022 đến nay: TGD CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Sổ chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 03 cổ phiếu
 - o Đại diện sở hữu: Không có
 - o Cá nhân sở hữu: 03 cổ phiếu, chiếm 0,000% vốn điều lệ
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngành Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp trường Đại học Kiến Trúc TP.HCM.
Cử nhân ngành Kinh tế Bất động sản trường Đại học Kinh tế TP.HCM.
- Quá trình công tác: Từ 10/2015 đến 01/2022: Giám đốc Khối điều hành Dự án tại Công ty CP TD Đầu tư Địa ốc No Va
Từ 01/2022 đến nay: Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP TD Đầu tư Địa ốc No Va
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Lợi ích liên quan đối Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không

▪ Ông Huỳnh Minh Lâm –Kế toán trưởng

- Họ và tên: Huỳnh Minh Lâm
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 1989
- Nơi sinh: Đà Lạt – Lâm Đồng
- CCCD: 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 nay tại Tổ Chức Niêm Yết:	Kế Toán Trưởng
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Kế toán trưởng Công Ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
o Đại diện sở hữu:	00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
o Cá nhân sở hữu:	00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
- Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kế toán kiểm toán
- Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Từ 2011 đến 2018: Trưởng phòng Kiểm toán Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam ▪ Từ 2018 đến 2019: Trưởng phòng quản lý dự án và Kiểm soát tài chính Công ty TNHH Thực Phẩm Ân Nam ▪ Từ 6/2019 đến 12/2020: Trưởng phòng Kế toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ▪ Từ 9/2020 đến nay: Kế toán trưởng Công Ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent ▪ Từ tháng 12/2020 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
- Các khoản nợ với Tổ Chức Niêm Yết:	Không có
- Lợi ích liên quan đối Tổ Chức Niêm Yết:	Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có

13. Tài Sản

13.1 Tài sản cố định

- Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%Giá trị còn lại / Nguyên giá
Tài sản cố định hữu hình	1.564.917	1.345.065	85,95%
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.186.202	1.118.904	94,33%
Máy móc và thiết bị	45.835	26.401	57,60%
Phương tiện vận tải	268.508	179.437	66,83%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	63.907	20.097	31,45%
Tài sản cố định khác	463	223	48,16%
Tài sản cố định vô hình	160.951	96.662	60,06%
Quyền sử dụng đất	57.754	57.754	100,00%
Nhãn hiệu, tên thương mại	30	-	-
Phần mềm máy vi tính	103.166	38.908	37,71%

Bất động sản đầu tư	3.091.172	2.754.182	89,10%
Quyền sử dụng đất	75.092	75.092	100,00%
Nhà cửa và vật kiến trúc	3.016.080	2.679.090	88,83%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

13.2 Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2020 (triệu VND)	31/12/2021 (triệu VND)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	181.996	181.998
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	103.772	110.892
Tổng	285.768	292.890

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

14. Kế Hoạch Sản Xuất Kinh Doanh, Lợi Nhuận Và Cổ Tức Trong Các Năm Tiếp Theo

14.1 Kế Hoạch Lợi Nhuận

Chỉ tiêu hợp nhất	Năm 2022		Năm 2023 (*)	
	Giá trị (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2021	Giá trị (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2022
Doanh thu thuần	35.973.717	141%	-	-
Lợi nhuận sau thuế	6.500.000	88%	-	-
Vốn điều lệ	19.304.213	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,18		-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	0,34		-	-
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc cổ tức	-	-	-	-

(*) Công Ty chưa có kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

Nguồn: Do HĐQT đề ra trình ĐHCĐ thường niên năm 2022

14.2 Căn Cứ Để Đạt Được Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức Nêu Trên

Để thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2022, Công Ty tập trung phát triển các dự án có vị trí đắc địa, được kết nối với các trục giao thông lớn và nhiều công trình cơ sở hạ tầng đang và sắp được triển khai. Công Ty đặt mục tiêu ra mắt số lượng sản phẩm mới vượt trội hơn so với năm 2021 với đa dạng về loại hình sản phẩm (nhà phố, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà phố thương mại), tiếp tục đẩy mạnh số lượng sản phẩm được bàn giao nhằm hoàn thành mục tiêu kinh doanh năm 2022. Ban Điều hành của Tập đoàn Novaland nhận nhiệm vụ trong bối cảnh dịch bệnh toàn cầu đã được kiểm soát tốt hơn, nền kinh tế bắt đầu bước vào giai đoạn hồi phục. Và cùng với quá trình hoàn thiện cấu trúc của NovaGroup để bước vào chu kỳ tăng trưởng mới, định hướng phát triển cũng như các kế hoạch triển khai sắp tới của Novaland có được sự hậu

thuần đặc lực từ toàn bộ hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ NovaGroup. Chính vì thế, Công Ty xác định rõ trọng tâm năm 2022 là tiếp tục triển khai Giai đoạn 2 của Chiến lược phát triển – đẩy mạnh đầu tư, xây dựng các dự án BĐS trọng điểm gồm là Aqua City, NovaWorld Ho Tram, NovaWorld Phan Thiet; đạt mục tiêu hoàn thiện và đi vào vận hành tổng thể từ năm 2023.

Cụ thể, trong năm 2022, Novaland sẽ phối hợp cùng các thành viên Nova Service để hoàn thành và đưa vào vận hành nhiều cụm dự án và tiện ích quy mô như:

- Aqua City (TP.Biên Hòa, Đồng Nai): nhiều công trình tiện ích quan trọng như trung tâm an ninh, trung tâm thương mại Aqua Central mall, trung tâm thể thao Aqua Sport Complex, phòng khám Nova Clinic Aqua City... sẽ hoàn thành để sẵn sàng chào đón những cư dân đầu tiên.
- NovaWorld Ho Tram (Bà Rịa – Vũng Tàu): bàn giao và vận hành khu second home phân kỳ The Tropicana (phân khu 1, 2, 3, 4), phân kỳ Wonderland; cùng nhiều tiện ích lớn như: công viên giải trí Tropicana Park, khu phố mua sắm - ẩm thực dọc tuyến ven biển, phòng khám Nova Clinic Hồ Tràm...
- NovaWorld Phan Thiet (Bình Thuận): bàn giao và vận hành khu second home phân khu Florida (3.2, 3.4); và nhiều cụm tiện ích lớn như: khu phức hợp thể thao và cụm sân golf PGA độc quyền 36 hố, khu vui chơi Circus Land và ẩm thực tại công viên quảng trường biển Miami Bikini Beach, khu công viên nước Ocean Kingdom, khách sạn Movenpick, khách sạn Radisson, phòng khám Nova Clinic Phan Thiết...

