



ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ 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 61 ngày 21 tháng 07 năm 2021)



CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 324 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 12 năm 2021)

**TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

TECHCOMSECURITIES

BeSpoke

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày 31/12/2021 tại:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

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

Điện thoại: +84 28 3915 3666

Fax: +84 28 3775 2999

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHỨNG VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH: 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 Bùi Xuân Huy

Chức vụ: Tổng Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành

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 61 ngày 21 tháng 07 năm 2021)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Dưới đây là các thông tin tóm tắt về các điều khoản và điều kiện chính của các trái phiếu được chào bán theo bản cáo bạch này (sau đây gọi là “**Bản Cáo Bạch**”), có thời hạn 18 (mười tám) tháng dự kiến phát hành trong Quý I năm 2022, Để biết thêm các thông tin chi tiết liên quan đến các điều khoản và điều kiện của từng loại Trái Phiếu (như được định nghĩa dưới đây), vui lòng xem Phần VI có tiêu đề “**THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN**” của Bản Cáo Bạch này.

- Tên trái phiếu** : Trái Phiếu NVLB2123012 (“**Trái Phiếu**”)
- Loại trái phiếu/Tính chất trái phiếu** : Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền.
Tính chất trái phiếu là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.
- Mệnh giá** : 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu,
- Tổng số lượng trái phiếu chào bán** : 13.000.000 (mười ba triệu) Trái Phiếu
- Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá** : 1.300.000.000.000 VND (một nghìn ba trăm tỷ Đồng).
- 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.
Chi tiết lãi suất được trình bày cụ thể tại Điều 7 Phần VI – Thông Tin Về Đợt Chào Bán quy định tại Bản Cáo Bạch này.
- Kỳ hạn trái phiếu** : mỗi Trái Phiếu có kỳ hạn là 18 (mười tám) tháng kể từ ngày phát hành của Trái Phiếu đó

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH:

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
- Số điện thoại: +84 (28) 3823 0796
- Website: www.pwc.com/vn

TỔ CHỨC LƯU KÝ

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

ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:

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

ĐẠI LÝ ĐĂNG KÝ: *(trong giai đoạn trước khi đăng ký lưu ký tập trung Trái Phiếu tại VSD và 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

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ Chức Phát Hành.....	7
2. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành, Tổ Chức Tư Vấn.....	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	8
1. Rủi Ro Về Kinh Tế.....	8
2. Rủi Ro Về Luật Pháp.....	12
3. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Ngành, Công Ty, Lĩnh Vực Hoạt Động Của Tổ Chức Phát Hành.....	13
4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu Và Đợt Chào Bán.....	17
5. Rủi Ro Quản Trị Công Ty.....	19
6. Rủi Ro Khác.....	20
III. CÁC KHÁI NIỆM	21
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	24
1. Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành.....	24
2. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành.....	29
3. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành.....	34
4. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành.....	35
5. Thông Tin Về Những Công Ty Có Liên Quan.....	39
6. Thông Tin Về Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành.....	46
7. Thông Tin Về Chứng Khoán Đang Lưu Hành.....	49
8. Hoạt Động Kinh Doanh.....	51
8.1. Đặc Điểm Hoạt Động Kinh Doanh.....	51
8.2. Tài Sản Của Tổ Chức Phát Hành.....	62
8.3. Thị Trường Hoạt Động.....	63
8.4. Các Hợp Đồng Lớn Đã Thực Hiện, Đang Được Thực Hiện Hoặc Đã Ký Kết Trong 2 Năm Gần Đây.....	63
8.5. Vị Thế Của Tổ Chức Phát Hành Trong Ngành.....	65
8.6. Quyền Sở Hữu Trí Tuệ, Nhân Hiệu, Tên Thương Mại, Sáng Chế.....	71
8.7. Chiến Lược Kinh Doanh.....	72
8.8. Việc Đáp Ứng Các Điều Kiện Kinh Doanh Theo Quy Định Pháp Luật Có Liên Quan Của Tổ Chức Phát Hành.....	75
9. Thông Tin Về Cổ Đông Lớn.....	75

10. Hội Đồng Quản Trị, Ủy Ban Kiểm Toán, Ban Giám Đốc, Kế Toán Trưởng.....	76
10.1. Hội Đồng Quản Trị.....	76
10.2. Ban Giám Đốc	89
10.3. Ủy ban Kiểm toán.....	89
10.4. Kế toán trưởng.....	89
11. Chính Sách Chia Lợi Nhuận Hoặc Trả Cổ Tức	91
12. Tình Hình Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu Đã Phát Hành Trong 03 Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại	92
13. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành	92
14. Các Thông Tin, Nghĩa Vụ Nợ Tiềm Ẩn, Tranh Chấp Kiến Tụng Liên Quan Tới Tổ Chức Phát Hành Có Thể Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài Chính Của Tổ Chức Phát Hành, Đợt Chào Bán, Phương Án Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán	94
15. Thông Tin Về Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành Không Thuộc Trường Hợp Đang Bị Truy Cứu Trách Nhiệm Hình Sự Hoặc Đã Bị Kết Án Về Một Trong Các Tội Xâm Phạm Trật Tự Quản Lý Kinh Tế Mà Chưa Được Xóa Án Tích	95
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	95
1. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh.....	95
2. Tình Hình Tài Chính.....	99
2.1 Các Chỉ Tiêu Cơ Bản.....	99
2.2 Các Chỉ Tiêu Tài Chính Chủ Yếu	102
3. Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính	105
4. Kết Quả Xếp Hạng Tín Nhiệm	105
5. Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận.....	105
6. Kế Hoạch Chào Bán Trái Phiếu Trong 03 Năm Tiếp Theo.....	107
VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	108
1. Tên Trái Phiếu: Trái Phiếu NVLB2123012.....	108
2. Loại Trái Phiếu/Tính Chất Trái Phiếu	108
3. Mệnh Giá	108
4. Tổng Số Lượng Trái Phiếu Chào Bán	108
5. Tổng Giá Trị Trái Phiếu Chào Bán Theo Mệnh Giá	108
6. Kỳ Hạn Trái Phiếu	108
7. Lãi Suất	108
8. Kỳ Hạn Trả Lãi, Trả Gốc.....	109
9. Giá Chào Bán.....	109

10. Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Trong Trường Hợp Tổ Chức Phát Hành Mất Khả Năng Trả Nợ/Chấm Dứt Hoạt Động	109
11. Quyền Của Người Sở Hữu Trái Phiếu	109
12. Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.....	110
13. Việc Mua Lại Trái Phiếu.....	111
14. Phương Thức Phân Phối	114
15. Đăng Ký Mua Trái Phiếu.....	115
16. Lịch Trình Dự Kiến Phân Phối Trái Phiếu	116
17. Tài Khoản Phong Tỏa Nhận Tiền Mua Trái Phiếu	117
18. Ý Kiến Của Cơ Quan Có Thẩm Quyền Về Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng Của Tổ Chức Phát Hành	117
19. Các Loại Thuế Có Liên Quan	118
20. Thông Tin Về Các Cam Kết	123
21. Thông Tin Về Các Loại Chứng Khoán Khác Đang Được Chào Bán.....	123
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	124
VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	124
1. Kế Hoạch Sử Dụng.....	124
A. Giới thiệu về Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn	127
B. Mục Đích Của Việc Góp Thêm Vốn Vào Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn.....	128
C. Cơ Sở Pháp Lý Của Việc Góp Vốn Và Phương Án Tăng Vốn.....	128
2. Kế Hoạch Trả Nợ.....	129
IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	131
X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	132
XI. PHỤ LỤC.....	133

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

1. Tổ Chức Phát Hành CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Ông **Bùi Thành Nhơn** Chức vụ: Chủ Tịch Hội đồng Quản trị

Ông **Bùi Xuân Huy** Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Ông **Huỳnh Minh Lâm** Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này, Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản Cáo Bạch.

2. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành, Tổ Chức Tư Vấn CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

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 chào bán trái phiếu ra công chúng do TCBS 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 số 02/2021/BLPH/NVLG-TCBS ngày 31 tháng 08 năm 2021 với Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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.

[Mục II. Các Nhân Tố Rủi Ro bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Ngoài những thông tin có tại các phần khác của Bản Cáo Bạch này, nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên xem xét kỹ lưỡng các yếu tố rủi ro dưới đây trước khi mua Trái Phiếu. Việc xảy ra một hoặc nhiều sự kiện được trình bày dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng đến khả năng Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu, Ngoài ra, có thể có những vấn đề cần quan tâm và những rủi ro khác có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu nhưng Tổ Chức Phát Hành hiện nay chưa biết đến hoặc được cho là không trọng yếu.

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)

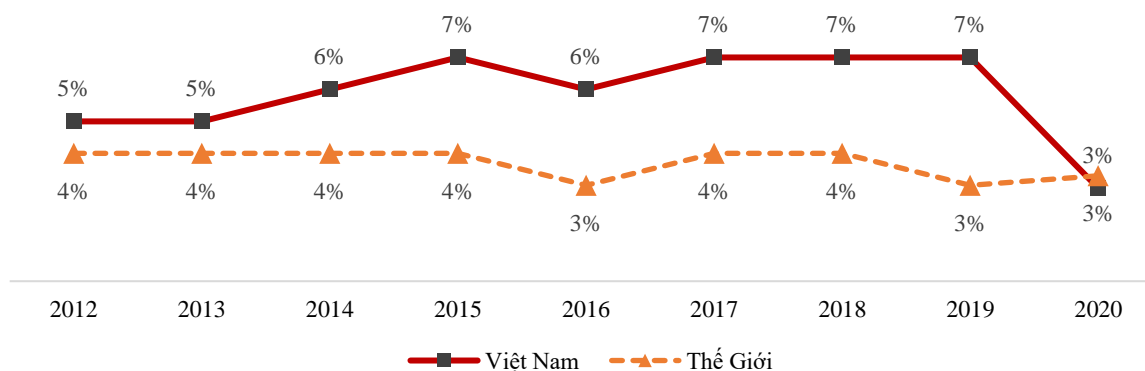
Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP cho thấy nền kinh tế đã phục hồi và trên đà phát triển bền vững, sức mua được cải thiện và hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực. Cụ thể, năm 2018, Việt Nam đạt mức tăng trưởng 7,08%, cao nhất trong 10 năm 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 9 tháng năm 2021 chỉ tăng 1,42% 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.

Tăng trưởng GDP Việt Nam vs Thế giới 2012 - 2020



Nguồn: GSO, IMF

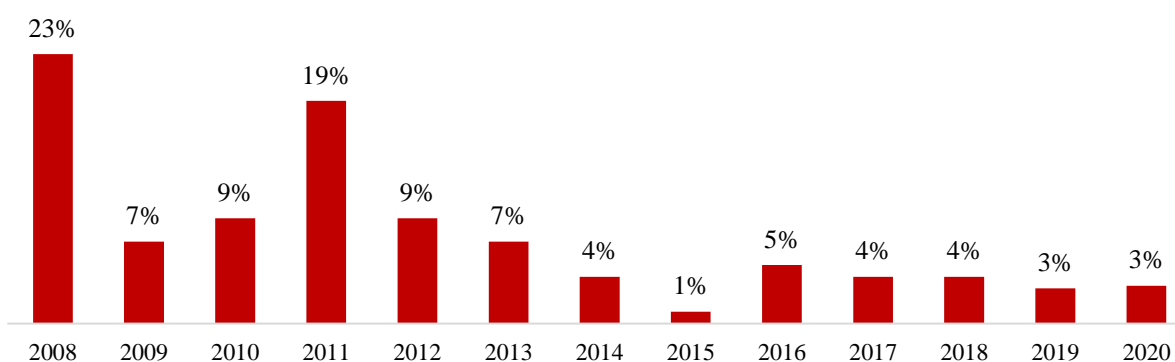
Rủi ro lạm phát

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. Theo Tổng cục thống kê, tính chung 9 tháng năm 2021, tỷ lệ lạm phát tăng 1,82% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016, và lạm phát cơ bản 9 tháng tăng 0,88%.

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 Phát Hành. 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 Phát Hành. 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.

Lạm phát giai đoạn 2008 - 2020

Nguồn: GSO, NHNN, TCBS tổng hợp

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.

Bên cạnh đó, 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 Phát Hành

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 Phát Hành, 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 Phát Hành.

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 Phát Hành

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 Phát Hành và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Tổ Chức Phát Hành phải chịu.

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

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 Phát Hành 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 Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành sẽ cần nguồn tài trợ bổ sung lớn để tài trợ cho các phương án mà Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch đầu tư.

Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành; 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 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.

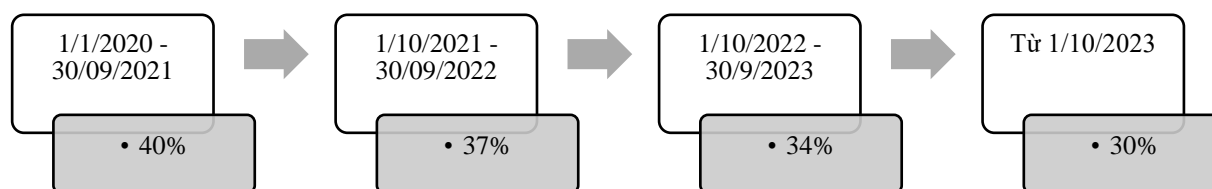
Từ năm 2019, trong bối cảnh Chính Phủ đang thắt chặt việc cấp phép các dự án mới nhằm lành mạnh hóa thị trường tại hai thành phố lớn Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, NVL đã chủ động phát triển thêm các dòng sản phẩm mới như các khu đô thị vệ tinh, các khu đô thị du lịch tại các thành phố có vị trí thuận lợi, 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. 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 sàn giao dịch và chi nhánh. Tuy nhiên, đến giai đoạn này, khi số lượng sản phẩm bán ra ngày một nhiều và để khai thác tốt quỹ đất lớn hơn 5.400 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 sàn 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 khắt 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 Và Đợt Chào Bán

Trái Phiếu không được bảo đảm bằng tài sản

Trái Phiếu không được bảo đảm bằng bất kỳ tài sản nào và cũng không được bảo lãnh thanh toán bởi bất kỳ bên thứ ba nào. Do vậy, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không có quyền truy đòi trực tiếp đối với tài sản của Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác như là tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu, hoặc yêu cầu bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác ngoài Tổ Chức Phát Hành thanh toán cho các Trái Phiếu. Trái Phiếu cũng sẽ không được thanh toán từ các tài sản đã được Tổ Chức Phát Hành sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành trong trường hợp các tài sản đó không đủ để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng.

Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bị phá sản hoặc thanh lý, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ được bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành trước hết sẽ được xử lý để trả nợ cho chủ nợ của các khoản nợ có tài sản đảm bảo. Chỉ sau khi các khoản nợ có bảo đảm đã được thanh toán hết bằng số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm thì số tiền còn lại (nếu có) từ việc xử lý tài sản bảo đảm mới được sử dụng để thanh toán cho các chủ nợ không có bảo đảm và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm các Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tóm lại, trong trường hợp này, các Người Sở Hữu Trái Phiếu được xem là các chủ nợ không có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành, và vì vậy sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán (đối với các Trái Phiếu) ngang bằng với các chủ nợ không có bảo đảm khác của Tổ Chức Phát Hành theo tỷ lệ tương ứng. Không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành có đủ tài sản để thanh toán các khoản tiền đến hạn của Trái Phiếu trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành bị phá sản hay thanh lý.

Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành luôn nghiên cứu kỹ khả năng thanh toán các khoản gốc, lãi và các loại chi phí phát sinh có liên quan trước khi thực hiện phát hành các loại chứng khoán ra công chúng. Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh các năm vừa qua, cũng như triển vọng kinh doanh trong tương lai, doanh thu và lợi nhuận của Tổ Chức Phát Hành vẫn đủ để đảm bảo cho việc thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu đúng hạn cho Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu không có sự kiện bất khả kháng nào xảy ra.

Nguồn tiền để thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu khi Trái Phiếu đáo hạn

Căn cứ trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành, tính đến ngày

30/09/2021, tổng dư nợ vay của Tổ Chức Phát Hành là 56.062 tỷ Đồng (trong đó, tổng số dư của các khoản trái phiếu đã phát hành là 33.487 tỷ Đồng) và vốn chủ sở hữu khoảng 40.484 tỷ Đồng, do vậy nếu Tổ Chức Phát Hành tiếp tục phát hành thêm các trái phiếu khác trong tương lai sẽ gia tăng áp lực trả nợ và có rủi ro ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của Tổ Chức Phát Hành cho 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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, như Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của các Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc chỉ được tiến hành các thủ tục tố tụng đối với Tổ Chức Phát Hành sau khi Tổ Chức Phát Hành 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 Tổ Chức Phát Hành khuyến nghị nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến tư vấn đầy đủ trước khi đầu tư vào Trái Phiếu.

Đợt chào bán có thể không thành công như dự kiến

Mặc dù Trái Phiếu được bảo lãnh phát hành bởi Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành (theo phương thức cố gắng tối đa), tuy nhiên việc xuất hiện các yếu tố bất khả kháng (như xuất hiện thêm một đợt bùng phát dịch bệnh hoặc các nguyên nhân khác nằm ngoài tầm kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành) đều có thể ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán. Đây cũng là thực trạng chung của các hoạt động diễn ra trong nền kinh tế. Do đó, mặc dù Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng tối đa mọi nguồn lực để đảm bảo tiến độ của đợt chào bán như dự kiến nhưng Tổ Chức Phát Hành không thể cam đoan về tính thành công của đợt chào bán.

Rủi ro sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Do đặc thù liên quan đến mục đích chào bán của Trái Phiếu (như được trình bày tại Mục VII của Bản Cáo Bạch này), việc sử dụng vốn thu được sẽ phụ thuộc nhiều vào việc Tổ Chức Phát Hành có thể hoàn tất chào bán đúng thời gian như dự kiến. Vì vậy, trong trường hợp vì các lý do khách quan mà việc chào bán bị kéo dài, Tổ Chức Phát Hành có thể sẽ không thể sử dụng vốn thu được để (1) thanh toán cho các khoản trái phiếu và nghĩa vụ nợ của Tổ Chức Phát Hành và (2) góp thêm vốn vào công ty con của Tổ Chức Phát Hành theo như kế hoạch đã công bố cùng nhà đầu tư.

Mặc dù Tổ Chức Phát Hành sẽ luôn nỗ lực để phối hợp cùng các đơn vị có liên quan để đảm bảo tiến độ hoàn tất việc chào bán như dự kiến, tuy nhiên nếu trường hợp như được nêu trên xảy ra, Tổ Chức Phát Hành cam kết sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin đến nhà đầu tư và các trách nhiệm có liên quan khác.

5. Rủi Ro Quản Trị Công Ty

Tổ Chức Phát Hành không giữ quyền kiểm soát đối với các công ty mà Tổ Chức Phát Hành có lợi ích cổ đông thiểu số

Tổ Chức Phát Hành chịu thêm rủi ro liên quan đến hoạt động tài chính và hoạt động vận hành của các công ty liên kết Tổ Chức Phát Hành chỉ sở hữu lợi ích cổ đông thiểu số. Do đó, Tổ Chức Phát Hành không nắm quyền kiểm soát đối với các các tác nhân có thể gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của các công ty liên kết này.

Mặc dù vậy, để đảm bảo quyền lợi của Tổ Chức Phát Hành tại các công ty liên kết này, Tổ Chức Phát Hành luôn nỗ lực tối đa khi đàm phán các điều kiện đầu tư cũng như tham gia các hoạt động quản lý và vận hành tại các công ty liên kết này.

