

Số/No: 149./2021-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 12 năm 2021
Ho Chi Minh City, December 23rd, 2021

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ RESOLUTION OF THE BOARD OF THE DIRECTORS

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 adopted by the National Assembly on June 17th, 2020 and other implementing regulations;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 adopted by the National Assembly on November 26th, 2019 and other implementing regulations;
- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
The Decree No. 153/2020/ND-CP issued by the Government on December 31st, 2020 regulating the private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market;
- Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ CBTT và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
The Circular No. 122/2020/TT/BTC issued by the Ministry of Finance on December 31st, 2020 providing guidance on information disclosure and reporting prescribed in Government's decree no. 153/2020/ND-CP dated December 31, 2020 on private placement and trading of privately placed corporate bonds in domestic market and offering of corporate bonds in international market;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "**Company**");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 42A/2021/TTr-NVLG ngày 22/12/2021 về Phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ ("**Tờ Trình Số 42A**");
The Proposal of the Chief Executive Officer No: 42A/2021/TTr-NVLG dated December 22nd, 2021 Re. issuance plan of bonds in form of private placement ("**Proposal No. 42A**");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") Công Ty số 115/2021-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 23/12/2021.
The Meeting minutes of the Board of Directors (the "**BOD**") of the Company No. 115/2021-BB.HĐQT-NVLG dated December 23rd, 2021.

QUYẾT NGHỊ RESOLVE

ĐIỀU 1: Thông qua việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ và phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành trái phiếu với tổng giá trị phát hành tối đa tính theo mệnh giá là 1.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng Việt Nam*) ("**Trái Phiếu**") theo Tờ Trình Số 42A ("**Phương Án Phát Hành**") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến các điều khoản của Trái Phiếu, kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, các tài sản đảm bảo.

ARTICLE 1: *Approving the issuance of bonds in form of private placement and all the contents of bond issuance plan with the total value of VND 1,000,000,000,000 (In word: One thousand billion Vietnam dong) (the "**Bond**") according to the Proposal No. 42A, ("**Issuance Plan**") and the contents relating to the Bond, including but not limited to the bond terms, the use of proceeds, collection from issuance of bond, collaterals.*

ĐIỀU 2: HĐQT thống nhất trao quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc Công Ty ủy quyền thực hiện các công việc sau đây:

- (a) Quyết định các vấn đề cụ thể được nêu trong Phương Án Phát Hành và sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung Phương Án Phát Hành (nếu cần thiết);
- (b) Quyết định (i) nội dung các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu; (ii) nội dung các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu mà Công Ty là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu và/hoặc thực hiện các nghĩa vụ của Công Ty theo Trái Phiếu (gọi chung là "**Tài Liệu Giao Dịch**") và (iii) việc Công Ty ký kết, thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thỏa thuận của Công Ty trong các Tài Liệu Giao Dịch, cũng như việc sửa đổi, bổ sung các Tài Liệu Giao Dịch (nếu cần thiết);
- (c) Quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản bảo đảm của Trái Phiếu trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - (i) giá trị tài sản bảo đảm; (ii) việc thay thế, bổ sung và rút một phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm; (iii) thay đổi bên bảo đảm theo quy định của các văn kiện Trái Phiếu, các nội dung của các hợp đồng bảo đảm và các tài liệu liên quan khác (nếu có); (iv) thực hiện các thủ tục để hoàn tất

việc cầm cố và/ hoặc thế chấp tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm của Trái Phiếu;

- (d) Ký kết các Tài Liệu Giao Dịch và/hoặc các văn bản theo quy định của Tài Liệu Giao Dịch hoặc có liên quan đến các Tài Liệu Giao Dịch;
- (e) Quyết định và thực hiện tất cả các hành động cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công Ty, các Tài Liệu Giao Dịch, Nghị quyết này để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành và các nội dung phát sinh trong quá trình lưu hành Trái Phiếu.