Đồng thời, trên các quỹ đất sẵn sàng đưa ra thị trường, năm 2022, Novaland sẽ giới thiệu khoảng 15.000 sản phẩm với một số dự án mới như:

- TP.HCM: ra mắt dự án Grand Sentosa tại khu Nam Sài Gòn (diện tích 8,3 héc-ta, hơn 2.000 sản phẩm căn hộ).
- Bà Rịa – Vũng Tàu: NovaWorld Ho Tram sẽ tiếp tục ra mắt phân kỳ mới Long Island khoảng 30 héc-ta.
- Bình Thuận: dự kiến công bố dự án mang thương hiệu NovaWorld thứ 2 quy mô 700 héc-ta tại khu vực Mũi Né quý II/2022.
- Lâm Đồng: dự kiến ra mắt NovaWorld Da Lat có tổng quy mô 1.000 héc-ta, phân kỳ đầu tiên của dự án này gần 700 héc-ta sẽ ra mắt vào quý IV/2022.
- Khánh Hòa: một dự án hơn 600 héc-ta mang thương hiệu NovaWorld nằm tiếp giáp đường Trần Phú, Nha Trang sẽ ra mắt trong tháng 06/2022.

14.3 Kế Hoạch Đầu Tư

Công Ty tập trung kế hoạch đầu tư để phát triển quỹ đất tại các khu vực tiềm năng của Việt Nam, đây là nền tảng vững chắc để Công Ty đạt kế hoạch năm 2022 và phát triển dài hạn trong tương lai. Với tốc độ triển khai và giới thiệu dự án mới như hiện nay, quỹ đất hiện có của Novaland chỉ có thể đáp ứng nhu cầu trong 5 – 7 năm tới, do đó, hoạt động M&A được xác định là một trong những kế hoạch chủ lực của năm 2022, nhằm đáp ứng mục tiêu mở rộng địa bàn phát triển 50 dự án tại 30 tỉnh thành trong 10 năm tới. Các thị trường giàu tiềm năng khác đang được nghiên cứu và mở rộng tìm kiếm quỹ đất như khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long, Ninh Thuận, Đắk Nông, Phú Yên, khu vực Bắc Trung bộ...

Công Ty đang ở năm thứ tư của Giai đoạn 2 (2018-2025) trong lộ trình chiến lược đã định ra sẵn, đó là: tiếp tục tập trung vào thị trường BĐS Đô thị Trung tâm tại TP.HCM, phát triển BĐS Đô thị Vệ tinh và BĐS Đô thị du lịch.

- Về BĐS Đô thị Trung tâm tại TP.HCM: tiếp tục tích cực tìm kiếm các quỹ đất tiềm năng, vị trí và kết nối giao thông thuận tiện, pháp lý rõ ràng thông qua các hoạt động mua bán/ sáp nhập hoặc đấu giá/đấu thầu để nhanh chóng triển khai đem đến các sản phẩm với giá trị tốt nhất ra thị trường đang thiếu hụt nguồn cung.
- Về BĐS Đô thị Vệ tinh: tìm kiếm các quỹ đất có quy mô lớn tại Đồng Nai, Long An,... để phát triển các khu đô thị tầm cỡ khu vực, tiếp tục áp dụng mô hình thành công của Aqua City, khai phá tiềm năng và đồng hành cùng chính quyền địa phương góp phần thay đổi bộ mặt của tỉnh thành nơi có dự án.
- Về BĐS Đô thị du lịch: Ưu tiên phát triển các dự án quy mô lớn với đầy đủ các tiện ích sản phẩm trong hệ sinh thái của NovaGroup tại các tỉnh thành đang được đầu tư mạnh về hạ tầng giao thông, đang thu hút đầu tư như Bình Thuận, Bà Rịa - Vũng Tàu, Lâm Đồng, Khánh Hòa...

Trên hết, Novaland tiếp tục mở rộng quỹ đất thông qua hoạt động M&A quỹ đất tiếp tục tập trung ở trung tâm TP.HCM và các khu vực vệ tinh, đồng thời sẽ mở rộng về phía đồng bằng Sông Cửu Long, các tỉnh duyên hải Nam Trung bộ và Tây Nguyên. Trong dài hạn, Novaland sẽ phát triển ra khu vực phía Bắc, bao gồm Hà Nội, các tỉnh thành có kết nối tốt với Thủ đô và các tỉnh duyên hải Bắc Trung bộ. Tổng quỹ đất đã tích lũy và đang nghiên cứu phát triển của Novaland vào khoảng gần 10.600 héc-ta tính đến cuối năm 2021.

Ngoài ra, để thực hiện được việc kế hoạch đầu tư, Tập đoàn sẽ tăng cường hơn nữa các hoạt động trên thị trường vốn trong và ngoài nước để tăng tính chủ động, đẩy mạnh quan hệ NĐT (IR) nhằm duy trì quyền lợi của Cổ đông và đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh ngày càng mở rộng của Tập đoàn, đặc biệt thông qua sự hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế lớn sẽ khẳng định uy tín của Tập đoàn ngày càng vững mạnh. Cùng với đó là các hoạt động để tăng cường và phát triển hơn nữa về nguồn lực như: nâng cao chất lượng nhân sự thông qua đào tạo chuyên sâu, săn tìm nhân tài; áp dụng, vận hành sâu, rộng CNTT để đáp ứng kịp thời xu hướng công nghệ tiên tiến cũng như tốc độ phát triển của Tập đoàn trong giai đoạn tiếp theo.

14.4 Kế Hoạch Tăng Vốn Điều Lệ

Hiện tại, Tổ Chức Niêm Yết chưa có kế hoạch tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, Tổ Chức Niêm Yết sẽ tuân thủ các quy trình về xin ý kiến cổ đông, các quy định về công bố thông tin cũng như các quy định pháp luật khác khi phát sinh nhu cầu tăng vốn điều lệ.

15. Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức

Về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết

Với tư cách là tổ chức tư vấn, trên cơ sở những thông tin và phân tích số liệu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết trong những năm vừa qua. Tổ Chức Tư Vấn xin đưa ra những đánh giá về kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Niêm Yết như sau:

- Các hợp đồng dự kiến thực hiện trong các năm tới là cơ sở khả thi để Tổ Chức Niêm Yết đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.
- Đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ, kinh nghiệm là những điều kiện tốt để Tổ Chức Niêm Yết hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

Về khả năng cân đối thanh toán trả nợ gốc và lãi của Trái Phiếu

Tổ Chức Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của mình để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu. Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng.

Tổ Chức Tư Vấn xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Tổ Chức Niêm Yết.

16. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổ Chức Niêm Yết không có cam kết nào chưa được thực hiện tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này.

17. Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Tụng Liên Quan Tới Công Ty Mà Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Cả Chứng Khoán Niêm Yết

Không có.

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

1. Loại Trái Phiếu:

Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Niêm Yết.

2. Ngày Phát Hành:

20/01/2022 (“Ngày Phát Hành”)

3. Ngày Đáo Hạn:

20/07/2023 (“Ngày Đáo Hạn”)

4. Thời Hạn Trái Phiếu:

18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

5. Mệnh Giá:

100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng)/ 1 (một) Trái Phiếu.

6. Mục đích phát hành:

Nhằm tăng cường tiềm lực tài chính cho doanh nghiệp cũng như để huy động nguồn vốn với chi phí hợp lý trên thị trường trong giai đoạn lãi suất đang thấp hiện nay, HĐQT Công Ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 108/2021/NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/8/2021 về việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng để tăng quy mô vốn cho doanh nghiệp.

Cụ thể, Công Ty sử dụng số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng cho mục đích như sau:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến Công ty cần thanh toán (VND)	Thời gian sử dụng vốn (dự kiến thanh toán)
1	Thanh toán trước hạn trái phiếu NVLB2122005 được phát hành bởi Tổ Chức Phát Hành ngày 26/05/2021 và đáo hạn ngày 26/11/2022 (“Trái Phiếu NVLB2122005”)	800.000.000.000 (tám trăm tỷ Đồng)	Quý IV năm 2021
2	Góp thêm vốn vào vốn điều lệ của của Tổ Chức Phát Hành là Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn	500.000.000.000 (năm trăm tỷ Đồng)	Quý IV năm 2021
Tổng cộng		1.300.000.000.000 (một nghìn ba trăm tỷ Đồng)	

Tình hình sử dụng vốn thực tế:

STT	Nội dung	Số tiền Công ty cần thanh toán (VND)	Thời gian sử dụng vốn	Tình trạng sử dụng vốn
1	Thanh toán trước hạn gốc trái phiếu NVLB2122005 được phát hành bởi Tổ Chức Niêm Yết ngày 26 tháng 05 năm 2021 và đáo hạn ngày 26 tháng 11 năm 2022 (“Trái Phiếu NVLB2122005”) cho người sở hữu trái phiếu NVLB2122005	800.000.000.000	25/1/2022	Đã sử dụng xong

2	Góp thêm vốn vào vốn điều lệ của Công ty Địa Ốc Thành Nhơn	500.000.000.000	11/2/2022	Đã sử dụng xong
Tổng cộng		1.300.000.000.000		

7. Nguồn Thanh Toán Trái Phiếu:

- **Thanh toán lãi Trái Phiếu:** Lãi Trái Phiếu được thanh toán định kỳ 3 (ba) tháng một lần kể từ Ngày Phát Hành. Tổ Chức Niêm Yết dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác sau khi trừ đi các chi phí sẽ được sử dụng để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán lãi Trái Phiếu.
- **Thanh toán gốc Trái Phiếu:** Gốc Trái Phiếu được thanh toán 1 (một) lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày mua lại trước hạn Trái Phiếu. Tùy tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Niêm Yết dự kiến sẽ sử dụng (i) lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư và các hoạt động khác của Tổ Chức Niêm Yết và/hoặc (ii) vốn huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm Trái Phiếu đáo hạn hoặc mua lại trước hạn Trái Phiếu.

8. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết:

13.000.000 (mười ba triệu) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành).

9. Lãi Suất:

- Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định **9,5%/năm** (chín phẩy năm phần trăm một năm); và
- Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất thả nổi bằng tổng của **3,28%/năm** (ba phẩy hai mươi tám phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.

Trong đó,

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là lãi suất cơ sở trung dài hạn dành cho khách hàng doanh nghiệp thuộc Khối Ngân hàng bán buôn áp dụng cho các khoản vay/trái phiếu trung dài hạn phát sinh từ ngày 30/03/2021 với kỳ định giá 3 (ba) tháng, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất của Kỳ Tính Lãi có liên quan.

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành đến Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc). Trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu thì Kỳ Tính Lãi cuối cùng sẽ được tính từ ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi gần nhất cho đến (nhưng không bao gồm) ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc có liên quan.

10. Kỳ Trả Lãi:

Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 3 (ba) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

11. Số Lượng Trái Phiếu Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng Theo Quy Định Của Pháp Luật Hoặc Của Tổ Chức Niêm Yết:

Không có.

12. Xếp Hạng Tín Nhiệm:

Không có.

13. Phương Pháp Tính Giá

Trái Phiếu NVLB2123012 là trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi theo đó lãi suất được điều chỉnh theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Thị giá hay giá của Trái Phiếu (Market value) là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường.

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi nhà đầu tư.

Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi theo định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Trong đó:

- PV: là Giá của Trái Phiếu
- FV: là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu
- CF_i: là lãi của Trái Phiếu nhận vào kỳ trả lãi thứ i
- n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu
- k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

Việc xác định giá trái phiếu có thể khác nhau giữa các nhà đầu tư do lợi suất yêu cầu khác nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau. Để tính giá trái phiếu, nhà đầu tư có thể tham khảo các bước tính toán như sau:

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày t+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon theo lãi suất cố định đã công bố áp dụng;
4. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon theo lãi suất thả nổi và dự phóng theo mô hình phù hợp;
5. Xác định mức lợi suất yêu cầu phù hợp (căn cứ lợi suất giao dịch thứ cấp/sơ cấp của tài sản có tính chất tương tự có thời gian đáo hạn tương tự hoặc trên cơ sở dự báo biến động của đường cong lợi suất);
6. Lựa chọn phương thức tính ngày (Day-count Convention) phù hợp theo thông lệ thị trường và loại tài sản (ví dụ: Actual/Actual ICMA, Actual/Actual ISDA, Actual/365 Fixed, Actual/360, Actual/364, Actual/365L, Actual/Actual AFB, 30/360...).
7. Áp dụng công thức nêu trên để tính giá trái phiếu

Ví dụ minh họa:

Mệnh giá Trái Phiếu (FV): 100.000 Đồng/Trái Phiếu;

Ngày phát hành: 20/01/2022;

<i>Ngày đáo hạn (Maturity):</i>	20/07/2023;
<i>Kỳ hạn:</i>	18 tháng
<i>Kỳ trả lãi (Frequency):</i>	vào các ngày 20/4/2022, 20/7/2022, 20/10/2022, 20/1/2023, 20/4/2023 và 20/7/2023.
<i>Lãi suất (CPN):</i>	Lãi suất cho 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 9,5% (chín phẩy năm phần trăm)/năm; và Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Tổng của 3,28% (ba phẩy hai mươi tám phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu là lãi suất cơ sở trung dài hạn dành cho khách hàng doanh nghiệp thuộc Khối Ngân hàng bán buôn áp dụng cho các khoản vay/trái phiếu trung dài hạn phát sinh từ ngày 30 tháng 03 năm 2021 với kỳ định giá 3 (ba) tháng, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất có liên quan.
<i>Giá định Ngày định giá (và cũng là ngày giao dịch đầu tiên trên sàn)</i>	29/04/2022
<i>Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại</i>	5 kỳ vào các ngày 20/7/2022, 20/10/2022, 20/1/2023, 20/4/2023 và 20/7/2023;
<i>Lãi coupon đã xác định</i>	9,5% cho các kỳ 20/7/2022, 20/10/2022 và 20/1/2023
<i>Lãi coupon chưa xác định</i>	Giá sử lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi sau 4 kỳ tính lãi đầu tiên giảm theo xu hướng chung của thị trường, giá định giảm 0,25% so với mức lãi của bốn Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 9,25%
<i>Lợi suất yêu cầu¹⁰ hay Lãi suất chiết khấu (k)</i>	- Lợi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 03 năm là 1,72% (giao dịch kết thúc ngày 05/04/2022 theo thông tin tại https://hnx.vn/vi-vn/trai-phiau.html) - Giá định mức biên chênh lệch giữa trái phiếu doanh nghiệp và lợi suất trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn 3 năm được yêu cầu bởi nhà đầu tư là 5% - Như vậy mức lợi suất yêu cầu được xác định là 6,72%/năm
<i>Cơ sở tính ngày (day count convention)</i>	- Actual/365

¹⁰ Đây chỉ là một ví dụ tham khảo về các xác định lợi suất yêu cầu đối với trái phiếu doanh nghiệp trên cơ sở credit spread đối với trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn theo thông lệ quốc tế. Nhà đầu tư có thể tham khảo thêm lợi suất giao dịch của trái phiếu doanh nghiệp có cùng rating và cùng kỳ hạn hoặc các phương pháp khác để xác định lợi suất yêu cầu.

Ngày	20/04/2022	20/07/2022	20/10/2022	20/01/2023	20/04/2023	20/07/2023
	Kỳ trả lãi 1 (Đã trả lãi)	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4	Kỳ trả lãi 5	Kỳ trả lãi 6
Lãi suất coupon (CPN)	9,5%	9,5%	9,50%	9,50%	9,25%	9,25%
Dòng tiền lãi CF(i)=CPN*số ngày thực tế của kỳ tính lãi/365	2.342	2.368	2.395	2.395	2.281	2.306
Gốc trái phiếu (Redemption)						100.000
Số ngày nắm giữ		82	174	266	356	447
LS chiết khấu		6,72%	6,72%	6,72%	6,72%	6,72%

Với các đặc điểm và giả định nêu trên, tại ngày giao dịch đầu tiên trên sàn HNX dự kiến **29/04/2022**, giá của Trái Phiếu là:

$$FV = \frac{2.368}{(1 + 6,72)^{82/365}} + \frac{2.395}{(1 + 6,72)^{174/365}} + \frac{2.395}{(1 + 6,72)^{266/365}} + \frac{2.281}{(1 + 6,72)^{356/365}} + \frac{102.306}{(1 + 6,72)^{447/365}}$$

$$= 103.553 \text{ VND}$$

14. Tính Lợi Suất Đáo Hạn

Lợi suất đáo hạn - YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu).

Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây.

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ví dụ minh họa:

Một Trái Phiếu có các đặc tính sau:

- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng/Trái Phiếu;
- Ngày phát hành: 20/01/2022;
- Ngày đáo hạn: 20/07/2023;
- Kỳ trả lãi: vào các ngày 20/4/2022, 20/7/2022, 20/10/2022, 20/1/2023, 20/4/2023 và 20/7/2023;
- Lãi suất:
 - 4 kỳ trả lãi đầu tiên: 9,5%/năm;
 - Cho tất cả các kỳ trả lãi sau 4 kỳ trả lãi đầu tiên: 9,25%/năm (đang giả định lãi suất ổn định, không thay đổi nhiều giữa các kỳ sau 4 kỳ trả lãi đầu tiên).
- Ngày giao dịch dự kiến: 29/04/2022

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 29/04/2022 với giá 100.000 VND và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn (k) là:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ngày	20/04/2022	20/07/2022	20/10/2022	20/01/2023	20/04/2023	20/07/2023
	Kỳ trả lãi 1 (Đã trả lãi)	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4	Kỳ trả lãi 5	Kỳ trả lãi 6
Lãi suất coupon (CPN)	9,5%	9,5%	9,50%	9,50%	9,25%	9,25%
Dòng tiền lãi $CF(i)=CPN \times \text{số ngày thực tế của kỳ tính lãi}/365$	2.342	2.368	2.395	2.395	2.281	2.306
Gốc trái phiếu (Redemption)						100.000
Số ngày nắm giữ		82	174	266	356	447

Áp dụng phương pháp nội suy: $k = 6,72\%/năm$

15. Phương Pháp Thực Hiện Quyền

15.1. Lãi Trái Phiếu

- Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất (“**Lãi Suất**”) được xác định như sau:
 - Lãi suất cho 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định 9,5% (chín phẩy năm phần trăm)/năm;
 - Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi còn lại: lãi suất thả nổi và bằng tổng của 3,28% (ba phẩy hai mươi tám phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu.