Tổ Chức Phát Hành có thể không nhận được mức cổ tức như kỳ vọng trong tương lai từ các công ty con, công ty liên kết

Tổ Chức Phát Hành thực hiện một số hoạt động kinh doanh trọng yếu khác thông qua các công ty con, công ty liên kết. Khả năng Tổ Chức Phát Hành hoàn trả và thanh toán khoản gốc, lãi và các

khoản khác theo Trái Phiếu sẽ phụ thuộc một phần vào số cổ tức mà Tổ Chức Phát Hành nhận được từ công ty con, công ty liên kết. Cổ tức của Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức của các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại các công ty con, công ty liên kết. Tỷ lệ chi trả cổ tức của các công ty con, công ty liên kết có thể bị ảnh hưởng bởi các cam kết mà các công ty liên kết đó đã ký kết. Việc các công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành không có khả năng chi trả cổ tức có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn trả và thanh toán khoản gốc, lãi và các khoản khác theo Trái Phiếu.

Tổ Chức Phát Hành có thể không sử dụng hiệu quả phân vốn tăng thêm

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh cũng như phê duyệt của cấp có thẩm quyền, Tổ Chức Phát Hành có thể sẽ thực hiện tăng vốn bằng nhiều phương pháp vào các thời điểm thích hợp để thực hiện các dự án mục tiêu. Việc sử dụng hiệu quả phân vốn được nhận thêm đó đòi hỏi sự nhất quán trong định hướng của Ban lãnh đạo. Tuy nhiên, cũng như nhiều doanh nghiệp khác, nhân sự của Ban lãnh đạo Công Ty có thể thay đổi, hoặc định hướng của Ban lãnh đạo được điều chỉnh lại tùy vào tình hình thực tế của thị trường, dẫn đến việc sử dụng nguồn vốn được tăng thêm bị gián đoạn hoặc không còn đạt được hiệu quả như mong muốn ban đầu.

Để hạn chế rủi ro như nêu trên, Tổ Chức Phát Hành luôn nghiên cứu kỹ lưỡng các khả năng có thể xảy ra để đảm bảo việc sử dụng vốn được thực hiện hiệu quả nhất có thể. Ngoài ra, Công Ty cũng xây dựng và thường xuyên cập nhật cơ chế giúp việc bàn giao công việc được thực hiện một cách suôn sẻ và mau chóng nhất có thể.

6. Rủi Ro Khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Phát Hành 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 Tổ Chức Phát Hành, 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 Tổ Chức Phát Hành.

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.

[Mục III. Các Khái Niệm bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

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 - “ <i>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÁO BÁN</i> ” của Bản Cáo Bạch
“ĐHĐCĐ”	: Đại hội đồng cổ đông
“Điều Lệ”	: Điều lệ của Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu
“HOSE”	: Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
“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 Phát Hành 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 (với các thông tin như tại Mục IV.8) – còn gọi là Tập đoàn đầu tư và phát triển kinh tế 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 Phát Hành
- “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 Phát Hành”** : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
hoặc **“NVL”** hoặc **“Công Ty”** hoặc **“Novaland”** hoặc **“Tập Đoàn”**
- “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.

[Mục IV. Tình Hình Và Đặc Điểm Của Tổ Chức Phát Hành bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông Tin Chung Về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành (*tên đầy đủ*) : 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
- Tên viết tắt : Novaland Group Corp
- 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
- Trụ sở chính : 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (84.08) 3915 3666
- Fax : (84.08) 3775 2999
- Website : <https://www.novaland.com.vn/>
- Vốn điều lệ đã đăng ký : 14.736.056.190.000 VND
- Vốn điều lệ thực góp : 14.736.056.190.000 VND
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Bùi Xuân Huy** – Tổng Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh :

STT	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 (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)</i>	6810 (Chính)
2	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (<i>trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hoà không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở</i>)	4322
3	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
4	Vệ sinh chung nhà cửa (<i>trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng</i>)	8121
5	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (<i>trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng</i>)	8129

6	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
7	Thu gom rác thải không độc hại	3811
8	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)	4663
9	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
10	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
11	Chuẩn bị mặt bằng	4312
12	Lắp đặt hệ thống điện	4321
13	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Tư vấn bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.</i>	6820
14	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính <i>Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)</i>	6202
15	Hoạt động tư vấn quản lý <i>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng</i>	7020
16	Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học <i>Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).</i>	3313
17	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại trụ sở)	5510
18	Phá dỡ <i>Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ</i>	4311
19	Hoàn thiện công trình xây dựng <i>Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng</i>	4330
20	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác <i>Chi tiết: Các công tác thi công khác</i>	4390
21	Thoát nước và xử lý nước thải <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)</i>	3700
22	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh)	4669

23	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
24	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
25	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại	2512
	Sản xuất điện	
26	<i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)</i>	3511
	Truyền tải và phân phối điện	
27	<i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)</i>	3512
28	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại <i>Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)</i>	3821
29	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp <i>Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)</i>	3320
30	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ <i>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)</i>	4781
31	Hoạt động thiết kế chuyên dụng <i>Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724)</i>	7410
32	Đại lý du lịch	7911
33	Điều hành tua du lịch	7912
34	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7990
35	Hoạt động chiếu phim	5914
36	Hoạt động của các cơ sở thể thao <i>(trừ hoạt động của các sàn nhảy)</i>	9311
37	Hoạt động thể thao khác <i>(trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)</i>	9319
38	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề <i>(trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)</i>	9321
39	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu <i>(trừ hoạt động của các sàn nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)</i>	9329

40	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) <i>(không hoạt động tại trụ sở)</i>	9610
41	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú	9620
42	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu <i>(trừ hoạt động gây chảy máu)</i>	9631
43	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
44	Giáo dục thể thao và giải trí <i>(trừ hoạt động của các sàn nhảy)</i>	8551
45	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	9103
46	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh	4763
47	Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh <i>(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)</i>	4764
48	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	4771
49	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
50	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
51	Cơ sở lưu trú khác <i>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở)</i>	5590
52	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí <i>(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)</i>	9000
53	Xây dựng nhà để ở	4101
54	Xây dựng nhà không để ở	4102
55	Xây dựng công trình đường sắt	4211
56	Xây dựng công trình đường bộ	4212
57	Xây dựng công trình điện <i>(Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/NĐ-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)</i>	4221
58	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
59	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223

60	Xây dựng công trình công ích khác	4229
61	Xây dựng công trình thủy	4291
62	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
63	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ Hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý)	7490
64	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	6619
65	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ bán buôn dược phẩm)	4649
66	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh)	4772
67	Cho thuê xe có động cơ	7710
68	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
69	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)	8299
70	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở)	5630
71	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
72	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở)	4723
73	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh (không hoạt động tại trụ sở)	4724
74	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (trừ hoạt động của các sàn nhảy)	9312
75	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
76	Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành	4921
77	Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh	4922
78	Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác	4929
79	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931

80	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	5011
81	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021
82	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ kinh doanh bến thủy nội địa)	5222
83	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (không hoạt động tại trụ sở)	3600
84	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở)	3822
85	Tái chế phế liệu (không hoạt động tại trụ sở)	3830
86	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)	5911
87	Hoạt động hậu kỳ (trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)	5912
88	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng)	5913
89	Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke)	5920
90	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110

- Mã cổ phiếu : NVL
- Sàn niêm yết : HOSE

2. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 1992	Thành lập Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh nông sản, tập trung vào thuốc thú y và các sản phẩm chăm sóc sức khỏe động vật. Lĩnh vực kinh doanh thứ 2 của Công Ty là phát triển BĐS.

Những cột mốc phát triển quan trọng	
Năm 2007	Tái cấu trúc và hợp nhất các công ty thành 2 Tập đoàn: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tập đoàn ANOVA: Lĩnh vực Thức ăn gia súc, Trại chăn nuôi, Thuốc thú y, Vaccine, Thực phẩm sạch ▪ Tập đoàn Novaland: Lĩnh vực bất động sản
Năm 2009	Tập Đoàn Novaland chính thức đầu tư dự án khu dân cư phức hợp Sunrise City tại Quận 7, TPHCM và tăng vốn điều lệ lên 1.200 tỷ Đồng.
Năm 2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tháng 7/2012, Công Ty chính thức bàn giao căn hộ Sunrise City - Khu South, Quận 7 cho khách hàng. ▪ Giới thiệu dự án Tropic Garden Residence (Q.2, TP.HCM)
Năm 2013	Công Ty công bố thêm Dự án mới là The Prince Residence
Năm 2014	<p>Đẩy mạnh hoạt động Mua bán và Sáp nhập (“M&A”), giới thiệu nhiều dự án tại TP.HCM:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Việc sáp nhập và phát triển hàng loạt các dự án ở những vị trí trọng yếu trên địa bàn TP.HCM đã đưa Tập Đoàn trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP.HCM. <p>Trung tâm TP.HCM - Quận 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mua lại Dự án Icon 56 tại số 56 Bến Vân Đồn - Mua lại Dự án Galaxy 9 tại số 9 Nguyễn Khoái - Mua lại Dự án RiverGate tại số 151 Bến Vân Đồn - Giới thiệu dự án The Tresor Residence <p>Khu Đông TP.HCM - Quận 2, Quận 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hợp tác đầu tư Dự án The Sun Avenue tại số 28 Mai Chí Thọ, Quận 2 từ Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú - Giới thiệu dự án Lexington Residence tại Quận 2 và dự án Lucky Dragon Residence tại Quận 9 <p>Khu Nam TP.HCM - Quận 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mua lại Dự án Lucky Palace tại số 50 Phan Văn Khỏe, nằm ngay trung tâm Chợ Lớn <p>Khu Tây TP.HCM - Quận Phú Nhuận:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mua lại Dự án Orchard Garden tại số 128 Hồng Hà, nằm ngay trung tâm Quận Phú Nhuận, liền kề Sân bay Tân Sơn Nhất - Mua lại Dự án GardenGate tại số 8 Hoàng Minh Giám ngay cạnh Công viên Gia Định <ul style="list-style-type: none"> ▪ Xây dựng hệ thống 12 sàn giao dịch bất động sản tại TP.HCM và Hà Nội. ▪ Nâng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ Đồng lên 2.300 tỷ Đồng.

Những cột mốc phát triển quan trọng					
Năm 2015	<ul style="list-style-type: none"> Trong năm 2015, hoạt động kinh doanh của Tập Đoàn Novaland vô cùng sôi động thông qua việc công bố hàng loạt các dự án mới bao gồm: 				
	STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
	1	Khu Đông	Quận 2 - Mai Chí Thọ	The Sun Avenue	Quý 1
	2		Quận Bình Thạnh – Nguyễn Văn Thương	Wilton Tower	Quý 3
	3		Quận 9 – Đường số 2	Golf Park Residence	Quý 3
	4	Khu Nam	Quận 7 - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Cityview	Quý 2
	5		Huyện Nhà Bè - Nguyễn Hữu Thọ	Sunrise Riverside	Quý 3
	6	Khu Tây	Quận Phú Nhuận - Nguyễn Văn Trỗi	Kingston Residence	Quý 3
	7		Quận Phú Nhuận - Phở Quang	Golden Mansion	Quý 3
	8		Quận Phú Nhuận - Hồng Hà	Orchard Parkview	Quý 3
	9		Quận Tân Bình - Phở Quang	The Botanica	Quý 1
10	Quận Tân Phú - Hòa Bình		Richstar	Quý 4	
<ul style="list-style-type: none"> Nâng vốn điều lệ từ 2.300 tỷ Đồng lên 3.683 tỷ Đồng. 					
Năm 2016	<ul style="list-style-type: none"> Công Ty công bố 04 dự án mới gồm: 				
	STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
	1	Khu Trung tâm	Quận 4 - Bến Vân Đồn	Saigon Royal Residence	Quý 2
	2	Khu Đông	Quận 2 – Song Hành	Lakeview City	Quý 2
	3	Khu Tây	Quận Tân Bình - Hồng Hà	Botanica Premier Residence	Quý 1
4	Quận Phú Nhuận – Trương Quốc Dung		Newton Residence	Quý 2	
<ul style="list-style-type: none"> Nâng vốn điều lệ từ 3.683 tỷ Đồng lên 5.962 tỷ Đồng. Trở thành công ty đại chúng, tiến hành niêm yết giao dịch cổ phiếu của Công Ty tại SGDCK TP.HCM, mã chứng khoán: NVL. 					
Năm 2017	<ul style="list-style-type: none"> Trong Quý 2/2017, Công Ty đã công bố thêm dự án mới: 				

Những cột mốc phát triển quan trọng					
	STT	Khu vực	Quận/Đường	Dự án	Thời gian công bố
	1	Khu Đông	Quận 2 – Đồng Văn Cống	Victoria Village	Tháng 4
	<ul style="list-style-type: none"> Hệ thống mạng lưới: 01 văn phòng đại diện, 06 sàn giao dịch, 03 chi nhánh – sàn giao dịch. Cổ phiếu NVL của Công Ty được thị trường quan tâm và đầu tư, với thị giá giao dịch và thanh khoản luôn ở mức cao so với các doanh nghiệp cùng ngành khác. Tháng 5/2017, Công Ty được vinh dự nằm trong “Danh sách 50 công ty niêm yết tốt nhất” năm 2017 do Forbes Việt Nam xếp hạng. Tháng 7/2017, hoàn tất thủ tục nâng vốn điều lệ từ 5.962 tỷ Đồng lên 6.297 tỷ Đồng. Tháng 12/2017, Công Ty phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động đợt 1 (ESOP 1). Tổng số cổ phần đã phát hành là 20.000.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công Ty tăng lên 6.497 tỷ Đồng. 				
Năm 2018	<ul style="list-style-type: none"> Tháng 2/2018, Công Ty tiếp tục phát hành đợt ESOP thứ hai. Tổng số cổ phần đã phát hành là 9.809.962 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công Ty tăng lên 6.595 tỷ Đồng. Tháng 3/2018, Công Ty hoàn tất phát hành 202.317.718 cổ phần để tăng vốn từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công Ty tăng lên 8.618 tỷ Đồng. Tháng 5/2018, Công Ty phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Tổng số cổ phần Công Ty đã phát hành 52.500.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công Ty là 9.143 tỷ Đồng. Tháng 12/2018, Công Ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 320.746 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công Ty là 9.146 tỷ Đồng. 				
Năm 2019	<ul style="list-style-type: none"> Tháng 1/2019, Công Ty phát hành Cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động đợt 1 (ESOP 1). Tổng số cổ phần đã phát hành là 22.670.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công Ty là 9.373 tỷ Đồng. Tháng 04/2019, Công Ty phát hành cổ phần theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Tổng số cổ phần phát hành là 18.604.123 cổ phần. Sau phát hành, vốn điều lệ của Công Ty là 9.559 tỷ Đồng. Tháng 12/2019, chuyển đổi 6.830.000 cổ phần ưu đãi thành 20.490.000 cổ phần phổ thông (1 cổ phần ưu đãi được chuyển đổi thành 3 cổ phần phổ thông). Tổng 				

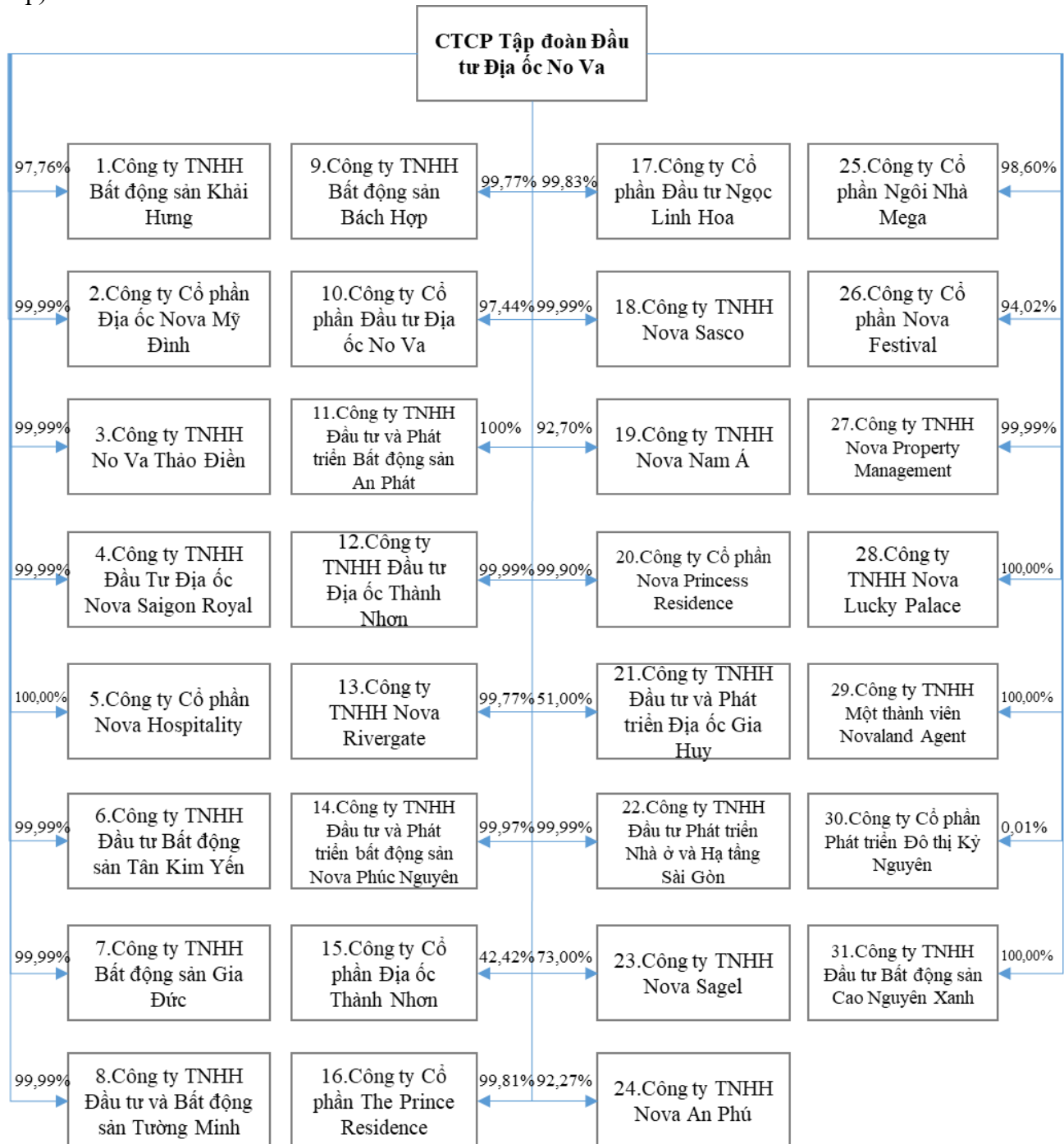
Những cột mốc phát triển quan trọng	
	số cổ phần phát hành thêm là 13.660.000 cổ phần. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công Ty là 9.695 tỷ Đồng.
Năm 2020	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tháng 8/2020, Công Ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 1.290.470 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công Ty là 9.708.312.670.000 Đồng. ▪ Tháng 9/2020, Công Ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 189.775 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công Ty là 9.710.210.420.000 Đồng. ▪ Tháng 9/2020, Công Ty thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, sau khi thực hiện vốn điều lệ của Công Ty là 9.855.641.520.000 Đồng. ▪ Tháng 11/2020, Công Ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 531.370 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công Ty là 9.860.955.220.000 Đồng. ▪ Tháng 12/2020, Công Ty chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, tổng số cổ phần phát hành là 189.775 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công Ty là 9.862.852.970.000 Đồng.
Năm 2021	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tháng 3/2021, Công ty hoàn tất đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, tổng số cổ phần phát hành thành công là 77.569.358 cổ phần, sau khi thực hiện phát hành vốn điều lệ của Công ty là 10.638.546.550.000 đồng. ▪ Trong tháng 3, 4, 5/2021, Công ty thực hiện một số đợt chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, theo đó tổng số cổ phần phát hành thêm là 17.884.396 cổ phần, vốn điều lệ của Công ty tăng lên tương ứng là 10.817.390.510.000 đồng. ▪ Trong tháng 6, 7/2021, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu, cùng một số đợt chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, theo đó vốn điều lệ tại thời điểm 21/07/2021 được nâng lên thành 14.736.056.190.000 đồng.