ARTICLE 2: *Approving the delegation and authorization for the Chief Executive Officer or the person authorized by Chief Executive Officer to sign and perform duties as follows:*

- (a) *Making decisions on specific issues mentioned in the Issuance Plan and amend, adjust or supplement the Issuance Plan (if necessary);*
- (b) *Making decisions on (i) the specific terms and conditions of the Bond; (ii) the contents of contracts, agreements and documents which the Company is a party to or issued in connection with the issuance of the Bond and/or the performance of the Company's obligations under the Bond ("Transaction Documents") and (iii) the Company's signing and performance of the obligations, commitments and agreements in the Transaction Documents, as well as the amendment and supplementation of the Transaction Documents (if necessary);*
- (c) *Making decisions on the collaterals of the Bond within the authority of the BOD, including but not limited to: (i) the value of the collaterals; (ii) the replacement, addition and withdrawal of part or all of the collaterals; (iii) change the guarantor in accordance with the terms and conditions in the Bond documents, the contents of the security contracts and other relevant documents (if any); (iv) carry out the procedures to complete the pledge and/or mortgage of the collaterals to perform the secured obligations of the Bond;*
- (d) *Signing Transaction Documents and/or documents as required by Transaction Documents or in connection with Transaction Documents;*
- (e) *Making decisions and taking all other necessary actions in accordance with the law, the Company's Charter, the Transaction Documents, this Resolution to complete the issuance of the Bond under the Issuance Plan and the matters arising during the circulation of the Bonds.*

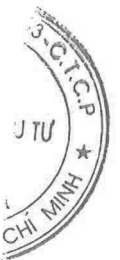
ĐIỀU 3: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 3: *The BOD members, the Legal Representative, the Board of Management and Departments, related persons will be responsible to complete all documents and procedures accordance with law to perform this Resolution.*

ĐIỀU 4: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 4: *This Resolution will take effect from the signing date.*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BE HALF OF THE BOD
CHAIRMAN OF THE BOARD**



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

Số: ~~42A~~/2021-TTr-NVLG

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2021

TỜ TRÌNH
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ LẦN THỨ 14 NĂM 2021
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va kính trình Hội Đồng Quản Trị (“**HĐQT**”) phê duyệt phương án phát hành trái phiếu ra công chúng (“**Phương Án Phát Hành**”) của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va (sau đây được gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Công ty**”) với các nội dung như sau:

I. Các căn cứ pháp lý của việc phát hành:

1. Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
2. Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“**Luật Chứng khoán 2019**”);
3. Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị định số 153/2020/NĐ-CP**”);
4. Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ CBTT và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định về việc chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Thông tư số 122/2020/TT-BTC**”);
5. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va



II. Phương án phát hành Trái Phiếu:

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên doanh nghiệp phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: No Va Land Investment Group Corporation
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty đại chúng.
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 028. 3915 3666 Fax: 028. 3775 2999
- 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 bổ sung tại từng thời điểm.
- Vốn điều lệ: 14.736.056.190.000 đồng (*Bằng chữ: Mười bốn nghìn, bảy trăm ba mươi sáu tỷ, không trăm năm mươi sáu triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng Việt Nam*).
- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Xuân Huy** – Tổng Giám đốc.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh bất động sản (*thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản*)

2. Tình hình tài chính giai đoạn 2018 – 2020

❖ Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty mẹ:

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	16.295.356	16.894.625	20.244.585
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	1,43	1,56	1,79
Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,79	0,59	0,89
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế	1.469.560	434.354	3.072.446

(triệu đồng)			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	10,70	2,62	16,55
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

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

❖ **Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản hợp nhất của Công ty:**

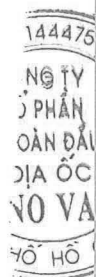
Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	19.969.800	24.461.074	31.932.147
Hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu (lần)	2,46	2,68	3,53
Dư nợ trái phiếu/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,69	0,53	0,81
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế (triệu đồng)	3.278.949	3.387.322	3.906.502
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên/vốn chủ sở hữu bình quân (%)	19,74	15,25	13,85
Tỷ lệ an toàn vốn theo quy định của pháp luật	Không có		

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

❖ **Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành trái phiếu:**

Trong giai đoạn 03 (ba) năm gần nhất tính đến thời điểm xây dựng phương án này, Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn (bao gồm cả các khoản gốc, lãi trái phiếu đã phát hành). Công ty cam kết không có nợ quá hạn, nợ chậm thanh toán, nợ xấu tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào trong vòng 03 (ba) năm gần đây.