Trong đó:

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa là lãi suất cơ sở trung dài hạn dành cho khách hàng doanh nghiệp thuộc Khối Ngân hàng bán buôn áp dụng cho các khoản vay/trái phiếu trung dài hạn phát sinh từ ngày 30 tháng 03 năm 2021 với kỳ định giá 3 (ba) tháng, do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) của ngày xác định lãi suất có liên quan.

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn của Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc).

- Trái Phiếu sẽ hưởng lãi theo Lãi Suất cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc). Lãi phát sinh trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu được tính cho số ngày thực tế đã trôi qua trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- Lãi trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán định kỳ vào ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi (“**Ngày Thanh Toán Lãi**”) như sau:
 - Đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên; và
 - Đối với bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào sau Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đó.

- Trái Phiếu sẽ ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó, gốc của Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị Tổ Chức Niêm Yết từ chối thanh toán mà việc từ chối đó không phù hợp. Trong trường hợp đó, khoản tiền gốc Trái Phiếu bị chậm thanh toán sẽ tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất quá hạn phù hợp với quy định của pháp luật.
- Trừ khi những người sở hữu Trái Phiếu có chấp thuận khác và phù hợp với mức độ pháp luật cho phép, Tổ Chức Niêm Yết phải thanh toán lãi trên bất kỳ khoản tiền nào bị chậm thanh toán (dù là gốc, lãi hay bất kỳ khoản thanh toán nào khác) với lãi suất quá hạn bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất áp dụng vào ngày liền trước ngày đến hạn thanh toán của khoản tiền đó. Trong trường hợp pháp luật áp dụng có quy định mức lãi suất chậm thanh toán tối đa đối với bất kỳ khoản tiền nào nêu trên mà mức lãi suất tối đa đó thấp hơn 150% (một trăm năm mươi phần trăm), lãi suất được áp dụng sẽ là lãi suất tối đa theo quy định của pháp luật đó.

Lãi quá hạn sẽ được tính cho số ngày thực tế trôi qua trong giai đoạn từ (và gồm cả) ngày đến hạn thanh toán đến (nhưng không gồm cả) ngày khoản tiền chậm thanh toán được Tổ Chức Niêm Yết thanh toán trên thực tế trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.

15.2. Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định tại các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của VSD. Chi tiết về việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu được quy định cụ thể tại Điều Khoản 9 của Các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.

15.3. Mua Lại Trái Phiếu

• Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Tổ Chức Niêm Yết sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn.

• Mua Lại Trước Hạn

Tổ Chức Niêm Yết được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ) hoặc không bán lại số Trái Phiếu được chào mua của mình cho Tổ Chức Niêm Yết khi nhận được chào mua như vậy.

• Mua Lại Khi Xảy Ra Sự Kiện Vi Phạm

Tổ Chức Niêm Yết phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm phù hợp với quy định tại Điều Khoản 11 của Các Điều Khoản Trái Phiếu.

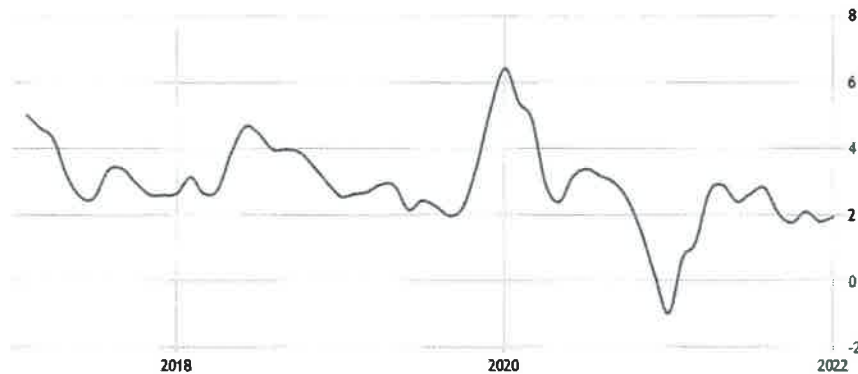
16. Đánh Giá Tác Động Của Tình Hình Lạm Phát Đối Với Trái Phiếu Niêm Yết

Lạm phát được xác định là một trong những chỉ tiêu quan trọng trong điều hành kinh tế vĩ mô ở Việt Nam từ trước tới nay. Nhận thức rõ vai trò của lạm phát, trong những năm gần đây, Chính phủ đã xác định mức cụ thể và coi lạm phát hàng năm là một chỉ tiêu phải được kiểm soát một cách chặt chẽ bên cạnh các chỉ tiêu kinh tế quan trọng khác. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, lạm phát bình quân năm

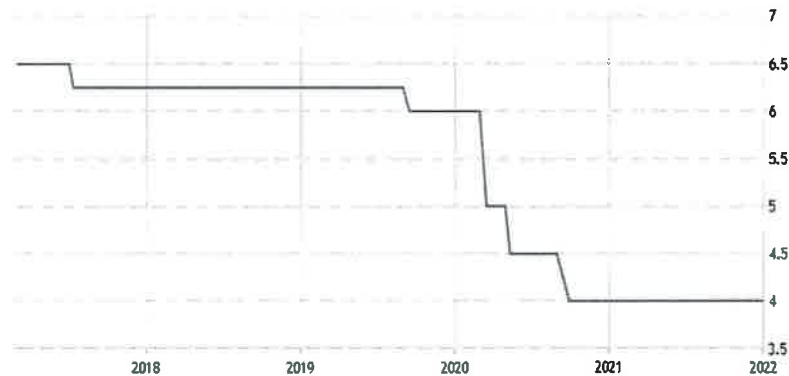
2019 tăng 2,79% so với bình quân năm 2018, mức tăng bình quân thấp nhất trong 3 năm gần nhất. Trong năm 2020, lạm phát ở mức 3,23% và tiếp tục trong tầm kiểm soát so với mục tiêu 4% được đề ra trong năm của NHNN.

Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã góp phần gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2021



Diễn biến lãi suất Ngân hàng Nhà nước Việt Nam giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2021



(Nguồn: Tradingeconomics.com, vietstock.vn, Tổng cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Có thể kết luận rằng, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất.

17. Cam Kết Về Tỷ Lệ Đảm Bảo

Để đảm bảo quyền lợi cho các nhà đầu tư, và cũng để thực hiện các cam kết của NVL đối với Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu, NVL đã thực hiện việc bổ sung tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu. Do đó có sự thay đổi về loại hình trái phiếu giữa Giấy đăng ký niêm yết chứng khoán và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng số 324/GCN-UBCK ngày 30/12/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Thông tin cụ thể như sau:

- Tại ngày phát hành (20/01/2022): Trái Phiếu chưa có tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, tại Điều 6.9(c) của Hợp đồng Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu số 02/2021/BHA/NVLG-TCBS ngày 23/08/2021, Tổ Chức Niêm Yết có cam kết về việc bổ sung tài sản bảo đảm khi có yêu cầu của Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu.
- Ngày 21/1/2022, Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu ban hành Thông báo số 042101/22/TB-TCBS đề nghị Tổ Chức Niêm Yết thực hiện việc thế chấp tài sản bảo đảm để bảo đảm cho trái phiếu theo cam kết nêu trên, thời hạn để hoàn thành việc thế chấp tài sản bảo đảm là không muộn hơn 20 (hai mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày được những Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận về Phương án bổ sung tài sản bảo đảm theo nghị quyết/ quyết định của những Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc một thời hạn khác được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận);
- Ngày 21/1/2022, Tổ Chức Niêm Yết ban hành Thông báo về việc lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc bổ sung tài sản bảo đảm.
- Ngày 21/1/2022, Đại diện Người sở hữu Trái Phiếu gửi Thông báo số 152101/22/TB-TCBS cho người sở hữu trái phiếu để lấy ý kiến người sở hữu trái phiếu về việc bổ sung tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu.
- Ngày 27/1/2022, Đại Diện Người sở hữu Trái Phiếu đã tiến hành các thủ tục xin ý kiến những người sở hữu trái phiếu và đã được những người sở hữu trái phiếu thông qua theo Nghị quyết số 040902/22/TB-TCBS ngày 9/2/2022 với tỉ lệ đồng ý thông qua là 86,67%.
- Ngày 24/1/2022, Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Niêm Yết đã ban hành Nghị quyết số 24/2022-NQ.HĐQT-NVLG về việc phê duyệt bổ sung tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu.

Các tài sản bảo đảm:

- Cổ phần NVL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Novagroup, bao gồm: (i) cổ phần thế chấp ban đầu là 26.052.419 cổ phần và (ii) cổ tức phát sinh từ cổ phần thế chấp ban đầu là 8.076.249 cổ phần (đã nhận ngày 21/3/2022). Tại ngày 10/2/2022 theo Biên bản định giá số 01/2022/BBDG-NVL/NVG-TCBS: tổng giá trị của cổ phần thế chấp là: 2.967.419.425.264 VND; tổng giá trị bảo đảm của cổ phần thế chấp là: 1.186.967.770.105 VND.
- Cổ phần NVL thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Diamond Properties, bao gồm: (i) cổ phần thế chấp ban đầu là 4.947.581 cổ phần và (ii) cổ tức phát sinh từ cổ phần thế chấp ban đầu là 1.533.750 cổ phần (đã nhận ngày 21/3/2022). Tại ngày 10/2/2022 theo Biên bản định giá số 01/2022/BBDG-NVL/DP-TCBS: tổng giá trị của cổ phần thế chấp là: 563.538.767.788 VND; tổng giá trị bảo đảm của cổ phần thế chấp là: 225.415.507.115 VND.

Công thức tính giá trị tài sản bảo đảm:

Tổng Giá Trị Bảo Đảm được xác định vào bất kỳ ngày định giá/định giá lại/đánh giá/đánh giá lại nào được dự kiến trong Hợp Đồng Bảo Đảm sẽ được tính theo công thức sau: $TV = S_{NVL} + C + OA$

Trong đó:

TV: là “**Tổng Giá Trị Bảo Đảm**” vào ngày nhận thế chấp/cầm cố Tài Sản Bảo Đảm hoặc ngày định giá/đánh giá lại có liên quan;

S_{NVL}: là “**Tổng Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần NVL**” có nghĩa là liên quan đến một ngày định giá hoặc định giá lại hoặc đánh giá lại Tài Sản Bảo Đảm Cổ Phần NVL được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm xác định theo công thức sau: $S_{NVL} = N_{NVL} * A_{NVL} * k * 80\%$

Trong đó: S_{NVL} là Tổng Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần NVL vào ngày định giá hoặc định giá lại hoặc đánh giá lại đó;

N_{NVL} là tổng số lượng Cổ Phần NVL được các Bên Thế Chấp CPNY NVL sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm (bao gồm cả Cổ Phần NVL Thế Chấp và Cổ Phần NVL chờ về được hưởng phát sinh từ Cổ Phần NVL Thế Chấp) vào ngày định giá hoặc định giá lại hoặc đánh giá lại đó;

A_{NVL} là giá trị định giá của 1 (một) Cổ Phần NVL được xác định bởi Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc Công Ty Xác Định Giá Được Phép vào ngày định giá hoặc định giá lại hoặc đánh giá lại được xác định theo công thức dưới đây: $P = \frac{\sum_{i=1}^n P_i * Q_i}{\sum Q_i}$

trong đó: P: giá mỗi Cổ Phần NVL tại ngày định giá lại (hoặc đánh giá lại);