Nguồn: NVL

[Mục IV.4 Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]

3. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Phát Hành

Tại ngày của Bản Cáo Bạch, Công Ty có tổng cộng 82 công ty con (trong đó có 31 công ty con trực tiếp như được trình bày tại sơ đồ bên dưới) và 8 công ty liên kết (trong đó có 2 công ty liên kết trực tiếp).

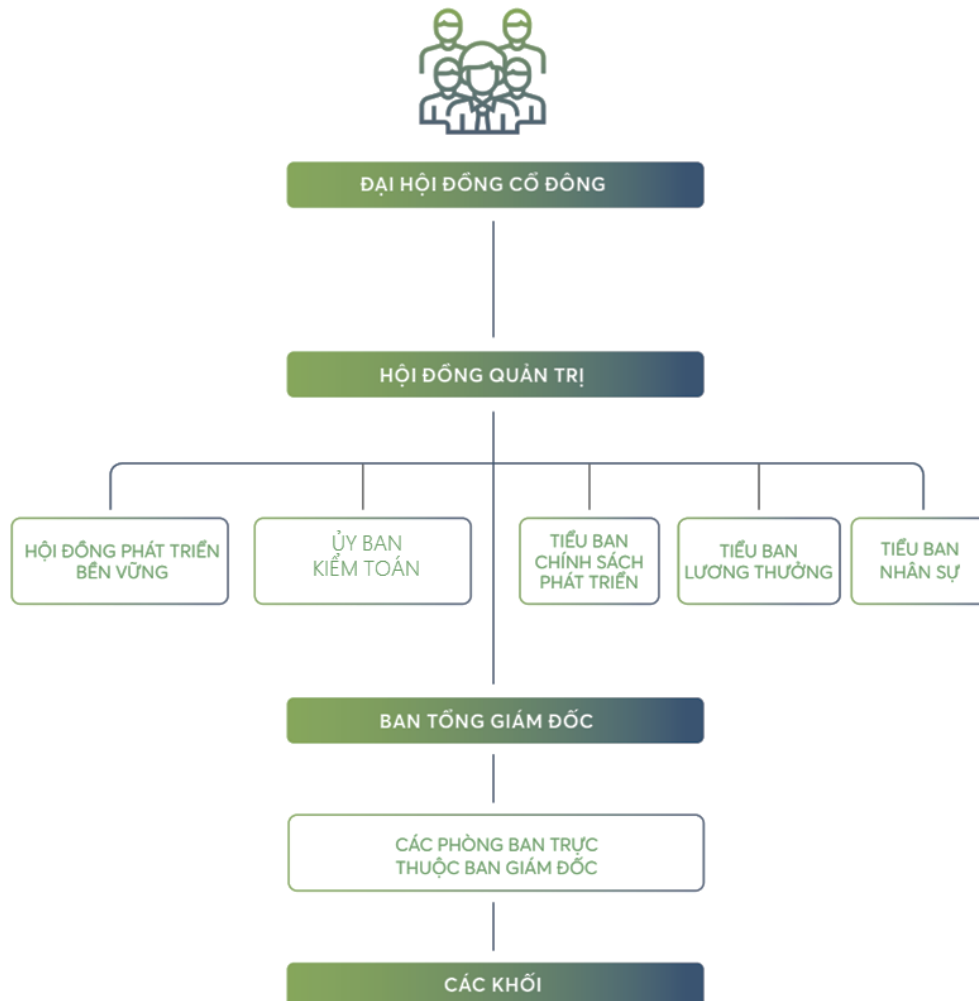


Nguồn: NVL

4. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Phát Hành

Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành tại ngày của Bản Cáo Bạch này bao gồm:

SƠ ĐỒ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



Nguồn: NVL

4.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

- ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm 01 (một) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công Ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công

Ty, kế hoạch kinh doanh và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, và bãi nhiệm thành viên HĐQT của Công Ty.

4.2. Hội Đồng Quản Trị

- HĐQT là cơ quan quản trị của Tổ Chức Phát Hành, có toàn quyền nhân danh Tổ Chức Phát Hành để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Tổ Chức Phát Hành có 06 (sáu) thành viên, trong đó có 01 (một) thành viên là Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên HĐQT là 05 (năm) năm.
- Tại ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, HĐQT của Tổ Chức Phát Hành gồm 06 (sáu) thành viên, cụ thể như sau:

Ông Bùi Thành Nhơn

Chủ tịch HĐQT

Ông Bùi Xuân Huy

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (“TGD”)

Bà Hoàng Thu Châu

Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

Ông Phạm Tiến Vân

Thành viên độc lập HĐQT

Ông Lê Quốc Hùng

Thành viên độc lập HĐQT

Bà Nguyễn Mỹ Hạnh

Thành viên độc lập HĐQT

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

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

Hội đồng Phát triển Bền Vững

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

Tiểu ban Chính sách Phát triển

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

Ủy ban Kiểm toán

- Tiên phong trong việc áp dụng các nguyên tắc quản trị theo thông lệ quốc tế, từ năm 2017 Tiểu ban Kiểm toán (tên gọi trước đây là Tiểu ban Kiểm toán Nội bộ, sau ngày 27/04/2021 được đổi tên thành Ủy ban Kiểm toán) đã được thành lập với chức năng là bộ phận tham mưu và hỗ trợ HĐQT giám sát tính trung thực các BCTC của Tập Đoàn, tuân thủ các quy định pháp luật của Tập Đoàn, năng lực và tính độc lập của kiểm toán độc lập, năng lực và tính hiệu quả của kiểm toán nội bộ, hiệu quả hoạt động của quản lý rủi ro và hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Đến nay, chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Kiểm toán đã được sửa đổi để phù hợp hơn với thực tế hoạt động của Tập Đoàn, các quy định về quản trị công ty của Việt Nam và thông lệ quốc tế. Theo đó, công việc của Ủy ban kiểm toán được quy định chi tiết và cụ thể hơn trong Điều lệ Công Ty (Khoản 2 Điều 40) và Quy chế quản trị công ty (Điều 28) được ban hành vào ngày 05/06/2020 công bố chính thức trên trang web của Tập Đoàn.
- Từ ngày 04/11/2020, cơ cấu nhân sự của Ủy ban kiểm toán đã được kiện toàn với ba thành viên đều là thành viên độc lập HĐQT.

Tiểu ban Nhân sự

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

Tiểu ban Lương thưởng

- 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.

4.3. Ban Tổng Giám Đốc

- Ban Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Phát Hành gồm có 01 (một) Tổng Giám đốc và 01 (một) Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Phó TGD do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.
- Ban TGD hiện nay của Tổ Chức Phát Hành là những người có kiến thức chuyên môn sâu rộng, nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản:
 - Ông **Bùi Xuân Huy** Thành viên HĐQT kiêm TGD
 - Bà **Hoàng Thu Châu** Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

4.4. Các Khối Phòng Ban

- **Khối Đầu tư và Phát triển dự án**
 - Thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan đến lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án của Tập Đoàn;
 - Quản lý chung các hoạt động đầu tư của Tập Đoàn; xây dựng kế hoạch đầu tư; đánh giá khả thi các dự án; tiến hành mua bán, sáp nhập;
 - Điều hành phát triển dự án;
 - Quản lý hoạt động các công ty thành viên để bảo đảm dự án được triển khai hiệu quả và đúng kế hoạch;
 - Lập kế hoạch, triển khai và kiểm soát thiết kế và ngân sách các dự án do Tập Đoàn đầu tư và phát triển;
 - Lựa chọn nhà thầu và đánh giá nội bộ chất lượng hoạt động của các phòng ban liên quan nhằm đảm bảo chất lượng triển khai, xây dựng dự án.
- **Khối Thương mại**
 - Xây dựng chiến lược phát triển nguồn khách hàng, chiến lược và các hoạt động tiếp thị, quản lý sản giao dịch và nhà mẫu;
 - Kết nối với các phương tiện truyền thông đại chúng, xây dựng và cung cấp thông tin hai chiều tạo nên sự hiểu biết và ủng hộ của công chúng đối với thương hiệu và các sản phẩm của Công Ty.
- **Khối Tài chính và Kế toán**
 - Lập và hoàn thiện BCTC Tập Đoàn;
 - Lập kế hoạch sử dụng và phân bổ nguồn vốn;
 - Thực hiện công tác huy động và quản lý nguồn vốn trong nước và nước ngoài;

- Thực hiện lập kế hoạch, dự toán ngân sách hàng năm của Tập Đoàn.

- **Khối Hoạt động**

- Tổ chức việc thực hiện, giám sát các hoạt động quản trị rủi ro và hoạt động thiết lập, triển khai, cải tiến hệ thống quy trình trong Tập Đoàn;
- Tổ chức, triển khai việc cung cấp dịch vụ và hệ thống công nghệ thông tin;
- Triển khai, quản lý các hoạt động ký kết hợp đồng, phụ lục hợp đồng bán hàng, theo dõi và xử lý công nợ với khách hàng.
- Kiểm soát rủi ro pháp lý và đảm bảo tính tuân thủ các quy định pháp luật trong hoạt động của Tập Đoàn;
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công Ty, đại diện Công Ty làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.

- **Khối Nguồn nhân lực**

- Tìm kiếm, sàng lọc và tuyển chọn nhân sự, quản lý hồ sơ nhân viên, chi trả, phúc lợi;
- Đề xuất và triển khai các chính sách nhân sự;
- Xây dựng, tổ chức thực hiện, đánh giá hiệu quả tất cả các chương trình đào tạo quy mô toàn Tập Đoàn;

- **Khối Phát triển, mua bán và khai thác tài sản**

- Xây dựng và phát triển các mô hình sản phẩm và dịch vụ nhằm xây dựng hệ sinh thái sản phẩm cho các tổ hợp Vui chơi – Giải trí – Du lịch nghỉ dưỡng;
- Tạo giá trị cộng thêm và tạo khách hàng cho các khu phức hợp bất động sản nghỉ dưỡng của Tập Đoàn;
- Khai thác hiệu quả, quản lý và kiểm soát các hoạt động vận hành.

5. Thông Tin Về Những Công Ty Có Liên Quan

5.1. Danh Sách Công Ty Con Sở Hữu Trực Tiếp Và Gián Tiếp Mà Tổ Chức Phát Hành Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/ Phần Vốn Góp Chi Phối

ST T	Tên công ty	Ngày thành lập	Mã số doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu của TCPH tại các công ty con (%)		
					2019	2020	2021(*)
CÁC CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP							
1.	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	23/04/2015	0313225749	Kinh doanh BĐS	96,94	97,76	97,76

BẢN CÁO BẠCH

2.	Công ty Cổ phần Địa ốc Nova Mỹ Đình	05/07/2010	0310089424	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
3.	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	12/05/2008	0305703102	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
4.	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	16/08/2012	0311931153	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
5.	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	15/07/2015	0313351782	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00
6.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	10/01/2019	0315472849	Kinh doanh BĐS	-	99,99	99,99
7.	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	17/02/2016	0313654071	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
8.	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	11/11/2014	0313007973	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
9.	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	26/07/2014	0312870009	Kinh doanh BĐS	99,77	99,77	99,77
10.	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	05/11/2004	0303579474	Kinh doanh BĐS	94,45	94,45	97,44
11.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	06/08/2020	0316427447	Kinh doanh BĐS	-	100,00	100,00
12.	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	05/11/2015	0313522847	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
13.	Công ty TNHH Nova Rivergate	07/08/2014	0312884989	Kinh doanh BĐS	99,77	99,77	99,77
14.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Nova Phúc Nguyên	30/03/2016	0313726978	Kinh doanh BĐS	99,89	99,97	99,97
15.	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	17/01/2005	0303645127	Kinh doanh BĐS	51,00	51,00	42,42 (**)
16.	Công ty Cổ phần The Prince Residence	25/09/2010	0310337846	Kinh doanh BĐS	99,81	99,81	99,81
17.	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	08/09/2017	0314615893	Kinh doanh BĐS	99,83	99,83	99,83
18.	Công ty TNHH Nova Sasco	02/10/2015	0313469262	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
19.	Công ty TNHH Nova Nam	24/07/2015	0313367535	Kinh	92,70	92,70	92,70

	Á	doanh BĐS						
20.	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	27/03/2014	0312709200	Kinh doanh BĐS	99,90	99,90	99,90	
21.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	24/07/2014	0312868592	Kinh doanh BĐS	51,00	51,00	51,00	
22.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn	13/09/2013	0312458589	Kinh doanh BĐS	99,96	99,96	99,99	
23.	Công ty TNHH Nova Sagel	06/05/2015	0313236211	Kinh doanh BĐS	73,00	73,00	73,00	
24.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Phúc Thịnh	11/07/2020	0316381577	Kinh doanh BĐS	-	99,77	-	
25.	Công ty TNHH Nova An Phú	09/12/2015	0313568859	Kinh doanh BĐS	92,27	92,27	92,27	
26.	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	19/09/2013	0312464920	Kinh doanh BĐS	98,60	98,60	98,60	
27.	Công ty Cổ phần Nova Festival	24/03/2014	0312705566	Kinh doanh BĐS	94,02	94,02	94,02	
28.	Công ty TNHH Nova Property Management	08/09/2017	0314615910	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99	
29.	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	07/08/2014	0312884971	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	
30.	Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Thanh Niên Vũng Tàu	24/05/2011	3501842299	Kinh doanh BĐS	65,00	65,00	-	
31.	Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent	23/04/2015	0313226164	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00	
32.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên (NVL nắm quyền kiểm soát công ty con này thông qua quyền sở hữu các công ty con khác trong Tập Đoàn)	10/11/2012	0312045341	Kinh doanh BĐS	0,01	0,01	0,01	
33.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh				-	-	100,00	
34.	Công ty Cổ Phần Cảng Phú Định	24/06/2006	0304414108	Hoạt động hỗ trợ liên	59,73	-	-	

				quan đến vận tải, kinh doanh BĐS			
35.	Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất Động Sản Phong Điền	30/11/2015	0313557624	Kinh doanh bất động sản	50,99	-	-
36.	Công ty Cổ Phần Nova Nippon	22/07/2015	0313364220	Kinh doanh bất động sản	99,98	-	-
37.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City			Kinh doanh BĐS	49,00 (**)	-	-
CÁC CÔNG TY CON SỞ HỮU GIÁN TIẾP							
38.	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản CQ89	07/08/2015	0313389465	Kinh doanh BĐS	99,56	99,56	99,56
39.	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản 350	02/04/2015	0313191183	Kinh doanh BĐS	99,97	99,97	99,97
40.	Công ty TNHH Tập Đoàn Đầu Tư KM	11/05/2007	0304996054	Tư vấn đầu tư	99,85	99,85	99,85
41.	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỷ 21	01/07/2008	0302768567	Kinh doanh BĐS	98,97	98,97	98,97
42.	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	14/12/2007	0305464302	Kinh doanh BĐS	99,67	99,67	99,67
43.	Công ty CP Bất Động Sản Đình Phát	27/12/2016	0314173684	Kinh doanh BĐS	99,95	99,95	99,95
44.	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	30/09/2016	0314040035	Kinh doanh BĐS	99,97	99,97	99,97
45.	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Địa Ốc 38	22/09/2010	0310277227	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
46.	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	04/07/2008	3400573917	Kinh doanh BĐS	99,85	99,85	99,85
47.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng	10/10/2013	0312498214	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,98
48.	Công ty TNHH BĐS Nova Riverside	16/04/2015	0313216078	Kinh doanh BĐS	99,97	99,97	99,97

49.	Công ty CP Đầu Tư Và Bất Động Sản Ngọc Uyên	30/10/2014	0312994854	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
50.	Công ty TNHH Thành phố Aqua	22/04/2008	3600994616	Kinh doanh BĐS	69,87	69,87	69,87
51.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động sản Thái Bình	25/05/2016	0313826813	Kinh doanh BĐS	99,95	99,95	99,95
52.	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Thuận Phát	24/03/2015	0313174533	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,99
53.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Khánh An	08/12/2017	0314780110	Kinh doanh BĐS	99,98	99,98	99,98
54.	Công ty TNHH Bất Động Sản Bảo Phúc	18/02/2016	0313653631	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
55.	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	27/06/2005	3400432095	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98
56.	Công ty CP Nova Richstar	22/05/2006	0300659770	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
57.	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	11/10/2016	0314056927	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
58.	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	28/09/2018	0315293039	Hoạt động tư vấn quản lý	79,94	79,94	79,97
59.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	17/12/2018	0315440822	Kinh doanh BĐS	79,97	79,97	79,97
60.	Công ty CP Bất Động Sản Nova Lexington	07/09/2009	0309366923	Kinh doanh BĐS	99,95	99,95	99,95
61.	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	03/10/2015	0313469512	Kinh doanh BĐS	97,99	97,99	97,99
62.	Công ty CP Địa Ốc Nhật Hoa	21/08/2010	0310272490	Kinh doanh BĐS	99,81	99,81	99,81
63.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng	25/12/2003	3400376203	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,79	95,79
64.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	07/09/2010	0310303195	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99

BẢN CÁO BẠCH

65.	Công ty TNHH Carava Resort	22/07/2016	4201700062	Kinh doanh BĐS	95,47	95,47	95,47
66.	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	01/08/2016	0313943193	Kinh doanh BĐS	100,00	100,00	100,00
67.	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	02/06/2008	3400556647	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,14	96,14
68.	Công ty CP Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	14/06/2007	0305036635	Kinh doanh BĐS	99,97	99,97	99,97
69.	Công ty TNHH BĐS Gia Phú	30/09/2009	0309412016	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
70.	Công ty TNHH Mega Tie	31/07/2015	0313377082	Kinh doanh BĐS	98,59	98,59	98,59
71.	Công ty CP Cao ốc Phương Đông	17/09/2008	0306012700	Kinh doanh BĐS	99,89	99,89	99,89
72.	Công ty TNHH Merufa-Nova	23/12/2015	0313586826	Kinh doanh BĐS	99,89	99,89	99,89
73.	Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Trường Thành	30/09/2016	0314040028	Kinh doanh BĐS	99,99	99,99	99,99
74.	Công ty TNHH The Forest City	14/05/2008	3500877517	Kinh doanh BĐS	97,89	97,89	97,89
75.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	24/05/2019	0315700982	Kinh doanh BĐS	51,00	51,00	51,00
76.	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm	14/05/2019	3502395269	Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	99,00	99,00	99,00
77.	Công ty CP Dịch vụ Đầu tư Lucky House	02/02/2018	0314873492	Kinh doanh BĐS	-	99,99	100,00
78.	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hoa	29/03/2017	0314318876	Kinh doanh BĐS	-	69,86	69,86

79.	Công ty CP Nova Holiday	08/06/2020	0316316095	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	-	99,98	99,98
80.	Công ty CP Big Ben Holiday	25/08/2020	0316458558	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	-	99,98	100,00
81.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	27/03/2015	0313183591	Kinh doanh BĐS	-	99,98	99,99
82.	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	12/11/2001	0302450982	Kinh doanh BĐS	-	99,96	99,97
83.	Công ty CP Đầu tư Liberty	02/02/2018	0314877176	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	-	99,98	99,98
84.	Công ty CP Thạnh Mỹ Lợi	18/04/2011	0310778456	Kinh doanh BĐS	-	69,75	69,75
85.	Công ty Cổ phần du lịch Thanh niên Việt Nam	10/03/2003	0301442026	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	-	94,67	-
86.	Công ty CP Nova Final Solution	19/09/2016	0314019594	Kinh doanh BĐS	-	-	99,98
87.	Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh	02/11/2015	0313516755	Kinh doanh BĐS	-	-	99,39
88.	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	27/08/2013	3401057062	Xây dựng khu du lịch dã ngoại	-	-	99,37
89.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	19/01/2021	0316680714	Kinh doanh BĐS	-	-	69,87

Nguồn: NVL

* Danh sách công ty con năm 2021 tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này.