❖ **Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính: Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam**



- **Ý kiến đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

- **Ý kiến đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2020**

Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

3. Tuyên bố đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp

STT	Nội dung	Quy định tại Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020	Nội dung đáp ứng điều kiện	Mức đáp ứng điều kiện
1	Loại hình công ty	Doanh nghiệp phát hành là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 61 ngày 21/07/2021	Đáp ứng
2	Tình hình thanh toán các khoản nợ, trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành trái phiếu	Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liền tiếp trước đợt phát hành trái phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán trái phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn.	Trong 03 (ba) năm gần nhất tính đến thời điểm xây dựng phương án này, Công ty cam kết đã thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành. Đồng thời, Công ty cũng thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn thanh toán.	Đáp ứng
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn hoạt động theo quy định pháp luật	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành (đối với công ty chứng khoán, tổ chức tín dụng)	Công ty không phải là công ty chứng khoán/tổ chức tín dụng, do đó không là đối tượng quy định về việc phải đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính.	Đáp ứng

4	Báo cáo tài chính năm trước liên kế của năm phát hành	Được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật kiểm toán độc lập. Trường hợp doanh nghiệp chào bán trái phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm mà chưa có báo cáo tài chính được kiểm toán năm trước liên kế của năm phát hành, hoặc chưa có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm trước liên kế của năm phát hành, doanh nghiệp sử dụng báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính tháng/báo cáo tài chính quý gần nhất sau báo cáo tài chính bán niên của năm tài chính trước liên kế được soát xét hoặc kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam - công ty kiểm toán thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán theo quy định của Luật Chứng khoán 2019 và pháp luật về kiểm toán độc lập. Theo đó, ý kiến của đơn vị kiểm toán về các báo cáo tài chính là báo cáo chấp thuận toàn phần.	Đáp ứng
5	Đối tượng tham gia Đợt phát hành	Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của Đợt phát hành là nhà đầu tư chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán	Công ty cam kết: Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của Đợt phát hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật chứng khoán	Đáp ứng
6	Thời gian hoàn	Doanh nghiệp phải hoàn thành việc phân phối	Công ty cam kết: Thời gian phân phối Trái Phiếu	Đáp ứng

thành hành/ phân phiếu	đợt thời phối trái phái	trái phiếu trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày công bố thông tin trước đợt chào bán trái phiếu.	không vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin về Đợt Phát Hành Trái Phiếu	
---------------------------------	-------------------------------------	--	--	--

Danh sách các tài liệu và văn bản pháp lý chứng minh doanh nghiệp đáp ứng đầy đủ điều kiện phát hành trái phiếu theo Phụ lục 01 đính kèm Phương án này.

4. Thông tin về Trái Phiếu phát hành (“Trái Phiếu”)

- 4.1 Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- 4.2 Tên Trái Phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- 4.3 Tổng giá trị Trái Phiếu dự kiến phát hành: Tối đa **1.000.000.000.000 đồng** (*Một nghìn tỷ đồng Việt Nam*) (tính theo mệnh giá)
- 4.4 Mã Trái Phiếu: NVLH2122014
- 4.5 Điều khoản, điều kiện Trái Phiếu:
- Kỳ hạn Trái Phiếu: 12 (mười hai) tháng
 - Khối lượng Trái Phiếu phát hành: Tối đa 10.000 Trái Phiếu (Mười nghìn Trái Phiếu)
 - Đồng tiền phát hành và thanh toán: Đồng Việt Nam (VND).
 - Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000.000 VND/Trái phiếu (*Một trăm triệu đồng một Trái phiếu*).
 - Hình thức Trái Phiếu: Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức bút toán ghi sổ.
 - Lãi suất danh nghĩa: Lãi suất Trái Phiếu bằng đồng Việt Nam dự kiến: Trái Phiếu có lãi suất cố định dự kiến **10%/năm**

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, Lãi suất của Trái Phiếu có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền hợp pháp của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có). Lãi suất cụ thể của Trái Phiếu tại từng thời điểm sẽ được Người đại diện hợp pháp của Công ty đàm phán và quyết định.
 - Loại hình Trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo.
 - Phương thức thanh toán gốc/lãi Trái Phiếu: Chi tiết tại Mục 6.2 Phương án phát hành này.
- 4.6 Phương thức phát hành: Trái Phiếu được phát hành và giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 thông qua phương thức Đại lý phát hành.
- 4.7 Giá phát hành: Bằng 100% mệnh giá Trái Phiếu
- 4.8 Số lượng Đợt Phát Hành: 01 (một) đợt.