P_i : giá đóng cửa ngày giao dịch thứ i của Cổ Phần NVL (để làm rõ, giá đóng cửa là thị giá đã được điều chỉnh trong các trường hợp tách, gộp cổ phiếu, chia cổ tức bằng cổ phiếu, và các trường hợp điều chỉnh thị giá khác theo quy định của Sở Giao Dịch Chứng Khoán);

Q_i : tổng khối lượng giao dịch được thực hiện thành công theo phương thức khớp lệnh liên tục được xác định dựa trên thông tin công bố trên website của Sở Giao Dịch Chứng Khoán của ngày giao dịch thứ i của Cổ Phần NVL;

n: là số ngày giao dịch được sử dụng để định giá/đánh giá theo từng trường hợp được quy định tại Điều 3.2(a);

k: là hệ số bảo đảm và được áp dụng với các trường hợp sau:

- nhằm mục đích xác định Tổng Giá Trị Bảo Đảm vào bất kỳ ngày định giá lại có liên quan để bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu, k bằng 60% (sáu mươi phần trăm);
- nhằm mục đích xác định Tổng Giá Trị Bảo Đảm tại thời điểm thế chấp ban đầu hoặc bổ sung tài sản bảo đảm là Cổ Phần NVL để đảm bảo cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm và Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì, k bằng 50% (năm mươi phần trăm);
- nhằm mục đích xác định Tổng Giá Trị Bảo Đảm Ngưỡng Rút, k bằng 40% (bốn mươi phần trăm).

C: là tổng các khoản tiền (nếu có) trong các tài khoản (kể cả tài khoản chứng khoán) hoặc tài khoản tiền gửi theo các hợp đồng tiền gửi được cầm cố/thế chấp cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho việc thực hiện các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm được xác định vào 15:00 giờ (giờ Việt Nam) của ngày xác định Tổng Giá Trị Bảo Đảm có liên quan nhân với 100% (và nếu chưa có các tài sản cầm cố/thế chấp là tiền/tiền gửi thì C=0);

OA: là tổng giá trị bảo đảm của các Tài Sản Bảo Đảm khác (nếu có) được xác định tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan vào ngày định giá/đánh giá lại (và nếu chưa có Tài Sản Bảo Đảm khác thì OA=0).

Từ công thức trên, cụ thể giá trị của TSBĐ được định giá cụ thể như sau:

Cổ phần thế chấp	Tổng số lượng cổ phần bảo đảm (A)	Giá trị định giá của 1 cổ phần theo phương pháp bình quân gia quyền của giá đóng cửa Cổ Phần NVL trong 30 ngày giao dịch liền trước ngày định giá (ngày định giá là ngày: 12/1/2022) (B)	Tổng giá trị của cổ phần thế chấp (C) = A*B	Tổng giá trị bảo đảm của cổ phần thế chấp (D) = C *k (50%) * 80%
Novagroup thế chấp:				
- 26.052.419 cổ phần NVL ban đầu	34.128.668	86.948	2.967.419.425.264	1.186.967.770.106

- 8.076.249 cổ phần NVL				
Diamond thế chấp:				
- 4.947.581 cổ phần NVL ban đầu				
- 1.533.750 cổ phần NVL	6.481.331	86.948	563.538.767.788	225.415.507.115
Tổng cộng:				1.412.383.277.221

Tổ chức nhận TSBĐ: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương được lựa chọn làm Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm ban đầu, đại diện cho Người Sở Hữu Trái Phiếu để nhận và quản lý Tài Sản Bảo Đảm và thực hiện các nhiệm vụ, công việc khác được quy định theo Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm và các Hợp Đồng Bảo Đảm khác nhân danh và vì quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Thời gian định giá TSBĐ: Tài Sản Bảo Đảm sẽ được định giá lại/đánh giá lại bởi một Công Ty Định Giá Được Phép trong bất kỳ tình huống nào sau đây:

- (i) định kỳ hàng quý, vào Ngày Làm Việc cuối cùng của mỗi quý trong năm, bắt đầu từ ngày định giá lại đầu tiên vào ngày 31/3/2022 (hoặc một thời hạn khác được Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm có chấp thuận khác);
- (ii) Theo yêu cầu của Tổ Chức Niêm Yết nhằm giải chấp, thay thế một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (iii) Theo yêu cầu của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu khi phát sinh những sự kiện có thể làm ảnh hưởng giảm đáng kể giá trị của Tài Sản Bảo Đảm hoặc theo các quy định tại các Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan;
- (iv) Trong các trường hợp định giá lại khác theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu có).

Phương pháp định giá TSBĐ: Tài Sản Bảo Đảm sẽ được định giá lại/đánh giá lại bởi một Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc một Công Ty Định Giá Được Phép.

Trong suốt thời hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Niêm Yết và các bên bảo đảm phải đảm bảo rằng kể từ ngày hoàn thành thế chấp tài sản bảo đảm, tổng giá trị bảo đảm của các tài sản bảo đảm sẽ không thấp hơn tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành. Nếu theo kết quả định giá/ định giá lại TSBĐ theo Hợp đồng quản lý TSBĐ và Hợp đồng bảo đảm có liên quan mà Tổng giá trị bảo đảm không đáp ứng giá trị bảo đảm tối thiểu thì trong vòng 02 ngày, Tổ Chức Niêm Yết phải lựa chọn một hoặc đồng thời cả hai phương án sau sao cho Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tại cùng thời điểm đó: (i) mua lại trước hạn một phần trái phiếu theo Điều kiện 9.6 tại Điều khoản điều kiện trái phiếu; (ii) bổ sung TSBĐ thuộc sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết, Bên Bảo Đảm và/ hoặc bên thứ ba khác.