** Tổ Chức Phát Hành có tỷ lệ sở hữu 49% và tỷ lệ biểu quyết 97% tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Sun City.

** Tổ Chức Phát Hành có tỷ lệ sở hữu 42,42% và tỷ lệ biểu quyết 100% tại Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn.

Không có công ty con nào trong các công ty con được liệt kê tại bảng trên có tỷ lệ sở hữu tại Tổ Chức Phát Hành.

5.2. Công Ty Mẹ Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Phát Hành Trong Hai Năm Liên Trước Và Tính Đến Thời Điểm Của Bản Cáo Bạch Đây:

Không có

6. Thông Tin Về Quá Trình Tăng, Giảm Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Phát Hành

Bảng dưới đây thể hiện thay đổi về vốn điều lệ của NVL kể từ ngày thành lập (với mức vốn điều lệ là 95.325.000.000 VND) cho đến ngày lập Bản Cáo Bạch này:

Thời gian xác nhận đăng ký tăng vốn	Số vốn tăng thêm (triệu Đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu Đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan có thẩm quyền thông qua việc tăng vốn
Năm 2007	95.325	95.325	Vốn thành lập	
Tháng 10/2007	504.675	600.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 5/2009	300.000	900.000	Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 7/2009	300.000	1.200.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Năm 2014	1.100.000	2.300.000	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 6/2015	1.204.657	3.504.657	Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH Phát hành cổ phần để trả cổ tức	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư

Thời gian xác nhận đăng ký tăng vốn	Số vốn tăng thêm (triệu Đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu Đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan có thẩm quyền thông qua việc tăng vốn
			Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	
Tháng 7/2015	110.000	3.614.657	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 10/2015	57.000	3.671.657	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 12/2015	11.300	3.683.000	Phát hành riêng lẻ cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 2/2016	1.017.039	4.699.997	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 8/2016	519.995	5.219.992	Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn VCSH	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 11/2016	522.000	5.741.992	Phát hành cổ phần riêng lẻ	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Tháng 12/2016	220.000	5.961.992	Chuyển đổi cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi thành cổ phần phổ thông	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Năm 2017	335.000	6.297.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ để hoán đổi nợ	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	200.000	6.497.000	Tăng vốn từ việc phát hành ESOP	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	98.100	6.595.100	Tăng vốn từ việc phát hành ESOP	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
Năm 2018	2.023.177	8.618.277	Tăng vốn từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	525.000	9.143.277	Phát hành cổ phần riêng lẻ	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	3.207	9.146.484	Chuyển đổi trái phiếu thành	- ĐHĐCĐ

Thời gian xác nhận đăng ký tăng vốn	Số vốn tăng thêm (triệu Đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu Đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan có thẩm quyền thông qua việc tăng vốn
			cổ phiếu	- Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
Năm 2019	226.700	9.373.184	Tăng vốn từ việc phát hành ESOP	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	186.041	9.559.225	Tăng vốn từ việc phát hành ESOP	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	136.600	9.695.825	Chuyển đổi cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
Năm 2020	12.905	9.708.730	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	1.898	9.710.628	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	145.013	9.855.641	Tăng vốn từ việc phát hành ESOP	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	5.314	9.860.955	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	1.898	9.862.852	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
Năm 2021	775.694	10.638.546	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	47.444	10.685.990	Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	42.130	10.728.120	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	71.264	10.799.384	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	18.007	10.817.391	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHDCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN

Thời gian xác nhận đăng ký tăng vốn	Số vốn tăng thêm (triệu Đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu Đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ quan có thẩm quyền thông qua việc tăng vốn và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	3.859.145	14.676.536	Phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (Từ nguồn thặng dư vốn cổ phần – cổ phiếu thưởng)	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư
	59.520	14.736.056	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- ĐHĐCĐ - Đơn vị cấp: UBCKNN và Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Tổ Chức Phát Hành không có đợt giảm vốn điều lệ nào.
- Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với các đợt tăng vốn trên: Không có

7. Thông Tin Về Chứng Khoán Đang Lưu Hành

- **Cổ Phiếu Phổ Thông tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2021**

TT	Danh mục	Số lượng	Số cổ phần nắm giữ	% Tỷ lệ sở hữu/ Vốn điều lệ
I	Cổ đông trong nước	10.218	1.341.947.003	91,07%
1	Cá nhân	10.129	839.817.365	57,00%
2	Tổ chức	89	502.129.638	34,07%
II	Cổ đông nước ngoài	381	131.658.616	8,93%
1	Cá nhân	293	347.127	0,02%
2	Tổ chức khác	88	131.311.489	8,91%
3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
	TỔNG CỘNG	10.600	1.473.605.619	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông của Tổ Chức Phát Hành

- **Cổ Phiếu Ưu Đãi**

Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch, Tổ Chức Phát Hành không có bất kỳ cổ phiếu ưu đãi nào lưu hành trên thị trường.

• Các Loại Chứng Khoán Khác:

Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch, Tổ Chức Phát Hành có các trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến thời hạn thanh toán với các đặc điểm như sau (không bao gồm các trái phiếu của các công ty con phát hành):

ST T	Các trái phiếu	Dư nợ tại 15/12/2021 (VND)	Lãi suất	Năm đáo hạn
TRÁI PHIẾU NGẮN HẠN		5.650.000.000.000		
1	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Tiên Phong	700.000.000.000	3 tháng đầu: 10,5% Các kỳ sau: lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của TPBank + 4%/năm	12/2021
2	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành	210.000.000.000	Năm đầu: 11% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	12/2021
3	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Đại Chứng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	450.000.000.000	Năm đầu: 11,75% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4,25%/năm	06/2022
4	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành	500.000.000.000	10,50%	06/2022
5	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp	1.290.000.000.000	Năm đầu: 10,5% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4,2%/năm	08/2022
6	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp	800.000.000.000	Năm đầu: 10,5% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4,2%/năm	11/2022
7	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank	200.000.000.000	Năm đầu: 11% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	12/2022
8	Trái Phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt	200.000.000.000	10%	12/2022
9	Trái phiếu của Công Ty do Công ty cổ phần chứng khoán Dầu Khí tư vấn	1.000.000.000.000	10,50%	12/2022
10	Trái phiếu của Công Ty do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta tư vấn	300.000.000.000	10%	12/2022
TRÁI PHIẾU DÀI HẠN		18.822.259.200.000		
11	Trái phiếu của Công Ty do Công ty cổ phần chứng khoán Dầu Khí tư vấn	1.000.000.000.000	10,50%	02/2023
12	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành	1.000.000.000.000	10,50%	03/2023

13	Trái phiếu của Công Ty do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta tư vấn	430.700.000.000	10,50%	03/2023
14	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	220.000.000.000	10,50%	04/2023
15	Trái phiếu của Công Ty do Công ty cổ phần chứng khoán Dầu Khí tư vấn	173.959.200.000	10,50%	05/2023
16	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Đại Chứng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	470.000.000.000	Năm đầu: 11,75% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4,25%/năm	06/2023
17	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	300.000.000.000	10,50%	06/2023
18	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (do Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VPS tư vấn)	3.000.000.000.000	11%	07/2023
19	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Tp. HCM	137.600.000.000	11%	07/2023
20	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (do Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VPS tư vấn)	1.500.000.000.000	11%	08/2023
21	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.000.000.000.000	10,50%	09/2023
22	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (do Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VPS tư vấn)	2.500.000.000.000	11%	09/2023
23	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	250.000.000.000	10,50%	04/2024
24	Trái phiếu chuyển đổi quốc tế của Công Ty do Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore thu xếp	6.840.000.000.000	5,25%	07/2026
TỔNG DƯ NỢ TRÁI PHIẾU		24.472.259.200.000		

Nguồn: Công Ty

Thông tin chi tiết về các trái phiếu trên đây được đề cập tại điểm 13 Mục IV của Bản Báo Bạch này.

8. Hoạt Động Kinh Doanh

8.1. 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.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020 |



Nguồn: Báo cáo thường niên 2020 của Công Ty

Với chiến lược sản phẩm trọng tâm cho nhóm sản phẩm Bất động sản, 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.

8.1.1. Sản Phẩm Trọng Tâm: 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.



Nguồn: Công Ty

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

Hiện tại, Công Ty đã triển khai hoàn thành 27 dự án Bất động sản Trung tâm, và 3 dự án đang trong quá trình phát triển và hoàn thiện, với tổng diện tích đất 86 hecta, và tổng số sản phẩm đã và đang phát triển là hơn 32.000 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 M&A 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 TRUNG TÂM

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m2)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO VÀ ĐANG BÀN GIAO: 27									
1	Sunrise City	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại Bãi đậu xe	Quận 7	51.261	2.711	- 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) Sunrise Riverside (Lô G6, E2)	Công ty TNHH BĐS Nova Riverside	Công ty con	Căn hộ Thương mại	Huyện Nhà Bè	39.305	2.219 1.009	Q3/2015	Bàn giao từ Q3/2018 Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
4	Lakeview City	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	Công ty con	Khu đô thị	Quận 2	301.060	960	Q2/2016	- GĐ 1: Bàn giao từ Q1/2017 - GĐ 2: Bàn giao từ Q2/2017 - GĐ 3: Bàn giao từ Q2/2018
5	Lexington Residence	CTCP BĐS Nova Lexington	Đã bán Q3/2017	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại		19.915,2	1.498	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
6	Tropic Garden Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại		25.063,2	812	- GĐ 1: Q3/2012 - GĐ 2: Q3/2014	- GĐ 1: Bàn giao từ Q2/2014 - GĐ 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		38.073	2.894	Q1/2015	Bàn giao từ Q3/2018
8	Lucky Dragon Residence	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Nhà phố	Quận 9	9.024	160	Q2/2014	Bàn giao từ Q4/2016

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m2)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
9	Wilton Tower	CTCP Cao ốc Phương Đông	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Quận Bình Thạnh	7.169	561	Q3/2015	Bàn giao từ Q2/2018
10	Galaxy 9 Residence	CTCP Đầu tư Phát triển BĐS Bình An	Đã bán Q3/2017	Căn hộ Văn phòng Thương mại	Quận 4	6.228	524	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
11	Icon 56	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ Thương mại		2.904	313	Q1/2014	Bàn giao từ Q4/2015
12	Rivergate Residence	Công ty TNHH Nova Rivergate	Công ty con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại		7.069	1.351	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
13	The Tresor Residence	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	Công ty con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Thương mại		5.780	718	Q4/2014	Bàn giao từ Q3/2017
14	Saigon Royal Residence	CTCP Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại		6.669	774	Q2/2016	Bàn giao từ Q4/2018
15	GardenGate Residence	CTCP No Va Festival	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại		4.887	420	Q4/2014	Bàn giao từ Q2/2017
16	Kingston Residence	CTCP Nova Princess Residence	Công ty con	Căn hộ Office-tel Văn phòng Nhà trẻ	Quận Phú Nhuận	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		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 Văn phòng 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

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m2)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
23	Victoria Village	CTCP BĐS Thái Bình	Công ty con	Căn hộ Biệt thự Nhà ở thương mại	Quận 2	42.777	1.208	Q2/2017 ²	- Thấp tầng: bàn giao từ Q3/2019 - Cao tầng: dự kiến bàn giao từ Q4/2021
24	Botanica Premier	Công ty TNHH Nova Sasco	Công ty con	Căn hộ Office-tel Thương mại	Quận Tân Bình	16.330	1.039	Q1/2016	Bàn giao năm 2019
25	The Botanica ³	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va		Căn hộ, Thương mại	Quận Tân Bình	9.028	611	Q1/2015	Bàn giao năm 2018
26	Golf Park Residence	CTCP Đầu tư Địa ốc No Va	Công ty con	Nhà phố Biệt thự	Quận 9	25.398	95	Q3/2015	Bàn giao từ Q4/2016
27	Sunrise Cityview	CTCP Địa ốc Nhật Hoa	Công ty con	Căn hộ, office-tel, thương mại	Quận 7	15.720	1.378	Q2/2015	Bàn giao từ 2019
Tổng cộng dự án đã hoàn thành, đã bàn giao và đang bàn giao						706.009	26.694		
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN⁴: 3									
28	The Grand Manhattan & Soho Residence	CTCP Phát Triển Đất Việt	Công ty con	Căn hộ, Thương mại	Quận 1	14.002	1.246	Q4/2018 ⁵	Dự kiến bàn giao từ 2021
29	The Palace Residence	Công ty TNHH Nova An Phú	Công ty con	Căn hộ Thương mại	Quận 2	49.660	3.084	Q4/2018 ⁽¹⁾	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
30	Palm Marina	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Cửu Long	Công ty con	Nhà phố Biệt thự	Quận 9	90.772	178	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022
Tổng cộng dự án đang phát triển						154.434	4.508		
TỔNG CỘNG DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐÃ BÀN GIAO, ĐANG BÀN GIAO VÀ ĐANG PHÁT TRIỂN						860.443,4	31.202		

Nguồn: NVL

8.1.2. Sản Phẩm Trọng Tâm: Bất Động Sản Đô Thị Vệ Tinh

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

đ

² Thời điểm phát triển dự án

³ 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

⁴ Không bao gồm dự án Madison được tư vấn phát triển, và The Park Avenue được hợp tác phát triển

⁵ Thời điểm phát triển dự án

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 (Biển 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 TINH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình Công ty	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm*	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
1	Aqua City	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Công ty con	Biệt Thự Đơn lập, Song lập, nhà phố liên kế, nhà phố thương mại	Đồng Nai	1.105.400	2.116	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
2	Aqua Riverside City	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Công ty con		Đồng Nai	767.500	1.685	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q4/2022

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

Nguồn: NVL

8.1.3. Sản Phẩm Trọng Tâm: Bất Động Sản Đô Thị Du Lịch

BDS ĐÔ THỊ DU LỊCH

NovaHills
MUI NE
RESORT & VILLAS

NovaBeach
CAM RANH
RESORT & VILLAS

NovaBeach
MUI NE
RESORT & VILLAS

NovaWORLD
HO TRAM

NovaWORLD
PHAN THIET

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 DU LỊCH

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Loại hình sản phẩm	Vị trí	Diện tích đất (m ²)	Tổng số sản phẩm	Công bố Dự án	Bàn giao dự kiến
DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG: 1								
1	Azerai Cần Thơ Resort	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	BDS du lịch	TP Cần Thơ	194.342	Bungalow :30 Biệt thự: 47		Hoạt động Q4/2017
DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN: 4								
2	NovaHills Mũi Né	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	BDS du lịch	Phan Thiết	399.310	Biệt thự: 603	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021

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
3	NovaBeach Cam Ranh	Công ty TNHH Carava Resort	BDS du lịch	Khánh Hòa	226.222	Bungalow: 26 Biệt thự: 182 Lô thương mại: 18 Condotel: 1.706	Q4/2018	Dự kiến bàn giao từ Q2/2022
4	NovaWorld Phan Thiết	Công ty TNHH Delta-Valley Bình Thuận	BDS du lịch	Phan Thiết	9.863.300	16.000*	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021
5	NovaWorld Hồ Tràm – The Tropicana	Công ty TNHH The Forest City	BDS du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	993.797	1.919	Q2/2019	Dự kiến bàn giao từ Q2/2021
	NovaWorld Hồ Tràm - Wonderland	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	BDS du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	90.260	276	Q2/2020	Dự kiến bàn giao từ Q4/2021
	NovaWorld Hồ Tràm – Habana Island	Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	BDS du lịch	Bà Rịa - Vũng Tàu	204.808	394	Q4/2020	Dự kiến bàn giao từ Q3/2022

Nguồn: NVL

8.1.4. Tính Thời Vụ Của Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh

Do hoạt động kinh doanh chính của Tổ Chức Phát Hành thuộc lĩnh vực bất động sản và xây dựng nên có thể thực hiện suốt năm và không bị ảnh hưởng bởi tính thời vụ của thị trường.

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

Doanh thu thuần từ cung cấp hàng hóa và dịch vụ:

(Đơn vị: triệu Đồng)

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		9T2021	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	10.036.037	92%	3.499.119	70%	9.232.096	90%
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng	686.543	6%	1.253.686	25%	946.462	9%
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	145.751	1%	127.985	3%	73.248	1%
Doanh thu thuần khác	62.652	1%	145.569	3%	60.351	1%
Tổng cộng	10.930.983	100%	5.026.359	100%	10.312.157	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản vẫn là hoạt động chính, đóng góp lần lượt 92% và 70% trong cơ cấu doanh thu của Tổ Chức Phát Hành trong hai năm 2019 và 2020. Trong năm 2020, tỷ trọng của doanh thu thuần từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được bù đắp bởi doanh thu thuần đến từ mảng tư vấn quản lý, phát triển dự án và tư vấn bán hàng, tăng hơn 80% trong năm 2020 so với năm liền trước, đóng góp 25% trong tổng doanh thu thuần của NVL.

Trong 9 tháng đầu năm 2021, doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản tăng trở lại trong cơ cấu doanh thu của Tổ Chức Phát Hành, đạt 90%. Các hoạt động khác cũng quay về tỷ trọng khá tương ứng với năm 2019, như doanh thu thuần từ mảng tư vấn quản lý, doanh thu thuần cho thuê tài sản và các doanh thu khác lần lượt đạt 9%, 1% và 1% trong Quý 3 năm 2021.

Các nguồn thu nhập khác:

(Đơn vị: triệu Đồng)

STT	Danh mục	Năm 2019	Tỷ trọng (%)	Năm 2020	Tỷ trọng (%)	9T2021	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu hoạt động tài chính	1.027.208	22	6.210.338	107	2.965.198	67
2	Lợi nhuận khác	3.679.851	78	(400.169)	(7)	1.486.955	33
Tổng thu nhập từ hoạt động khác		4.707.059	100	5.810.169	100	4.452.153	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Ngoài nguồn thu chính từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, NVL còn có thêm các thu nhập từ hoạt động tài chính chủ yếu đến từ lãi từ việc hợp tác đầu tư, cho vay, thoái vốn một số công ty con và lãi từ các giao dịch đầu tư vào các công ty góp phần làm đa dạng hóa các nguồn thu nhập của NVL.