4.9 Ngày Phát Hành dự kiến: Trong tháng 12/2021

4.10 Ngày Đáo Hạn: Dự kiến trong tháng 12/2022, vào ngày sau tròn 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành

4.11 Biện pháp bảo đảm và Tài Sản Bảo Đảm: Nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi Trái Phiếu và các nghĩa vụ thanh toán khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu phát hành được bảo đảm bằng Tài Sản Bảo Đảm:

- 15.200.000 (Mười lăm triệu hai trăm trăm nghìn) Cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (mã cổ phiếu “NVL”, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh) (Sau đây gọi là “Cổ phiếu NVL”) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần NovaGroup – Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313468212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 02/10/2015, thay đổi lần thứ 09 ngày 12/01/2021; cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số Cổ phiếu NVL nêu trên kể từ ngày cầm cố (bao gồm và không giới hạn: toàn bộ cổ tức được trả bằng cổ phiếu, cổ tức được trả bằng tiền mặt, cổ phiếu thưởng); và
- Các tài sản khác thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bên thứ ba (nếu cần thiết).

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, Tài Sản Bảo Đảm cho Trái Phiếu có thể được điều chỉnh, bổ sung và thay thế theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có) và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm. Tài Sản Bảo Đảm cụ thể của Trái Phiếu tại từng thời điểm sẽ được Người đại diện hợp pháp của Công ty đàm phán và quyết định.

5. Mục đích phát hành và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ Đợt Phát Hành Trái phiếu

5.1. Mục đích phát hành Trái Phiếu: Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

5.2. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ Đợt Phát Hành Trái Phiếu: Toàn bộ số tiền thu được từ Đợt Phát Hành sẽ được Công ty sử dụng để tăng vốn góp vào Công ty TNHH Bất Động sản Gia Đức để thực hiện đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án. Tổng số tiền tăng vốn vào Công ty TNHH Bất Động sản Gia Đức là 1.180.000.000.000 đồng, trong đó:

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

6. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu

6.1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu:

Công ty dự kiến sẽ sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Công ty để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Công ty đối với và liên quan đến Trái Phiếu

6.2. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu:

- Thanh Toán Tiền Lãi Trái Phiếu/Kỳ Trả Lãi: Tiền lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
- Phương thức thanh toán tiền gốc Trái Phiếu: Tiền gốc Trái Phiếu sẽ được thanh toán theo mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Thanh Toán/Hoàn Trả Tiền Gốc Trái Phiếu là Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu hoặc ngày đến hạn khác để thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn.

7. Cam kết công bố thông tin

- Công ty cam kết thực hiện công bố thông tin trước đợt phát hành, thông tin về kết quả phát hành, công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường và các nội dung công bố thông tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Công ty cam kết các thông tin công bố là đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính chính xác của các thông tin công bố.
- Công ty cam kết tuân thủ các nguyên tắc công bố thông tin theo quy định của pháp luật.
- Công ty cam kết thực hiện các nghĩa vụ công bố thông tin khác theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP, Thông tư số 122/2020/TT-BTC và các văn bản pháp luật hiện hành khác.

8. Các cam kết khác đối với Người Sở Hữu Trái Phiếu

- 8.1. Công ty cam kết và đảm bảo về tính hợp pháp của các tài sản được sử dụng làm Tài Sản Bảo Đảm cho Đợt Phát Hành Trái Phiếu;
- 8.2. Công ty cam kết thực hiện đúng kế hoạch và phương án phát hành, chỉ sử dụng số tiền

thu được từ việc phát hành Trái Phiếu cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty;

- 8.3. Cam kết đảm bảo thực hiện đúng phương án trả nợ gốc và lãi Trái Phiếu;
- 8.4. Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định của pháp luật và các quy định liên quan của Đợt Phát Hành Trái Phiếu (nếu có);
- 8.5. Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Công ty đối với các Nhà đầu tư và Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty với các Nhà đầu tư/Người Sở Hữu Trái Phiếu.

9. Điều khoản về đăng ký, lưu ký Trái Phiếu

- 9.1. Trái phiếu chỉ được đăng ký tại một tổ chức lưu ký được phép thực hiện dịch vụ lưu ký trái phiếu doanh nghiệp (Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký).
- 9.2. Trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày hoàn thành Đợt Phát Hành, Trái Phiếu được đăng ký, lưu ký tại Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký để quản lý nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu. Chi tiết sẽ được nêu tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành Trái Phiếu.