18. Cam Kết Về Tài Chính

Trừ khi có sự chấp thuận khác của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành cam kết duy trì các chỉ số tài chính, được kiểm tra định kỳ hàng năm và xác định dựa trên báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm của Tổ Chức Phát Hành, như sau:

- (a) Hệ số trả nợ vay hợp nhất (Debt Service Coverage Ratio – “DSCR”) tối thiểu 120% (một trăm hai mươi phần trăm);

Trong đó :

$$DSCR_i = (C_i + DS_i + DP_i) / DS_i$$

$DSCR_i$ là Hệ số trả nợ vay hợp nhất tại thời điểm cuối năm i ;

C_i là số dư tiền và tương đương tiền (loại trừ các khoản đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay và bảo lãnh) tại thời điểm cuối năm i ;

DS_i là nghĩa vụ nợ gốc, lãi, phí, phạt và chi phí khác liên quan các khoản vay nợ có chịu lãi mà Tổ Chức Phát Hành đến hạn thanh toán trong năm i (trên cơ sở báo cáo hợp nhất);

DP_i là các khoản nợ gốc, lãi, phí, phạt và chi phí khác liên quan các khoản vay nợ có chịu lãi chưa đến hạn thanh toán nhưng Tổ Chức Phát Hành đã thanh toán trong năm i (nếu có) (trên cơ sở báo cáo hợp nhất).

- (b) Tỷ lệ giữa (i) tổng các khoản nợ vay (có chịu lãi) chưa thanh toán của Tổ Chức Phát Hành trên (ii) tổng vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành không vượt quá mức 2,75 (hai phẩy bảy mươi lăm) lần.
- (c) Trong suốt thời hạn Trái Phiếu, nếu các hệ số và tỷ lệ nêu trên không được đáp ứng thì Tổ Chức Phát Hành không được trả cổ tức bằng tiền mặt cho đến khi các hệ số và tỷ lệ đó đáp ứng được các điều kiện như được quy định tại Điều 6.8.

19. Giới Hạn Về Tỷ Lệ Nắm Giữ Đối Với Người Nước Ngoài (Theo Quy Định Của Pháp Luật Về Chứng Khoán Và Pháp Luật Chuyên Ngành)

Theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

20. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu

20.1. Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

- (i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là **Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**).
- (ii) Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Thông tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16/3/2018 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Nghị Định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15/12/2017 của chính phủ và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông Tư Số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của bộ tài chính, Thông Tư Số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của bộ tài chính;
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày

15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế; và
- (vi) Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

Căn cứ vào các văn bản trên:

- Thu nhập từ đầu tư vốn bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính Phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn phần là 5%; và
- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng khoán; thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

20.2 Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- (i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế;
- (ii) Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- (iv) Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam;

- (v) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (vi) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vii) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ; và
- (viii) Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

Theo quy định pháp luật về nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam thì tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thoả thuận, hoặc cam kết giữa Nhà thầu nước ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà thầu nước ngoài với Nhà thầu phụ nước ngoài để thực hiện một phần công việc của Hợp đồng nhà thầu thì là đối tượng chịu thuế nhà thầu.

Theo quy định về thuế nhà thầu thì thu nhập từ lãi tiền vay là thu nhập của bên cho vay từ các khoản cho vay dưới bất kỳ dạng nào mà khoản vay đó có hay không được đảm bảo bằng thế chấp, người cho vay

đó có hay không được hưởng lợi tức của người đi vay; thu nhập từ lãi tiền gửi (trừ lãi tiền gửi của các cá nhân người nước ngoài và lãi tiền gửi phát sinh từ tài khoản tiền gửi để duy trì hoạt động tại Việt Nam của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế, tổ chức phi Chính Phủ tại Việt Nam), kể cả các khoản thưởng đi kèm lãi tiền gửi (nếu có); thu nhập từ lãi trả chậm theo quy định của các hợp đồng; thu nhập từ lãi trái phiếu, chiết khấu giá trái phiếu (trừ trái phiếu thuộc diện miễn thuế), tín phiếu kho bạc; thu nhập từ lãi chứng chỉ tiền gửi. Lãi tiền vay bao gồm cả các khoản phí mà Bên Việt Nam phải trả theo quy định của hợp đồng.

Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế nhà thầu. Tỷ lệ (%) Thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với lãi tiền vay (lãi trái phiếu) là 5%.

Ngoài ra, trường hợp tổ chức/cá nhân nước ngoài chuyển nhượng trái phiếu thì áp dụng thuế tỷ lệ (%) thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán (bao gồm chuyển nhượng trái phiếu) là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Niêm Yết sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Niêm Yết có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Niêm Yết tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Niêm Yết không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư trái phiếu tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

20.3 Thuế Giá Trị Gia Tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- (i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 6/4/2016 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế;
- (ii) Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế. Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế; Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9/2/2017 ban hành quy chế quản lý tài chính của Tập đoàn Điện lực Việt Nam và sửa đổi, bổ sung khoản 4 điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013;
- (iii) Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng;

- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vi) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ; và
- (vii) Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 hướng dẫn nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Giá trị gia tăng, Luật thuế Tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý Thuế và sửa đổi một số điều tại các thông tư về thuế.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và thu nhập từ lãi trái phiếu không thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế giá trị gia tăng. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì người sở hữu trái phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NỎ VA

Địa chỉ : 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Số fax : +84 28 3775 2999

Số điện thoại : +84 28 3915 3666

Website : <https://www.novaland.com.vn/>

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH PwC (Việt Nam)

Địa chỉ : Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 01, TP. Hồ Chí Minh

Số điện thoại : (84–28) 3823 0796

Website : <https://www.pwc.com/vn/vn/>

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỶ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 21, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số fax : (84–24) 3944 6583

Số điện thoại : (84–24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỶ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 21, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số fax : (84–24) 3944 6583

Số điện thoại : (84–24) 3944 6368

Website : www.tcbs.com.vn

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua việc đăng ký và niêm yết Trái Phiếu, và Nghị quyết HĐQT phê duyệt phương án phát hành;
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ của tổ chức đăng ký niêm yết;
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính của tổ chức đăng ký niêm yết:
 - Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng lẻ năm 2020
 - Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng lẻ năm 2021
4. Phụ lục IV: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức đăng ký niêm yết

Được lập tại Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2022

TỔ CHỨC NIÊM YẾT

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

CHỦ TỊCH HĐQT



Bùi Xuân Huy

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Huỳnh Minh Lâm

TỔNG GIÁM ĐỐC

huc

Nguyễn Ngọc Huyền

CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN

Nguyễn Mỹ Hạnh



TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Hiền