Lợi nhuận gộp:

(Đơn vị: triệu Đồng)

Khoản mục	Năm 2019		Năm 2020		9T2021	
	Giá trị	Tỷ trọng DTT	Giá trị	Tỷ trọng DTT	Giá trị	Tỷ trọng DTT

Lợi nhuận gộp về chuyển nhượng bất động sản	2.979.777	27,26%	1.593.089	31,69%	3.895.991	35,13%
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	131.282	1,20%	246.824	4,91%	202.467	1,40%
Lợi nhuận gộp về cho thuê tài sản	60.907	0,56%	27.354	0,54%	7.696	0,08%
Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ khác	(20.309)	-0,19%	(34.388)	-0,68%	(29.439)	-0,08%
Tổng cộng	3.151.657	28,83%	1.832.879	36,47%	4.076.715	36,53%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu thuần qua các năm, lần lượt chiếm 27%, 32% trong năm 2019 và 2020 và 35% trong 9 tháng năm 2021. Các hoạt động khác, ngoài ngành kinh doanh trọng yếu của Tổ Chức Phát Hành, chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ, không đáng kể đối với hoạt động tổng thể của Công Ty.

8.2. Tài Sản Của Tổ Chức Phát Hành

Nguyên Giá

(Đơn vị: triệu Đồng)

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Tài sản cố định hữu hình	907.177	1.277.840	878.469
Nhà cửa, vật kiến trúc	689.431	917.690	513.908
Máy móc và thiết bị	38.609	62.719	45.986
Phương tiện vận tải	132.117	223.479	255.507
Thiết bị, dụng cụ quản lý	46.802	73.499	62.688
Tài sản cố định khác	218	453	380
Tài sản cố định vô hình	168.707	163.642	160.662
Quyền sử dụng đất	68.702	57.755	57.755
Nhãn hiệu, tên thương mại	30	30	30
Phần mềm máy tính	99.975	105.857	102.877
Bất động sản đầu tư	4.011.909	3.098.825	3.042.808
Quyền sử dụng đất	1.006.050	75.093	75.093
Nhà cửa, vật kiến trúc	3.005.859	3.023.732	2.967.715

Giá Trị Còn Lại

(Đơn vị: triệu Đồng)

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Tài sản cố định hữu hình	698.416	1.101.914	684.472
Nhà cửa, vật kiến trúc	570.506	861.503	462.188
Máy móc và thiết bị	24.009	43.860	27.492
Phương tiện vận tải	83.519	160.275	173.448
Thiết bị, dụng cụ quản lý	20.375	36.069	21.216
Tài sản cố định khác	7	207	128
Tài sản cố định vô hình	141.628	116.528	100.813
Quyền sử dụng đất	68.702	57.755	57.755
Nhãn hiệu, tên thương mại	-	-	0
Phần mềm máy tính	72.926	58.773	43.058
Bất động sản đầu tư	3.798.442	2.824.248	2.723.637
Quyền sử dụng đất	1.006.050	75.093	75.093
Nhà cửa, vật kiến trúc	2.792.392	2.749.155	2.648.544

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

8.3. Thị Trường Hoạt Động

Toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công Ty được tạo ra trong lãnh thổ Việt Nam.

Tổ Chức Phát Hành hoạt động kinh doanh chủ yếu tại mảng kinh doanh bất động sản và dịch vụ lưu trú ngắn ngày thông qua việc nắm giữ cổ phần, phần vốn góp tại các công ty con và/hoặc công ty liên kết. Trong đó, doanh thu chuyển nhượng BĐS là mảng đóng góp nhiều nhất vào doanh thu của Tổ Chức Phát Hành.

Doanh thu và lợi nhuận cụ thể của từng mảng như được nêu tại điểm 8.1.2 Sản Lượng Sản Phẩm, Giá Trị Dịch Vụ Qua Các Năm của Phần IV của Bản Báo Bạch này.

8.4. Các Hợp Đồng Lớn Đã Thực Hiện, Đang Được Thực Hiện Hoặc Đã Ký Kết Trong 2 Năm Gần Đây

Thông tin về các hợp đồng lớn đã được ký kết và đang được thực hiện của Tổ Chức Phát Hành như sau:

STT	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	Các điều khoản quan trọng khác
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	Không có

STT	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	Các điều khoản quan trọng khác
2	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	Thiết Kế - Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Và MEP 577 Căn Biệt Thự	15/01/2020	823.940	03/02/2021 – 30/03/2021	Dịch vụ khảo sát, thiết kế, thi công kết cấu, hoàn thiện và MEP	Không có
3	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	Không có
4	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Vitecons	Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Cơ Bản, Ống Chờ MEP Và Cảnh Quan Cứng Cho TTTM	26/02/2021	87.900	26/02/2021 – 30/09/2021	Dịch vụ thi công kết cấu, hoàn thiện cơ bản, ống chờ MEP và cảnh quan cứng	Không có
5	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Và MEP Cho 75 Căn Biệt Thự Còn Lại Và 26 Căn Bungalow	22/06/2019	262.623	03/07/2020 – 03/05/2021	Dịch vụ thi công kết cấu, hoàn thiện và MEP	Không có
6	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	Thi Công Kết Cấu, Hoàn Thiện Và MEP Cho 106 Căn Biệt Thự	22/04/2019	243.641	06/04/2020 – 17/03/2021	Dịch vụ thi công kết cấu, hoàn thiện và MEP	Không có
7	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	Không có
8	Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Đầu Tư Xây Dựng Ricons	Tổng thầu thi công Khu Khách sạn Nghỉ dưỡng (Hotel Hồ Tràm - Mgallery) thuộc dự án NovaWorld Hồ Tràm - The Tropicana	02/04/2021	117.480	05/02/2021 - 15/08/2022	Dịch vụ thiết kế, khảo sát, thi công và hoàn thiện	Không có
9	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	Không có

Nguồn: NVL

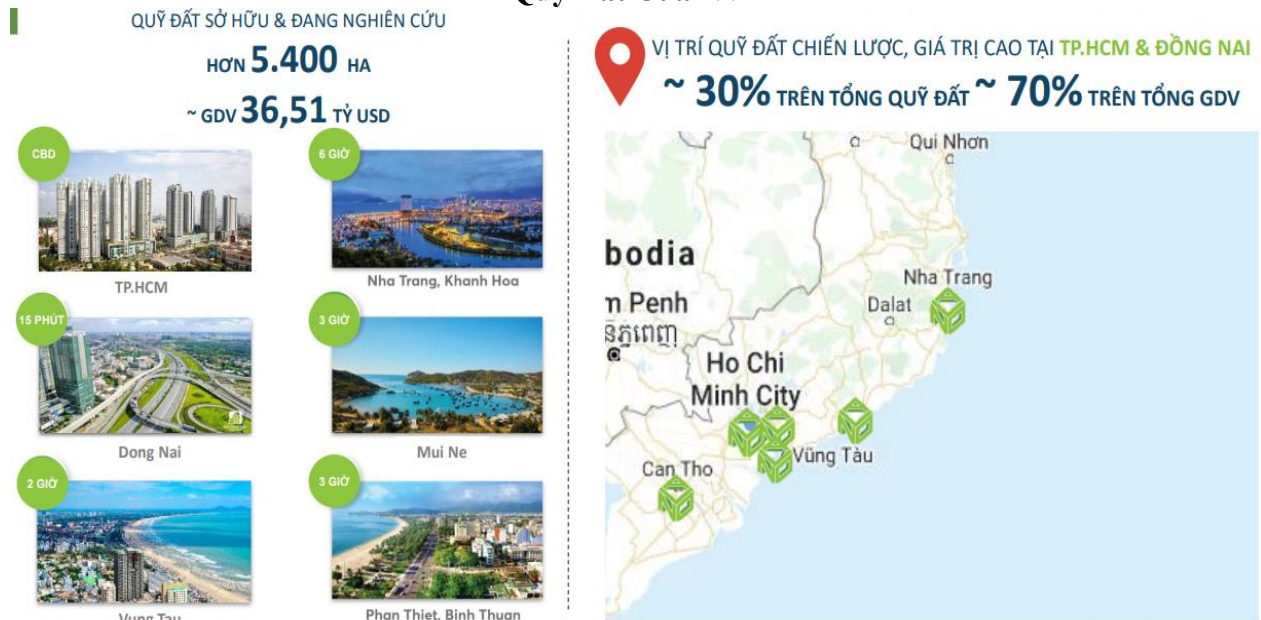
[Mục IV.8.5. Vị Thế Của Tổ Chức Phát Hành Trong Ngành bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

8.5. Vị Thế Của Tổ Chức Phát Hành Trong Ngành

8.5.1. Vị Thế Của Tổ Chức Phát Hành So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành

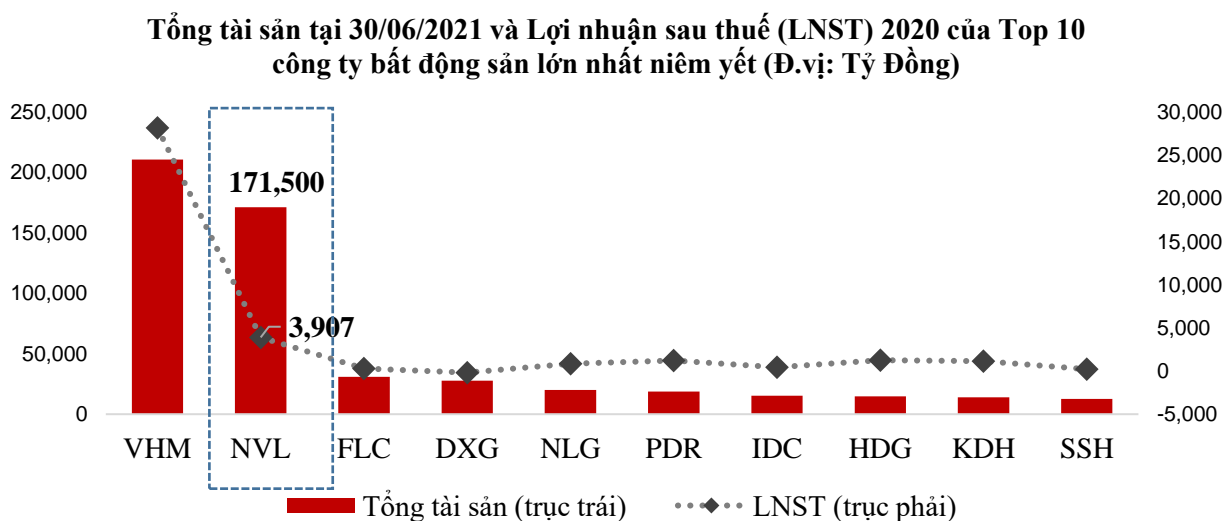
Thành lập ngày 18/09/1992, đến nay, Tập Đoàn Novaland là thương hiệu Nhà phát triển BĐS uy tín hàng đầu trong lĩnh vực Đầu tư & Phát triển BĐS ở Việt Nam. Trải qua hành trình gần 30 năm hình thành và phát triển, Novaland hiện sở hữu danh mục hơn 40 dự án nhà ở và quỹ đất với nhiều loại hình sản phẩm 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 đưa về NVL lên đến 5.400 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 tại đầu 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



Nguồn: NVL

Ngoài ra, xét về quy mô tổng tài sản tại 30/06/2021 của các nhà phát triển bất động sản Việt Nam có mã chứng khoán đang niêm yết, tổng tài sản của NVL nằm trong top 2 nhà phát triển bất động sản dân cư có quy mô lớn nhất, đạt 171.523 tỷ Đồng và cách biệt rất lớn so với các công ty trong ngành còn lại, cho thấy vị thế dẫn đầu của NVL trong ngành.



Nguồn: Finnpro và TCBS Tổng hợp

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.	Đánh giá “Thẻ điểm Quản trị công ty ASEAN 2019 (ACGS2019)”
2	Nhà phát triển dự án bất động sản tốt nhất Việt Nam 2019. Nhà phát triển bất động sản của năm 2020.	Giải thưởng “Dot Property Vietnam Awards”
3	Nhà phát triển dự án BĐS của năm 2019 Khu vực Đông Nam Á. Dự án NovaWorld Phan Thiet nhận giải “Tổ hợp du lịch & giải trí tốt nhất Đông Nam Á năm 2019”.	Giải thưởng “Dot Property Southeast Asia Awards”
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).	Vietstock phối hợp với FiLi – cơ quan báo chí của Hiệp hội các nhà quản trị tài chính Việt Nam

STT	GIẢI THƯỞNG	ĐƠN VỊ TỔ CHỨC
	Top 3 Doanh nghiệp Niêm yết có Hoạt động IR được nhà Đầu tư yêu thích nhất năm 2020 (nhóm Large Cap).	
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	Top 51 Nơi làm việc tốt nhất Châu Á năm 2019. Nơi làm việc tốt nhất Châu Á năm 2020.	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
17	Nhà phát triển bất động sản hạng sang tốt nhất Việt Nam	Luxury Brand Consulting LLC, New York

Nguồn: NVL

8.5.2. Triển Vọng Phát Triển Của Ngành

Hiện Tổ Chức Phát Hành đang ở Giai đoạn 2 (2018-2025) trong lộ trình chiến lược phát triển của mình. Theo đó, NVL 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 thị trường nhà ở TP.HCM liên tục sụt giảm trong những năm gần đây và chạm mức thấp nhất trong năm 2020. Trong đó, các dự án căn hộ thuộc phân khúc hạng sang (trên \$4.000/m²), hạng trung cấp (\$1.000-2.000/m²) lần lượt giảm 35% và 83% so với năm 2019, đặc biệt phân khúc dự án bình dân (giá dưới \$1.000/m²) không có dự án mới nào được mở bán. Ở chiều ngược lại, chỉ duy nhất các dự án thuộc phân khúc cao cấp (giá từ \$2.000-\$4.000/m²) có 10 dự án mới được mở bán, tương ứng với nguồn cung hơn 13.000 căn, tăng 109% so với năm liền trước. Việc thiếu hụt nguồn cung trong thị trường căn hộ sẽ giúp tạo thị trường cho các sản phẩm Tổ Chức Phát Hành dự kiến mở bán trong tương lai.

Ngoài ra, theo ghi nhận của Tổ Chức Phát Hành, hầu hết giá bán trung bình của căn hộ tại tất cả các hạng đều tăng bình quân từ 4-9% trong năm vừa qua so với năm 2019. Trong đó, hạng bình dân, trung cấp tăng từ 4-5% và hạng sang tăng 9%; ở chiều ngược lại hạng cao cấp giảm nhẹ 1% do cạnh tranh từ các dự án cao cấp mới được phát triển ở vùng ven có giá thấp hơn các dự án cùng hạng ở trung tâm TP.HCM.

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.

Theo CBRE Việt Nam, thị trường bất động sản tại TP.HCM sẽ đón nhận nguồn cung mới ở mức 17.300 căn trong năm 2021 (tương đương với mức cung của năm 2020) và xấp xỉ 21.800 căn sẽ được chào bán mới vào năm 2022, với mức giá tăng từ 2-7% ở hạng trung cấp và hạng sang – là hai hạng trọng yếu trong danh mục sản phẩm của Tổ Chức Phát Hành.

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 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, do ảnh hưởng của dịch bệnh, nguồn cung của thị trường BĐS nghỉ dưỡng có phần khiêm tốn hơn so với những năm trước đó, điển hình như trong năm 2020 ghi nhận 541 căn biệt thự đến từ 10 dự án (tương đương 21% của năm 2019) và 525 căn condotel (bằng 5% của năm trước) được chào bán ra thị trường. Dịch bệnh kéo dài còn ảnh hưởng đến tỷ lệ hấp thụ của các loại hình này, cụ thể mức độ hấp thụ của sản phẩm biệt thự và condotel trong năm 2020 lần lượt được ghi nhận đạt 44% và 65%, đều là các mức giảm đáng kể so với thời điểm sôi động trước dịch bệnh.

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 2021, dự kiến nguồn cung BĐS du lịch nghỉ dưỡng có thể khởi sắc nhưng chưa thể phục hồi mạnh mẽ như thời điểm trước dịch. Ngoài ra, việc dịch chuyển chương trình ủy thác cho thuê từ cam kết lợi nhuận sang chia sẻ lợi nhuận sẽ khá rõ rệt hơn trong tương lai gần.

8.5.3. Đánh Giá Về Sự Phù Hợp Định Hướng Phát Triển Của Tổ Chức Phát Hành So Với Định Hướng Của Ngành, Chính Sách Của Nhà Nước, 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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 thể 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 Phát Hành):** 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.

8.6. Quyền Sở Hữu Trí Tuệ, Nhãn Hiệu, Tên Thương Mại, Sáng Chế

- **Nhãn hiệu thương mại:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **Tên viết tắt:** NOVALAND GROUP CORP

▪ Logo Công ty:



▪ Ý nghĩa thương hiệu:

Logo Tập Đoàn Novaland là sự kết hợp hài hòa giữa ba màu: chữ Land màu vàng đất, chữ Nova màu xanh đậm và chữ O được thể hiện bằng khối rubik có ẩn chữ Nova màu xanh lá mạ. Khối rubik xoay chuyển trên vạch ngang biểu tượng cho một sự phát triển luôn năng động, sáng tạo và chuyên nghiệp.

Khối lập phương Rubik sáu mặt tạo thành từ “NOVA”. NOVA theo tiếng Latinh mang ý nghĩa là Người Cải Tiến.

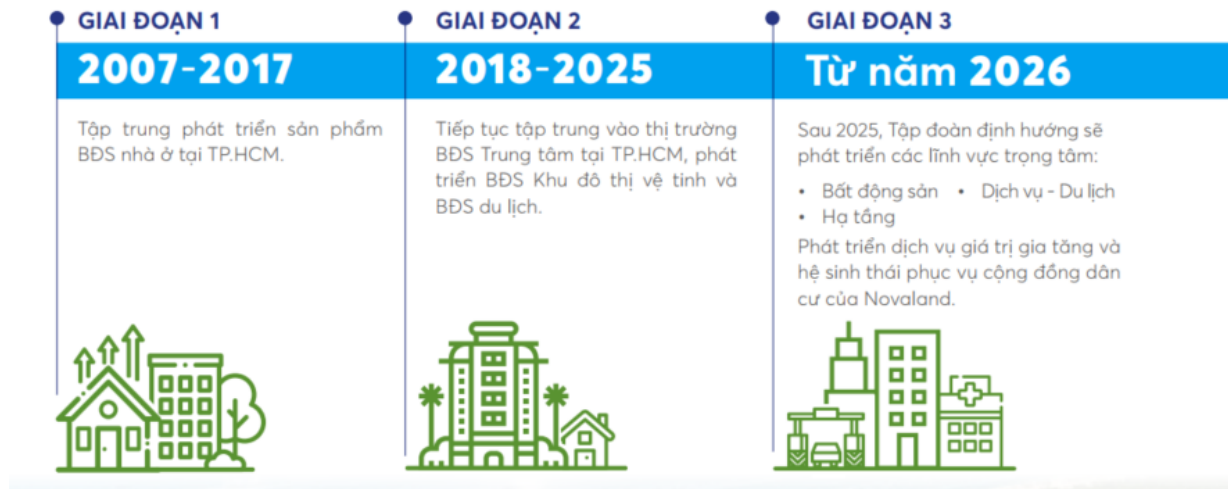
Công Ty đã đăng ký tên miền: <http://www.novaland.com.vn> do Bộ Bưu chính – Viễn thông cấp.