10. Điều khoản về giao dịch Trái Phiếu

Trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

11. Quyền lợi và trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

11.1. Quyền lợi của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Được Công ty công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC; được quyền tiếp cận hồ sơ phát hành Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- Được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty.
- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, chiết khấu, được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật và quy định của Đợt Phát

Hành Trái Phiếu này.

- Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các quyền cụ thể của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận của Công ty với các Nhà đầu tư/Người Sở Hữu Trái Phiếu.

11.2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của Công ty; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của Công ty trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu.
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch Trái Phiếu. Nhà nước không đảm bảo việc doanh nghiệp phát hành trái phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi, gốc trái phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
- Hiểu rõ và tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư, giao dịch Trái Phiếu theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Các trách nhiệm khác (nếu có) sẽ được quy định tại các văn kiện có liên quan đến Đợt Phát Hành này.

12. Quyền và Trách nhiệm của Tổ chức phát hành.

12.1. Quyền lợi của Tổ Chức Phát Hành:

- Công ty được quyền sử dụng số tiền thu được từ Đợt Phát Hành theo đúng mục đích đề ra trong phương án phát hành;
- Công ty được quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận thống nhất giữa Công ty và (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu.

12.2. Trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

- Tuân thủ quy định của Pháp luật về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo theo quy định của Pháp luật;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn thu được từ Đợt Phát Hành theo đúng mục đích phát hành và phương án phát hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận khác (nếu có) với Công ty;

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ chào bán Trái Phiếu và các thông tin công bố; thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, cam kết khác liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu theo các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu, các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin phát hành Trái Phiếu và các văn bản khác có liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu.
- Trường hợp Công ty không tuân thủ quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Việc xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán và quy định của pháp luật có liên quan.

13. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu

Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý
Phát Hành:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng
Công thương Việt Nam.

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

Trong quá trình đàm phán với (các) Nhà Đầu Tư/ (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu, Người đại diện hợp pháp của Công ty sẽ thay mặt Công ty lựa chọn/chỉ định Đại Lý Đăng Ký, Lưu Ký, Đại Lý Thanh Toán Trái Phiếu, Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm, Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các tổ chức khác có liên quan (nếu có), đảm bảo việc phát hành và lưu hành Trái Phiếu của Công ty tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm và nghĩa vụ của các tổ chức cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định cụ thể trong các hợp đồng được ký kết giữa Công ty và các tổ chức cung cấp dịch vụ đó.

14. Mua lại Trái Phiếu

- 14.1. Công ty có nghĩa vụ phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu phù hợp với các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu, hoặc trong trường hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu khi phát sinh (các) Sự Kiện Vi Phạm, hoặc trong trường hợp Công ty vi phạm quy định pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu đã được phê

duyet, hoặc vi phạm các quy định liên quan đến Đợt Phát Hành Trái Phiếu và thuộc trường hợp phải mua lại Trái Phiếu theo quy định của Pháp luật và của Đợt Phát Hành Trái Phiếu này.

- 14.2. Công ty có thể thực hiện mua lại toàn bộ hoặc một phần Trái Phiếu trước hạn trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Bản Công Bố Thông Tin và quy định của pháp luật hiện hành.
- 14.3. Khi Công ty thực hiện mua lại Trái Phiếu trước hạn, Công ty có trách nhiệm công bố thông tin cho Người Sở Hữu Trái Phiếu về việc mua lại trước hạn trong thời hạn 10 (mười) ngày trước ngày mua lại. Đồng thời, chậm nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày hoàn tất việc mua lại Trái Phiếu trước hạn, Công ty có trách nhiệm gửi nội dung công bố thông tin về việc mua lại Trái Phiếu trước hạn cho Sở Giao dịch Chứng khoán.

15. Địa điểm tổ chức Đợt Phát Hành/Nhận đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến:

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Địa chỉ: Số 306 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành Phố Hà Nội

Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va đối với (các) Nhà đầu tư/ (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va với (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc đại diện được ủy quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu (nếu có).



PHỤ LỤC 01

DANH MỤC TÀI LIỆU VÀ VĂN BẢN PHÁP LÝ CHỨNG MINH DOANH NGHIỆP ĐÁP ỨNG ĐẦY ĐỦ ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/9/1992, đăng ký thay đổi lần thứ 61 ngày 21/07/2021
2. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



11