8.7. Chiến Lược Kinh Doanh

Kiên định với Tầm nhìn và Chiến lược dài hạn đã đặt ra, thương hiệu Novaland ngày càng khẳng định vị thế Thương hiệu Việt uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển BĐS tại Việt Nam. Lộ trình chiến lược của Novaland được tóm tắt qua 3 giai đoạn, trong đó, Giai đoạn 1 (từ năm 2007-2017) tập trung phát triển sản phẩm bất động sản trung tâm tại thành phố Hồ Chí Minh, Giai đoạn 2 (từ năm 2018- 2025) tiếp tục tập trung vào thị trường bất động sản trung tâm tại thành phố Hồ Chí Minh, phát triển bất động sản khu đô thị vệ tinh, và phát triển BĐS du lịch - nghỉ dưỡng (second homes) tạo thành điểm đến du lịch hấp dẫn, đặc biệt tại các tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Thuận, Cần Thơ,... và Giai đoạn 3 (từ năm 2026 trở đi) tập đoàn định hướng phát triển 3 lĩnh vực trọng tâm: bất động sản, dịch vụ - du lịch và hạ tầng, đồng thời phát triển dịch vụ gia tăng và hệ sinh thái phục vụ cộng đồng dân cư Novaland. Mỗi thị trường mới mà Novaland phát triển đến đều có chung một định hướng: không hoạt động đơn lẻ mà đồng hành cùng các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa dạng với đầy đủ các dịch vụ tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương.

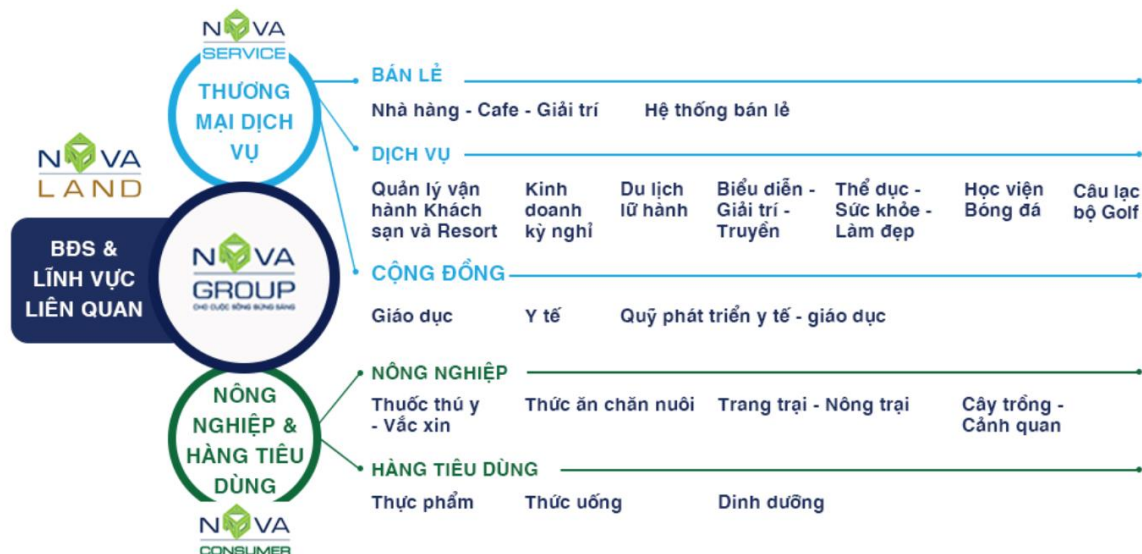
Hiện tại, Novaland đang trong Giai đoạn 2 của chiến lược phát triển và vẫn tiếp tục tập trung vào thị trường BĐS Trung tâm tại khu vực TP.HCM, đồng thời sẽ phát triển mạnh BĐS Khu đô thị vệ tinh và BĐS Đô thị du lịch tại những địa điểm có kết nối giao thông tốt, đặc biệt là các thị trường dọc theo các tuyến cao tốc mới, các dự án trọng điểm như Aqua City, NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram... sẽ được tăng tốc triển khai, hoàn thiện trong đến năm 2023.

LỘ TRÌNH CHIẾN LƯỢC



Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2020, NVL

Từ các Khu đô thị đồng bộ hoàn chỉnh, các Tổ hợp BĐS du lịch – nghỉ dưỡng – giải trí mang tầm quốc tế, NVL 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 NovaGroup 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.



Nguồn: Novaland, trang thông tin điện tử Cafef.vn

Để thực hiện được các chiến lược dài hạn trong giai đoạn 2 và giai đoạn 3, Công Ty tập trung vào việc phát triển ba nguồn lực chính cho quá trình tăng trưởng bền vững, bao gồm (i) phát triển quỹ đất lớn, (ii) phát triển nguồn nhân lực và (iii) chuẩn bị kế hoạch tài chính và nguồn vốn có thể đáp ứng được nhu cầu phát triển của Công Ty. Về phát triển quỹ đất, tại thời điểm hiện tại, Novaland sở hữu quỹ đất hơn 5.400ha, 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. Tổng giá trị phát triển dự án của quỹ đất hơn 5.400ha ước đạt gần 45 tỷ USD. 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. Trong tương lai, Novaland tiếp tục tìm kiếm để sở hữu các quỹ đất đẹp, pháp lý tốt với giá cả hợp lý.

Về việc phát triển nguồn nhân lực, dự kiến đến năm 2025, số lượng nhân sự của Novaland cùng các thành viên khác của NovaGroup là Nova Service Group và Nova Consumer Group ước tính sẽ lên đến 40.000 người để có thể phục vụ cho các kế hoạch đường dài. Hiện tại, Novaland không ngừng tìm kiếm nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời hợp tác đào tạo lực lượng lao động tại chỗ thông qua liên kết với các cơ sở đào tạo tại địa phương. Novaland đang lên phương án phối hợp với Nova Education (thành viên của NovaGroup) chủ động phát triển các cơ sở đào tạo nguồn nhân lực hệ đại học, cao đẳng và nhiều chương trình đào tạo khác. Hệ sinh thái của Novaland sẽ rất đa dạng và hỗ trợ tương hiệu quả, và sẽ là một nguồn lực mạnh mẽ giúp Tập Đoàn phát triển bền vững.

Về nguồn lực tài chính, Novaland sẽ tích cực hoạt động mạnh mẽ trên cả thị trường vốn trong nước và quốc tế thông qua nhiều hình thức (khoản vay hợp vốn, phát hành trái phiếu, các công cụ nợ có

khả năng chuyển đổi, v.v) để phục vụ hoạt động M&A và phát triển các dự án chủ lực của Giai đoạn 2. Trong giai đoạn vừa qua, Novaland luôn nhận được sự tin tưởng từ ngân hàng trong và ngoài nước; các tổ chức, định chế tài chính quốc tế uy tín đang là đối tác cấp vốn cho các khoản đầu tư của doanh nghiệp (bao gồm sự tham gia của các ngân hàng quốc tế chưa từng đầu tư hoặc đã đầu tư rất hạn chế vào Việt Nam), tin tưởng và thực hiện nhiều giao dịch tạo tiếng vang lớn trên thị trường vốn, thể hiện niềm tin từ các đối tác với tiềm năng phát triển và khả năng triển khai thực hiện các dự án của Novaland. Đây tiếp tục là hướng đi giai đoạn tới của Tập Đoàn Novaland – tìm kiếm các nguồn vốn với điều kiện ưu đãi và đầu tư lâu dài.

8.8 Việc Đáp Ứng Các Điều Kiện Kinh Doanh Theo Quy Định Pháp Luật Có Liên Quan Của Tổ Chức Phát Hành

STT	Ngành Nghề Kinh Doanh Có Điều Kiện	Mã ngành
1	<i>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê</i>	6810

Tổ Chức Phát Hành đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan.

9. Thông Tin Về Cổ Đông Lớn

Danh sách các cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên của Tổ Chức Phát Hành tại ngày 10/10/2021 như sau:

Tên	TỔ CHỨC		CÁ NHÂN	
	Công ty Cổ phần Novagroup	Công ty Cổ phần Diamond Properties	Bùi Thành Nhơn	Cao Thị Ngọc Sương
Năm sinh/Năm thành lập	02/10/2015	05/12/2012	1958	1959
Quốc tịch	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam
Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0313468212	0312077569	020203049	020203157
Địa chỉ trụ sở chính	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP HCM	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,	313B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam -	315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

		Số 17-19-21 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 12, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh		
Vốn điều lệ	2.700.000.000.000	129.258.000.000	-	-
Người đại diện theo pháp luật/Chức vụ	Hoàng Thu Châu/ Tổng Giám đốc	Cao Thị Ngọc Sương/Chủ tịch HĐQT	-	-
Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ Chức Phát Hành/Chức vụ	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu nắm giữ / Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết	290.038.913	155.039.895	317.341.071	80.409.782
Tỷ lệ nắm giữ / Tỷ lệ có quyền biểu quyết của cổ đông lớn	19,682%	10,521%	21,535%	5,457%
Số lượng cổ phiếu nắm giữ / Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của những người có liên quan của cổ đông lớn	619.038.748	749.806.568	587.505.429	824.436.718
Tỷ lệ nắm giữ/ Tỷ lệ có quyền biểu quyết của những người có liên quan của cổ đông lớn	42,008%	50,882%	39,869%	55,947%
Lợi ích liên quan đối với Công Ty	Cổ đông lớn	Cổ đông lớn	Cổ đông lớn và Chủ tịch HĐQT của Công Ty (có các lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành như được liệt kê tại Mục IV điểm 10.1)	Cổ đông lớn

Nguồn: NVL

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

10.1. Hội Đồng Quản Trị

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về HĐQT của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm của Bản Cáo Bạch:

Tên	Chức vụ
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT
Phạm Tiến Vân	Thành viên HĐQT độc lập
Lê Quốc Hùng	Thành viên HĐQT độc lập
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT độc lập

i. Ông Bùi Thành Nhơn – Chủ tịch 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:
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị (Từ 1992 – hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Novagroup (12/10/2015 – Hiện tại)
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Diamond Properties (06/2015 – hiện tại)
 - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ (21/08/2017 – Hiện tại)
 - Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông (09/10/2020 – Hiện tại)
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
 - 317.341.071 cổ phần, chiếm 21,535% vốn điều lệ.
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
 - o Cá nhân sở hữu: 317.341.071 cổ phần, chiếm 21,535% vốn điều lệ
- Trình độ chuyên môn:
 - Cử nhân Nông nghiệp

- Quá trình công tác
 - Tốt nghiệp Executive MBA, HSB-TUCK, Đại học Dartmouth, Hoa Kỳ
 - 1992 - 2007: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thương Mại Thành Nhơn;
 - 2007 đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với TCPH: Không
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Chủ tịch Hội đồng Quản trị và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận):

Tên đối tác	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền phê duyệt
Tổ Chức Phát Hành	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 450.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Tổ Chức Phát Hành	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 300.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Tổ Chức Phát Hành	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 800.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Tổ Chức Phát Hành	Giao dịch bảo đảm cho Khoản Vay của Công Ty	2.432.759.900.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Bùi Cao Nhật Quân (Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT) với TCPH	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 800.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị

Công Ty Cp Diamond Properties (Tổ chức có liên quan của Chủ tịch HĐQT) với TCPH	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 220.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Công Ty Cp Diamond Properties (Tổ chức có liên quan của Chủ tịch HĐQT) với TCPH	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 500.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Novagroup (Tổ chức có liên quan của Chủ tịch HĐQT) với TCPH	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công Ty	Tối đa 220.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Novagroup (Tổ chức có liên quan của Chủ tịch HĐQT) với TCPH	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 1.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Novagroup (Tổ chức có liên quan của Chủ tịch HĐQT) với TCPH	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công Ty	910.544.700.000	Không có	Hội đồng Quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm 2019 (VND)	Năm 2020 (VND)	Đến 30/09/2021 (VND)
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng	1.200.000.000	1.200.000.000	900.000.000
Cổ phiếu ESOP	800.000 với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	800.000 với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	Chưa tiến hành

+ Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với TCPH: Không có

- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu tính tại thời điểm 10/10/2021

STT	Họ tên	Mối quan hệ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ trên Vốn điều lệ
1	Cao Thị Ngọc Sương	Vợ	80.409.782	5,457%
2	Bùi Cao Nhật Quân	Con	62.016.802	4,209%
3	Bùi Thị Lệ Thu	Em ruột	6	0,000%
4	Lê Văn Hùng	Em rể	1	0,000%
5	Bùi Đạt Chương	Em ruột	6	0,000%
6	Nguyễn Thành Tiên	Em rể	14	0,000%
7	Bùi Phan Phú Lộc	Em ruột	10	0,000%
8	Công ty CP Diamond Properties	Cổ đông lớn là người có liên quan với Chủ tịch HĐQT	155.039.895	10,521%
9	Công ty CP Novagroup	Cổ đông lớn là người có liên quan với Chủ tịch HĐQT	290.038.913	19,682%

ii. Ông Bùi Xuân Huy – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Bùi Xuân Huy
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 06/11/1972
- Nơi sinh: TP. HCM
- Số chứng minh nhân dân: 02225634
- Ngày cấp: 23/03/2015
- Nơi cấp: TP. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 418 Lý Thái Tổ, Phường 10, Quận 10, TP.HCM
- Chức vụ hiện nay tại TCPH:
 - Thành viên HĐQT (Từ tháng 5/2017 – Hiện tại)
 - Tổng Giám Đốc (Từ tháng 9/2017 – Hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 54.769.800 cổ phần, chiếm 3,717% vốn điều lệ.
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
 - o Cá nhân sở hữu: 54.769.800 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 Sĩ phối hợp với FSB
- Quá trình công tác
 - 2007 - 2012: Giám đốc Quản lý Dự án Công ty Meinhardt Việt Nam
 - 2012 - 2015: Giám đốc Khôi Phát triển Dự án Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - 2015 - 5/2017: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - 05/2017 – 09/2017: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - 9/2017 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với TCPH: Không
- Lợi ích liên quan đối TCPH:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và những người có liên quan của họ (*loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận*):

Tên đối tác	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền phê duyệt
Tổ Chức Phát Hành	Giao dịch bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 800.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm 2019 (VND)	Năm 2020 (VND)	Đến 30/09/2021 (VND)
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng	120.000.000	120.000.000	90.000.000
Cổ phiếu ESOP	636.000 với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	600.000 với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	Chưa tiến hành

+ Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với TCPH Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

iii. 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 Việt Nam
- 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 TCPH:
 - Thành viên HĐQT (Từ 11/2016 – Hiện tại)
 - Phó Tổng Giám đốc (2012 – Hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Novagroup (07/01/2021 – Hiện tại)
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 4.231.198 cổ phần, chiếm 0,2873% vốn điều lệ.
 - o Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ;
 - o Cá nhân sở hữu: 4.231.198 cổ phần, chiếm 0,2873% 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 Sĩ 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;
 - 11/2016 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ với TCPH: Không
- Lợi ích liên quan đối TCPH

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận):

Tên đối tác	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)	Các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng	Cấp có thẩm quyền phê duyệt
Công ty Cổ phần Novagroup (Tổ chức có liên quan của Thành viên HĐQT) với TCPH	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công Ty	Tối đa 220.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Novagroup (Tổ chức có liên quan của Thành viên HĐQT) với TCPH	Bảo đảm nghĩa vụ phát hành trái phiếu	Tối đa 1.000.000.000 đồng	Không có	Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Novagroup (Tổ chức có liên quan của Thành viên HĐQT) với TCPH	Giao dịch bảo đảm cho khoản vay của Công Ty	910.544.700.000	Không có	Hội đồng Quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm 2019 (VND)	Năm 2020 (VND)	Đến 30/09/2021 (VND)
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng	120.000.000	120.000.000	90.000.000
Cổ phiếu ESOP	574.000 với giá 10.000 đồng/Cổ phiếu	550.000 với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	Chưa tiến hành

+ Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với TCPH Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

iv. Ông Phạm Tiến Vân – Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- 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 Việt Nam
- Quốc tịch: Kinh
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 29 Hàng Khay, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Chức vụ hiện nay tại TCPH:
 - Thành viên độc lập HĐQT (4/2019 – hiện tại)
 - Thành viên tiểu ban kiểm toán nội bộ (7/2020 – hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Phó Chủ tịch Trung ương Hội hữu nghị Việt Nam - Hàn Quốc, Phó Tổng biên tập tạp chí Viet Nam Golf Magazine (2010 – hiện tại)
- Số 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 Tiểu 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 TCPH: Không có
- Lợi ích liên quan đối TCPH

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên độc lập Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm 2019 (VND)	Năm 2020 (VND)	Đến 30/09/2021 (VND)
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng	406.818.182	600.000.000	450.000.000

Cổ phiếu ESOP	0	0	0
---------------	---	---	---

+ Trường hợp thành viên độc lập Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với TCPH: Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

v. Ông Lê Quốc Hùng – Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- 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 Việt Nam
- 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 TCPH:
 - Thành viên độc lập HĐQT (6/2020 - 7/2020)
 - Thành viên Tiểu ban kiểm toán (7/2020 – nay)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:
 - Đại diện sở hữu: 00 cổ phần, chiếm 00% vốn điều lệ.
 - 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 Tiểu 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 TCPH: Không có
- Lợi ích liên quan đối TCPH:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên độc lập Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm 2019 (VND)	Năm 2020 (VND)	Đến 30/09/2021 (VND)
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng	0	343.333.333	450.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

+ Trường hợp thành viên độc lập Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với TCPH: Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

vi. Bà Nguyễn Mỹ Hạnh – Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- 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 TCPH: Thành viên độc lập HĐQT (11/2020 – nay)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- 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
 - 9/1998 - 4/2019: Giám đốc Kiểm toán và tư vấn quản lý rủi ro tại Công ty TNHH PwC Việt Nam
 - 1/2017 - 2/2019: Giám đốc điều hành tại Công ty TNHH Dịch vụ An toàn Thông tin PwC Việt Nam
 - 4/2019 - 7/2020: Trưởng nhóm quản lý rủi ro và bảo hiểm tại Chi nhánh Tập đoàn Dầu khí Việt Nam – Công ty Điều hành Dầu khí Phú Quốc
 - 10/2020 - 11/2020: Thành viên độc lập HĐQT tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
 - 11/2020 - nay: Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Các khoản nợ với TCPH: Không có
- Lợi ích liên quan đối TCPH: Không có

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên độc lập Hội đồng quản trị và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm 2019 (VND)	Năm 2020 (VND)	Đến 30/09/2021 (VND)
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng	0	118.333.333	450.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	0

+ Trường hợp thành viên độc lập Hội đồng quản trị có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với TCPH: Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

10.2. Ban Giám Đốc

Tên	Chức vụ
Bùi Xuân Huy	Tổng giám đốc <i>(xem thông tin tại mục 10.1 (ii) trên đây)</i>
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc <i>(xem thông tin tại mục 10.1 (iii) trên đây)</i>

10.3. Ủy ban Kiểm toán

Tên	Chức vụ
Nguyễn Mỹ Hạnh	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán <i>(xem thông tin tại mục 10.1(vi) trên đây)</i>

Các thành viên Ủy Ban Kiểm toán được lựa chọn đã đáp ứng các tiêu chí theo điều lệ Công Ty trong đó bao gồm có kiến thức về kế toán, kiểm toán, có hiểu biết chung về pháp luật và hoạt động của Công Ty và không thuộc các trường hợp cấm theo quy định của pháp luật.

10.4. Kế toán trưởng

Tên	Chức vụ
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng

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
- Căn cước công dân: 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 TCPH: Kế Toán Trưởng (12/2020 – hiện tại)
- Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công Ty TNHH Một Thành Viên Novaland Agent (09/2020 - hiện tại)
- Số 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
 - 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 TCPH: Không có
- Lợi ích liên quan đối TCPH: Không có

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Kế toán trưởng và những người có

liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:

Thù lao, tiền thưởng và lợi ích khác	Năm 2019 (VND)	Năm 2020 (VND)	Đến 30/09/2021 (VND)
Thù lao, tiền lương, tiền thưởng	60.000.000	120.000.000	90.000.000
Cổ phiếu ESOP	0	0	Chưa tiến hành

+ Trường hợp Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với TCPH Không có
- Danh sách người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không có

11. Chính Sách Chia Lợi Nhuận Hoặc Trả Cổ Tức

Tổ Chức Phát Hành thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong điều lệ của Tổ Chức Phát Hành và các văn bản pháp lý liên quan. Kết thúc năm tài chính, HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình ĐHĐCĐ. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Tổ Chức Phát Hành thu được từ hoạt động kinh doanh sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác; trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành và điều lệ của Tổ Chức Phát Hành. Bên cạnh đó, Tổ Chức Phát Hành cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức hợp lý. Việc chi trả cổ tức được thực hiện căn cứ tình hình thực tế về hoạt động sản xuất kinh doanh và quyết định của HĐQT sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Tình hình chi trả cổ tức 02 (hai) năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán của Tổ Chức Phát Hành như sau:

Năm	2019	2020
Tỷ lệ chi trả cổ tức	Không trả cổ tức trong năm 2019	Tỷ lệ thực hiện quyền 100:31 (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận tối đa 31 cổ phiếu), tương đương tỷ lệ 31%
Hình thức chi trả	Không áp dụng	Bằng cổ phiếu
Phê duyệt của cấp có thẩm quyền	Không áp dụng	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 17/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 28/7/2021 và Nghị quyết HĐQT số 103/2021-NQ.HĐQT-NVLG của Công Ty ngày 19/8/2021

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

12. Tình Hình Thanh Toán Gốc Và Lãi Trái Phiếu Đã Phát Hành Trong 03 Năm Liên Tục Liên Trước Năm Đăng Ký Chào Bán Và Đến Thời Điểm Hiện Tại

Các trái phiếu được Tổ Chức Phát Hành phát hành trong 3 năm liên trước đều được thanh toán gốc, lãi đúng hạn theo như cam kết với người sở hữu trái phiếu.

13. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Phát Hành

Cam kết thuê hoạt động

Tổ Chức Phát Hành phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai, chốt tại thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất như sau như sau:

Đơn vị: triệu Đồng

Thời hạn hợp đồng thuê hoạt động	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Dưới 1 năm	70.713	98.784	35.287
Từ 1 đến 5 năm	127.176	14.434	22.891
Trên 5 năm	295.204	-	-
Tổng các khoản thanh toán tối thiểu	493.092	117.217	55.178

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng nhưng chưa thực hiện, chốt tại thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất như sau như sau:

Đơn vị: triệu Đồng

Chỉ tiêu tạo lập TSCĐ, dự án	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Chi phí xây dựng dự án	3.521.454	11.390.097	13.955.638
Chi mua tài sản cố định	-	-	38.047
Tổng	3.521.454	11.390.097	13.993.685

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Thông tin về các loại trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đến hạn của Tổ Chức Phát Hành

BẢN CÁO BẠCH

Cho đến thời điểm của Bản Báo Bạch, Tổ Chức Phát Hành có các trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán, chi tiết như sau:

ST T	Các trái phiếu	Dư nợ tại 15/12/2021 (VND)	Lãi suất	Năm đáo hạn
TRÁI PHIẾU NGẮN HẠN		5.650.000.000.000		
1	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Tiên Phong	700.000.000.000	3 tháng đầu: 10,5% Các kỳ sau: lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của TPBank + 4%/năm	12/2021
2	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành	210.000.000.000	Năm đầu: 11% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	12/2021
3	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	450.000.000.000	Năm đầu: 11,75% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4,25%/năm	06/2022
4	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành	500.000.000.000	10,50%	06/2022
5	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp	1.290.000.000.000	Năm đầu: 10,5% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4,2%/năm	08/2022
6	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp	800.000.000.000	Năm đầu: 10,5% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4,2%/năm	11/2022
7	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank	200.000.000.000	Năm đầu: 11% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4%/năm	12/2022
8	Trái Phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt	200.000.000.000	10%	12/2022
9	Trái phiếu của Công Ty do Công ty cổ phần chứng khoán Dầu Khí tư vấn	1.000.000.000.000	10,50%	12/2022
10	Trái phiếu của Công Ty do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta tư vấn	300.000.000.000	10%	12/2022
TRÁI PHIẾU DÀI HẠN		18.822.259.200.000		
11	Trái phiếu của Công Ty do Công ty cổ phần chứng khoán Dầu Khí tư vấn	1.000.000.000.000	10,50%	02/2023
12	Trái phiếu của Công Ty do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành	1.000.000.000.000	10,50%	03/2023

13	Trái phiếu của Công Ty do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta tư vấn	430.700.000.000	10,50%	03/2023
14	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	220.000.000.000	10,50%	04/2023
15	Trái phiếu của Công Ty do Công ty cổ phần chứng khoán Dầu Khí tư vấn	173.959.200.000	10,50%	05/2023
16	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	470.000.000.000	Năm đầu: 11,75% Các kỳ sau: lãi suất tham chiếu + 4,25%/năm	06/2023
17	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	300.000.000.000	10,50%	06/2023
18	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (do Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VPS tư vấn)	3.000.000.000.000	11%	07/2023
19	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Tp. HCM	137.600.000.000	11%	07/2023
20	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (do Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VPS tư vấn)	1.500.000.000.000	11%	08/2023
21	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.000.000.000.000	10,50%	09/2023
22	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (do Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VPS tư vấn)	2.500.000.000.000	11%	09/2023
23	Trái phiếu của Công Ty liên quan đến Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	250.000.000.000	10,50%	04/2024
24	Trái phiếu chuyển đổi quốc tế của Công Ty do Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore thu xếp	6.840.000.000.000	5,25%	07/2026
TỔNG DƯ NỢ TRÁI PHIẾU		24.472.259.200.000		

Nguồn: Công Ty

14. Các Thông Tin, Nghĩa Vụ Nợ Tiềm Ẩn, Tranh Chấp Kiện Tụng Liên Quan Tới Tổ Chức Phát Hành Có Thể Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Kinh Doanh, Tình Hình Tài

Chính Của Tổ Chức Phát Hành, Đợt Chào Bán, Phương Án Sử Dụng Vốn Thu Được Từ Đợt Chào Bán

Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành cam kết không có các nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng có thể ảnh hưởng đến (i) hoạt động kinh doanh, (ii) tình hình tài chính, (iii) đợt chào bán hoặc (iv) phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành.

15. Thông Tin Về Cam Kết Của Tổ Chức Phát Hành Không Thuộc Trường Hợp Đang Bị Truy Cứu Trách Nhiệm Hình Sự Hoặc Đã Bị Kết Án Về Một Trong Các Tội Xâm Phạm Trật Tự Quản Lý Kinh Tế Mà Chưa Được Xóa Án Tích

Tính đến thời điểm của Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh

1.1. Tóm Tắt Một Số Chỉ Tiêu Về Hoạt Động Kinh Doanh Của Tổ Chức Phát Hành

Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Hợp Nhất

Đơn vị: triệu Đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	%tăng/giảm 2020/2019	9T2021
Tổng giá trị tài sản	89.979.243	144.536.346	61%	184.062.086
Doanh thu thuần	10.930.938	5.026.358	-54%	10.312.157
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	592.385	5.049.191	752%	2.166.144
Lợi nhuận khác	3.679.851	(400.169)	-	1.486.955
Lợi nhuận trước thuế	4.272.236	4.649.022	9%	3.653.099
Lợi nhuận sau thuế	3.387.322	3.906.502	15%	2.549.857
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	-	Tỷ lệ thực hiện quyền 100:31 (tương đương tỷ lệ 31%)	-	-

Cách thức chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	-	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-
---	---	------------------------------	---	---

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 và 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Công Ty Mẹ

Đơn vị: triệu Đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	%tăng/giảm 2020/2019	9T2021
Tổng giá trị tài sản	43.330.053	56.498.245	30%	76.306.326
Doanh thu thuần	1.263.810	2.576.907	104%	748.834
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	489.530	3.560.797	627%	709.572
Lợi nhuận khác	(55.176)	(427.033)	-	(2.020)
Lợi nhuận trước thuế	434.354	3.133.764	621%	707.551
Lợi nhuận sau thuế	434.354	3.072.446	607%	707.551
Tỷ lệ chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	-	-	-	-
Cách thức chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC riêng lẻ năm 2019 và 2020 đã kiểm toán và BCTC riêng lẻ Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Nhận xét về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Trên phương diện báo cáo tài chính hợp nhất, doanh thu năm 2020 của Tổ Chức Phát giảm 54% so với năm 2019 do (i) giai đoạn 2018-2019 NVL không có nhiều sản phẩm được bán ra để có thể bàn giao số lượng lớn trong 2020 và (ii) mặc dù kết quả bán hàng trong 2020 ở các dự án khu đô thị vệ tinh như Aqua City (Đồng Nai) và dự án khu đô thị du lịch (NovaHills Mũi Né, NovaWorld Phan Thiết) đạt kết quả tốt nhưng các dự án này chưa kịp hoàn thành để bàn giao cho khách hàng trong năm 2020.

Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế năm 2020 của NVL vẫn tăng trưởng 15% nhờ thu nhập từ hoạt động tài chính khi Công Ty ghi nhận được lãi từ thoái vốn các công ty con và đánh giá lại khoản đầu tư khi thực hiện các hoạt động M&A.

Tính đến hết Quý 3 năm 2021, hoạt động kinh doanh của NVL ghi nhận kết quả tích cực. Doanh thu trong 9 tháng đầu năm 2021 lần lượt đạt hơn 10.312 tỷ đồng, tăng trưởng 157% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu nhờ bàn giao số lượng lớn sản phẩm đến từ các dự án Aqua City, NovaHills Mũi Né và NovaWorld Phan Thiết. Lợi nhuận sau thuế đạt 2.549 tỷ đồng, bằng 77% so với cùng kỳ năm 2020 do (i) các khoản thu nhập từ doanh thu tài chính giảm chủ yếu do không còn thu nhập từ việc đánh giá lại các khoản đầu tư, và lãi từ thoái vốn các công ty con thấp hơn so với cùng kỳ 2020 và

(ii) các chi phí tài chính tăng mạnh liên quan đến chi phí thu xếp các khoản huy động vốn để phát triển dự án và đầu tư quỹ đất và phát sinh chi phí chia lãi hợp tác đầu tư cho các đối tác góp vốn.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Không có.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

- Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

Là một tập đoàn đầu tư chủ yếu tại mảng kinh doanh bất động sản và dịch vụ lưu trú ngắn ngày, hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành chịu tác động trực tiếp từ nhiều nhân tố như:

Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường:

Những biến động trong các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng hay suy thoái kinh tế, chính sách và quy định pháp luật thay đổi, chính sách tín dụng, khẩu vị và sức mua của người tiêu dùng,... đều có ảnh hưởng lớn đến chiến lược và hoạt động kinh doanh, đặc biệt ngành bất động sản. Ban Lãnh đạo và đội ngũ chuyên môn thường xuyên cập nhật diễn biến thị trường, phân tích và hoạch định chiến lược phù hợp để chủ động đổi mới sản phẩm và dẫn dắt thị trường. Tập Đoàn đa dạng hóa danh mục sản phẩm từ phát triển các dự án nhà ở khu vực trung tâm TP.HCM sang các dự án khu đô thị vệ tinh (Aqua City) và sản phẩm bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tại các tỉnh thành phía Nam (như NovaWorld Phan Thiet, NovaHills Mui Ne Resort & Villas, NovaWorld Ho Tram...)

Diễn biến phức tạp của dịch Covid

Ngành dịch vụ nói chung và ngành du lịch nói riêng đã trải qua năm 2020 với nhiều tổn thất do tác động đáng kể của đại dịch. Khi đại dịch xảy ra, việc đóng cửa biên giới, không cho người nước ngoài nhập cảnh với mục đích du lịch đã làm giảm sút 79% lượng khách du lịch quốc tế so với năm 2019 (theo Tổng cục thống kê). Việc không cấp visa cho khách du lịch nước ngoài bắt đầu từ cuối tháng 03/2020 và kéo dài tới hiện nay, cho dù trong năm qua có những khoảng thời gian dự kiến mở cửa; tuy nhiên việc đại dịch quay trở lại Việt Nam đã làm các nhà chức trách quan ngại.

KHÁCH DU LỊCH QUỐC TẾ

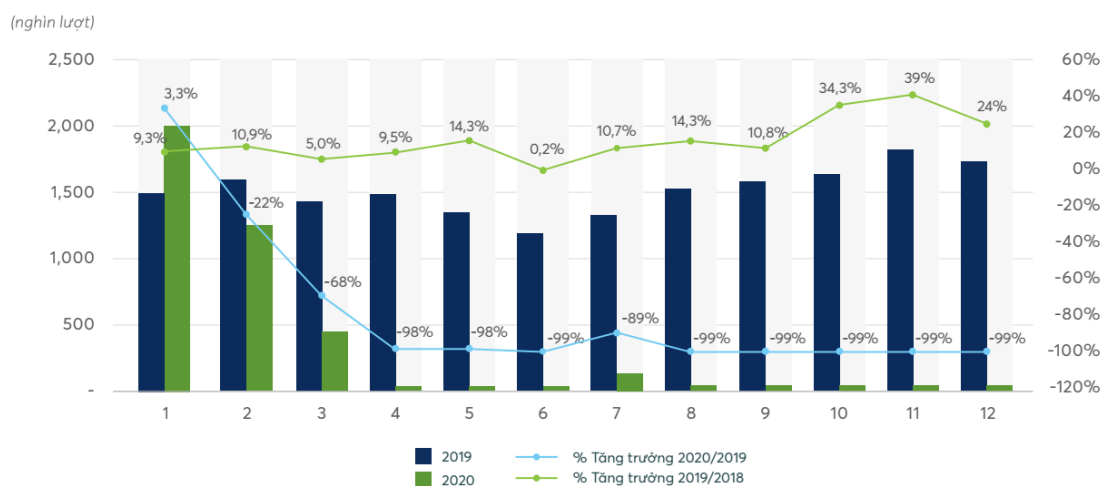


Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020 và Báo cáo thường niên NVL

Khi hiện tượng “trắng khách quốc tế” xảy ra, ngành du lịch đã và đang tập trung đẩy mạnh du lịch nội địa. Nhờ vào công tác phòng chống dịch của Việt Nam, du lịch nội địa đã góp phần duy trì hoạt động của ngành, hạn chế thấp nhất tổn hại cho đại dịch gây ra. Nhiều tỉnh tham gia cùng doanh nghiệp tổ chức những sự kiện và chương trình kích cầu du lịch nội địa đã làm bức tranh của ngành du lịch có điểm sáng trong năm 2020. Theo Tổng cục thống kê, Doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống và doanh thu lữ hành năm 2020 ước tính chỉ đạt 510 nghìn tỷ Đồng và 18 nghìn tỷ Đồng, bị sụt giảm khoảng 13% và 59,5% so với năm 2019. Ước tính thiệt hại cho ngành du lịch Việt Nam trong năm 2020 là khoảng 23 tỷ đô la Mỹ.

LƯỢT KHÁCH QUỐC TẾ THEO THÁNG

Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020



Nguồn: Tổng cục Thống kê, 2020 và Báo cáo thường niên NVL

Tuy nhiên, cho đến đầu tháng 10/2021, Nhà nước tập trung tối đa nguồn lực để đẩy mạnh công tác phòng, chống dịch, dịch Covid-19 cơ bản đã được kiểm soát trên phạm vi toàn quốc,

hướng đến mục tiêu bảo vệ tối đa sức khỏe, tính mạng của nhân dân; khôi phục và phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an dân, an sinh, trật tự an toàn xã hội, đẩy mạnh chiến lược tiêm vắc-xin Covid-19 tại các địa phương, và từng bước nới lỏng giãn cách. Nhà nước cũng dần nới lỏng cho các hãng hàng không và một số địa phương triển khai thử nghiệm trở lại các mô hình du lịch an toàn để dân khôi phục lại dịch vụ lưu trú, ăn uống và lễ hành.

Đồng thời, 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 tập trung vào quản trị rủi ro, chủ động kích hoạt loạt giải pháp khẩn cấp nhằm đối phó với tình hình, đảm bảo hoạt động vận hành của Tập Đoàn không bị gián đoạn. Với trọng tâm là phân tích, đưa ra các kịch bản về tài chính, Novaland đã xây dựng các kịch bản và mô hình kiểm thử sức chịu đựng tài chính (stress test) tối đa, qua đó cho phép Ban điều hành đánh giá tính ổn định của tình hình kinh doanh, dòng tiền và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ đến hạn trong năm 2021 và các năm tiếp theo. Cùng với các tín hiệu kiểm soát được dịch của Việt Nam, Công Ty hướng sẽ tận dụng lợi thế để tiếp tục phát triển trong tương lai.

Khả năng huy động vốn của Tổ Chức Phát Hành

Do đặc thù ngành chủ yếu của Tổ Chức Phát Hành là đầu tư, kinh doanh dự bất động sản và dịch vụ lưu trú ngắn ngày, do đó nhu cầu về vốn của Tổ Chức Phát Hành rất lớn và thời gian thu hồi vốn dài. Do đó, để đảm bảo tính liên tục của các hoạt động kinh doanh và khả năng triển khai các dự án đúng thời hạn, Tổ Chức Phát Hành phụ thuộc khá lớn vào khả năng huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau.

Trong năm 2019-2020, dưới chính sách thắt chặt cho vay dài hạn cũng như các khoản vay cho ngành bất động sản và việc đóng cửa biên giới do ảnh hưởng từ đại dịch, Tổ Chức Phát Hành đã gặp một số khó khăn nhất định trong công tác huy động vốn nhằm phục vụ đầu tư. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành luôn chủ động tìm kiếm, đa dạng hóa các nguồn huy động vốn, điển hình như thông qua thị trường trái phiếu trong nước và quốc tế, nhằm đáp ứng một cách kịp thời và hiệu quả nhu cầu đầu tư của mình.

- Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: *không có*

2. Tình Hình Tài Chính

2.1 Các Chỉ Tiêu Cơ Bản

Tình Hình Công Nợ

- **Các khoản phải thu**

Đơn vị: triệu Đồng

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.894.053	13.797.995	21.267.412
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.076.689	1.252.611	3.120.826
Trả trước cho người bán ngắn hạn	833.905	1.466.926	1.970.945
Phải thu về cho vay ngắn hạn	768.721	3.019.394	4.526.845
Phải thu ngắn hạn khác	3.225.001	8.069.327	11.659.060
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.264)	(10.264)	(10.264)
Các khoản phải thu dài hạn	370.739	17.643.773	27.804.330
Phải thu về cho vay dài hạn	-	175.500	175.500
Phải thu dài hạn khác	370.739	17.468.273	27.628.830
Tổng	6.264.792	31.441.768	49.071.742

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 và 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Tính đến cuối Q3/2021, NVL ghi nhận số dư nợ phải thu quá hạn thanh toán đối với Công ty TNHH Đầu tư xây dựng phát triển nhà Hoàng Phúc với giá trị là 10.263.645.778 VND và đã quá hạn 2.140 ngày tính đến ngày 30/09/2021:

- Nguyên nhân: Đối tác gặp khó khăn trong các năm vừa qua do ảnh hưởng của đại dịch Covid.
- Khả năng thu hồi: Công Ty đã trích lập dự phòng cho toàn bộ số dư này và tiếp tục theo dõi khoản nợ này để thu hồi.

- **Các khoản phải trả:**

Đơn vị: triệu Đồng

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Nợ ngắn hạn	18.809.634	31.427.344	40.250.937
Phải trả người bán ngắn hạn	2.544.602	2.796.907	3.435.219
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.254.024	4.087.251	7.641.714
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	205.713	282.435	1.078.866
Phải trả người lao động	31.296	68.800	64.508
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.697.797	3.521.965	4.909.172
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.678	6.629	1.202
Phải trả ngắn hạn khác	3.624.338	6.095.949	7.367.863
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.444.638	14.544.114	15.731.188
Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	17.743	16.310

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.549	5.549	4.895
Nợ dài hạn	46.708.535	81.176.855	103.326.352
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18.308	17.571	13.362
Phải trả dài hạn khác	14.133.032	37.466.617	51.907.059
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26.145.644	34.357.216	40.331.089
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	6.255.538	9.200.704	10.936.532
Dự phòng phải trả dài hạn	156.013	134.746	138.310
Nợ phải trả	65.518.169	112.604.198	143.577.289

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019 và 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

- **Tổng dư nợ vay:**

Đơn vị: triệu Đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
1. Vay và nợ ngắn hạn	8.444.638	14.544.114	15.731.188
- Vay ngân hàng	1.761.120	5.149.903	6.387.933
- Phát hành trái phiếu	2.576.900	3.241.400	4.895.400
- Vay bên thứ ba	3.731.233	5.730.706	4.502.925
- Vay bên liên quan	384.230	448.220	500
- Chi phí phát hành trái phiếu	(8.844)	(26.115)	(55.570)
2. Vay và nợ dài hạn	26.145.644	34.357.216	40.331.089
- Vay ngân hàng	12.764.603	11.091.783	11.366.770
- Phát hành trái phiếu	10.358.680	22.579.488	28.592.069
- Vay bên thứ ba	3.294.475	1.044.675	644.652
- Chi phí phát hành trái phiếu	(272.114)	(358.730)	(272.402)
Tổng vay và nợ	34.590.282	48.901.330	56.062.277

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

- Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:
 - Các khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành 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 công nhân viên, Phải trả phải nộp khác được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đúng hạn và đầy đủ.
 - Tổ Chức Phát Hành và công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết liên quan đến các khoản nợ.
- Thông tin trái phiếu chưa đáo hạn của Tổ Chức Phát Hành: xem điểm 13 mục IV của Bản Cáo Bạch này.

- **Các khoản phải nộp theo luật định**

Các loại thuế, phí, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Tổ Chức Phát Hành thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định trong hai năm gần nhất và tính đến thời điểm 30/9/2021 của Tổ Chức Phát Hành chi tiết như sau:

Đơn vị: triệu Đồng

Các loại thuế	31/12/2019	31/12/2020	30/09/2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	178.287	148.984	715.440
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	6.739	83.607	343.630
Thuế thu nhập cá nhân	1.825	19.547	4.928
Tiền sử dụng đất	-	-	-
Thuế khác	18.862	30.297	14.868
Tổng	205.713	282.435	1.078.866

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2019, 2020 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

- **Trích lập các quỹ theo quy định:**

Trong năm 2019, 2020 và tính đến thời điểm 30 tháng 9 năm 2021, Tổ Chức Phát Hành không thực hiện trích các quỹ nhằm ưu tiên nguồn lợi nhuận để lại vào việc đầu tư vào các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, Việc trích lập các quỹ sẽ được thực hiện theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông hàng năm của Tổ Chức Phát Hành.

- **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:** Không có.

2.2 Các Chỉ Tiêu Tài Chính Chủ Yếu

Chỉ Tiêu Hợp Nhất

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	9T2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (đvt: lần)			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	3,79	3,63	3,59
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,74	0,87	0,96
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (đvt: lần)			
Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản	0,38	0,34	0,30
Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	1,41	1,53	1,38

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	9T2021
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (đvt: vòng)			
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,18	0,04	0,06
Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,18	0,05	0,08
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,12	0,03	0,06
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	30,99%	77,72%	24,73%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	15,25%	13,85%	7,04%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (%) (ROA)	4,26%	3,33%	1,55%
Thu nhập trên cổ phần (EPS) (Đồng)	3.579	4.021	1.684

Chỉ Tiêu Công Ty Mẹ

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	9T2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (đvt: lần)			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,98	0,81	1,13
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,59	0,55	0,80
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (đvt: lần)			
Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản	0,40	0,43	0,37
Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	1,02	1,19	1,06
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (đvt: vòng)			
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,43	0,71	0,72
Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	0,16	0,39	0,10
Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,03	0,05	0,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	34,37%	119,23%	94,49%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	2,62%	16,55%	3,00%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (%) (ROA)	1,05%	6,16%	1,07%

(Nguồn: BCTC hợp nhất/riêng lẻ năm 2019, 2020 kiểm toán và BCTC hợp nhất/riêng lẻ Quý 3 năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành)

Đánh Giá Các Hệ Số Tài Chính Trên Cơ Sở Hợp Nhất

➤ **Về khả năng thanh toán:**

Các hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh của Tổ Chức Phát Hành trong giai đoạn 2019-2020 ổn định, cụ thể hệ số thanh toán ngắn hạn lần lượt đạt 3,79 lần và 3,63 lần và hệ số thanh toán nhanh đạt 0,74 lần và 0,87 lần trong hai năm tài chính. Điều này cho thấy, kể cả trong tình hình dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp gây khó khăn cho toàn cảnh kinh tế nói chung, Công Ty vẫn nỗ lực duy trì được sự cân đối giữa tài sản và vay nợ ngắn hạn.

Cuối Q3/2021, hai chỉ số này vẫn được duy trì tại mức ổn định so với cuối năm 2020, lần lượt đạt 3,59 lần đối với hệ số thanh toán ngắn hạn và 0,96 lần đối với hệ số thanh toán nhanh.

➤ **Về cơ cấu vốn:**

Tương tự các chỉ tiêu về năng lực thanh toán, chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Tổ Chức Phát Hành cũng được duy trì ở mức ổn định giữa các kỳ xem xét. Trong đó, Nợ vay/Tổng tài sản và Nợ vay/Vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 0,38 lần và 1,41 lần trong năm 2019, so với 0,34 lần và 1,53 lần trong năm liền kề sau đó. Đây có thể được xem là mức an toàn khi xét đến quy mô của Tổ Chức Phát Hành và so với các công ty cùng ngành. Ngoài ra, khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát tốt hơn và hoạt động kinh tế có thể hoàn toàn trở lại bình thường, nguồn thu từ các dự án sẽ tạo dòng tiền ổn định và góp phần làm giảm đòn bẩy tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

Tính đến cuối Quý 3 năm 2021, các hệ số này của Tổ Chức Phát Hành đạt 0,3 lần đối với hệ số Nợ vay/Tổng tài sản và 1,38 lần đối với hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu, cải thiện so với cuối 2020 và 2019.

➤ **Về năng lực hoạt động:**

Trong năm 2020, Tổ Chức Phát Hành đã thực hiện nhiều hoạt động M&A gia tăng quỹ đất của Tập Đoàn và đầu tư chi phí phát triển các dự án như The Grand Manhattan, Aqua City, NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Ho Tram, NovaHills Mui Ne và NovaBeach Cam Ranh làm cho tăng lượng hàng tồn kho và tiền mặt (và theo đó là giá trị tài sản ngắn hạn) trong năm. Cụ thể, hàng tồn kho tăng 52% và tiền mặt tăng 79% so với cuối năm 2019. Giá trị quỹ đất và chi phí dự án đang xây dựng chiếm 93% tổng hàng tồn kho (tương ứng giá trị 81.189 tỷ Đồng), phần hàng tồn kho còn lại là BĐS đã xây dựng hoàn thành và hàng hóa BĐS, BĐS đã hoàn thiện chờ bàn giao cho khách hàng. Ngoài ra, tài sản dài hạn trong năm 2020 cũng tăng 62% so với năm 2019, đạt 30.333 tỷ Đồng, chủ yếu đến từ các hoạt động phát triển và hợp tác đầu tư dự án.

Việc tài sản (bao gồm cả tài sản ngắn hạn và dài hạn) tăng mạnh trong năm 2020 khiến chỉ tiêu về

năng lực hoạt động của Tổ Chức Phát Hành có phần sụt giảm giữa kỳ xem xét. Cụ thể, chỉ số vòng quay hàng tồn kho, vòng quay vốn lưu động và vòng quay tài sản lần lượt đạt 0,04 vòng, 0,05 vòng và 0,03 vòng cuối năm 2020, so với 0,18 vòng (cho cả vòng quay hàng tồn kho và vòng quay vốn lưu động) và 0,12 vòng trong năm 2019. Đến Quý 3 năm 2021, khi doanh thu từ các dự án được ghi nhận, và các hoạt động M&A, đầu tư dự án ... như được trình bày trên đây được triển khai và bàn giao thì các hệ số này đã được cải thiện, cụ thể vòng quay hàng tồn kho đạt 0,06 vòng, và vòng quay tài sản cải thiện ở mức 0,06 vòng.

➤ **Về khả năng sinh lời:**

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong hai kỳ tài chính có những diễn biến trái ngược nhau. Trong đó, hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng mạnh từ năm 2019 (đạt 30,99%) sang năm 2020 (đạt 77,72%), tương ứng mức tăng hơn 2,5 lần. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc Tổ Chức Phát Hành ghi nhận được một khoản doanh thu hoạt động tài chính trong năm 2020 đến từ việc thoái vốn tại một số công ty con của Tổ Chức Phát Hành và phần lợi nhuận đánh giá lại khoản đầu tư khi thực hiện M&A.

Ở chiều ngược lại, sự gia tăng ở cả Vốn chủ sở hữu (chủ yếu đến từ việc tăng Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối) và Tổng tài sản của Tổ Chức Phát Hành trong năm 2020 (lần lượt đạt mức tăng 29% và 60% so với năm 2019) đã làm cho các hệ số ROE và ROA của NVL giảm nhẹ so với năm trước đó. Cụ thể, hệ số ROE đạt 13,85% và ROA đạt 3,33% trong năm 2020, so với mức 15,25% và 4,26% của cùng kỳ năm tài chính liền trước.

3. Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính

BCTC hợp nhất và riêng kiểm toán năm 2019, 2020 của Tổ Chức Phát Hành được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam). Trong đó, ý kiến kiểm toán đối với các BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và 31/12/2020 (bao gồm kết quả riêng lẻ và hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành) như sau: *Báo cáo tài chính riêng/hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/hợp nhất của Công ty/Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/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 riêng/hợp nhất.*

BCTC hợp nhất và riêng bán niên năm 2021 của Tổ Chức Phát Hành được soát xét bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam). Trong đó, ý kiến kiểm toán đối với các BCTC giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 (bao gồm kết quả riêng lẻ và hợp nhất của Tổ Chức Phát Hành) như sau: *Chúng tôi nhận thấy không có vấn đề nào đáng lưu ý để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất/riêng lẻ giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất/riêng giữa niên độ của Tập đoàn/Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất/riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày 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/riêng giữa niên độ.*

4. Kết Quả Xếp Hạng Tín Nhiệm

Không có.

5. Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận

5.1. Kế hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận Năm 2021

Căn cứ nội dung cuộc họp ĐHCĐ của Tổ Chức Phát Hành ngày 27 tháng 4 năm 2021, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Tập Đoàn như được trình bày dưới đây:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị		% tăng/giảm so với năm 2020
			Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2020	
1	Doanh thu thuần	tỷ Đồng	27.500	5.026	447%
2	Lợi nhuận sau thuế	tỷ Đồng	4.100	3.907	5%
3	Vốn chủ sở hữu	tỷ Đồng	-	31.932	-
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	15%	78%	-
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	-	-	-
6	Cổ tức	%	-	-	-

5.2. Cấp Có Thẩm Quyền Thông Qua Kế Hoạch Nêu Trên: Đại Hội Đồng Cổ Đông

5.3. Căn Cứ Để Đạt Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận Và Tỷ Lệ Chia Lợi Nhuận/Cổ Tức Nêu Trên

Doanh thu và lợi nhuận chủ yếu của Tập Đoàn trong năm 2021 sẽ chủ yếu đến từ việc kinh doanh và phát triển tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Thuận và Khánh Hòa. Trong số đó có thể kể đến các dự án lớn đang trong quá trình xây dựng như NovaWorld Phan Thiet, NovaWorld Ho Tram, The Grand Manhattan (tại quận 1 TPHCM), Aqua City (tại Đồng Nai) ... Ngoài ra, Tập Đoàn cũng sẽ phát triển thêm 2 dự án mới, bao gồm 1 dự án nhà ở tại khu Đông TPHCM và 1 dự án nghỉ dưỡng tại một trong ba tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Thuận và Lâm Đồng.

Các dự án lớn được dự kiến bàn giao trong năm nay như Aqua City (tại Đồng Nai), NovaHills Mui Ne Resort & Villas, NovaWorld Phan Thiet (tại Bình Thuận) và NovaWorld Ho Tram (tại Bà Rịa – Vũng Tàu) sẽ giúp mang lại nguồn doanh thu lớn cho Tổ Chức Phát Hành trong năm 2021. Trong đó, dự án NovaWorld Phan Thiet có giá trị đầu tư khoảng 5 tỷ USD đã bắt đầu được bàn giao từ Quý 3 năm nay. Các dự án khác cũng đang được Tập Đoàn đẩy nhanh tiến độ triển khai để có thể ghi nhận doanh thu, lợi nhuận sớm hơn. Dự kiến, tổng lợi nhuận giai đoạn 2021-2023 từ các dự án này ước đạt 2 tỷ USD.

5.4. Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Doanh Thu, Lợi Nhuận

Về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Với bề dày kinh nghiệm phát triển và đầu tư dự án của Novaland tại thị trường Việt Nam và trong trường hợp không phát sinh các sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai của các dự án trọng điểm, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy kế hoạch kinh doanh Tổ Chức Phát Hành đặt ra cho năm 2021 là khả thi. Trong đó, các đại dự án đang được Tổ Chức Phát Hành tập trung triển khai và xây dựng sẽ giúp mang về các khoản doanh thu đáng kể và củng cố sức khỏe tài chính của Tập Đoàn.

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

Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành.

Đánh giá của Tổ chức kiểm toán độc lập về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận:

Không có.

6. Kế Hoạch Chào Bán Trái Phiếu Trong 03 Năm Tiếp Theo

Ngoài Trái Phiếu được trình bày tại Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch chào bán trái phiếu ra công chúng trong 03 năm tiếp theo như sau:

- Kế hoạch phát hành trái phiếu ra công chúng với tổng giá trị trái phiếu chào bán là 1.500 tỷ đồng theo Nghị quyết số 91/2021-NQ.HĐQT-NVLC ngày 13 tháng 07 năm 2021 của HĐQT Công ty, lịch trình phát hành dự kiến là Quý I năm 2022.
- Các đợt phát hành trái phiếu cụ thể trong các năm tiếp theo sẽ được ĐHCĐ hoặc HĐQT của Tổ Chức Phát Hành thông qua trên cơ sở nhu cầu sản xuất kinh doanh của từng năm.

*[Mục VI. Thông Tin Về Đợt Chào Bán bắt đầu từ trang sau.
Phần còn lại của trang này được chú ý để trống]*

VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN**1. Tên Trái Phiếu: Trái Phiếu NVLB2123012****2. Loại Trái Phiếu/Tính Chất Trái Phiếu**

- Loại Trái Phiếu: trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền.
- Tính chất trái phiếu: là trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.

3. Mệnh Giá

Mệnh giá mỗi Trái Phiếu là 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)

4. Tổng Số Lượng Trái Phiếu Chào Bán

Tổng số lượng Trái Phiếu dự kiến chào bán là 13.000.000 (mười ba triệu) Trái Phiếu

5. Tổng Giá Trị Trái Phiếu Chào Bán Theo Mệnh Giá

Tổng giá trị 1.300.000.000.000 VND (một nghìn ba trăm tỷ Đồng) (tính theo mệnh giá) trong một đợt chào bán ra công chúng (“**Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng**”).

6. Kỳ Hạn Trái Phiếu

Trái Phiếu có kỳ hạn 18 (mười tám) tháng.

7. Lãi Suất

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi với lãi suất có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:

- 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 còn lại: bằng tổng của 3,28% (ba phẩy hai mươi tám phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.*

Trong đó,

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến ngày đáo hạn Trái Phiếu (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc).

“**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 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 (như được định nghĩa dưới đây) của Kỳ Tính Lãi có liên quan.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**”, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 04 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 11 (mười một) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

Lưu ý:

Nếu Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật áp dụng đối với loại chứng khoán tương tự Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với Lãi Suất mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên đây thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.

8. Kỳ Hạn Trả Lãi, Trả Góc

Lãi áp dụng cho Trái Phiếu sẽ được thanh toán sau, định kỳ vào ngày tròn 3 (ba) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến ngày tròn 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày Phát Hành (“**Ngày Đáo Hạn**”) hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc. Góc Trái Phiếu được thanh toán một lần vào Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

9. Giá Chào Bán

Giá chào bán là 100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/Trái Phiếu

10. Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Trong Trường Hợp Tổ Chức Phát Hành Mất Khả Năng Trả Nợ/Chấm Dứt Hoạt Động

Các nghĩa vụ chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với tất cả các khoản nợ không có bảo đảm của Tổ Chức Phát Hành, trừ các trường hợp pháp luật Việt Nam quy định thứ tự ưu tiên khác.

11. Quyền Của Người Sở Hữu Trái Phiếu

- (a) Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền lãi và gốc;
- (b) Được đại diện bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu (như được định nghĩa bên dưới) trong việc thi hành một số quyền của mình;
- (c) Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, chiết khấu, làm tài sản bảo đảm, để tặng, cho, để lại thừa kế, góp vốn, hoán đổi, trao đổi, chuyển quyền sở hữu Trái Phiếu theo hình thức

- khác hoặc tham gia các giao dịch thương mại/dân sự/tín dụng hợp pháp khác phù hợp với các quy định liên quan đến Trái Phiếu và các quy định có liên quan của pháp luật;
- (d) Được cấp trích lục Sổ Đăng Ký (nếu có yêu cầu);
 - (e) Được tham dự các cuộc họp của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (“**Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu**”) và biểu quyết tại Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu và được lấy ý kiến và biểu quyết về các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu mà yêu cầu phải có quyết định, chỉ thị của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - (f) Được nhận các thông báo, thông tin liên quan đến Trái Phiếu và/hoặc Tổ Chức Phát Hành; và
 - (g) Các quyền khác có liên quan đến Trái Phiếu.

12. **Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**

Cho đến khi nào còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức đại diện cho quyền lợi của tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ có liên quan khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành (“**Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”).

Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định **Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương**, với các thông tin được nêu ở phần đầu của Bản Cáo Bạch này, làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu tại Ngày Phát Hành. Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc đăng ký mua và trở thành người sở hữu Trái Phiếu, được coi là đã chấp thuận việc chỉ định Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu như vậy.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 24 Nghị Định 155 về việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không thuộc một trong số các đối tượng sau: (i) tổ chức bảo lãnh thanh toán của Tổ Chức Phát Hành, (ii) bên sở hữu tài sản bảo đảm của Trái Phiếu hoặc (iii) cổ đông lớn hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện quyền và trách nhiệm của mình theo quy định tại Khoản 3 Điều 24 Nghị Định 155 và có các nhiệm vụ cơ bản như được nêu sau đây:

- Ký kết và thực hiện Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu số 02/2021/BHA/NVLG-TCBS với Tổ Chức Phát Hành và bất kỳ văn kiện Trái Phiếu nào khác có liên quan mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu là một bên nhân danh và vì lợi ích của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Thay mặt những Người Sở Hữu Trái Phiếu thực hiện các quyền lợi của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các văn kiện Trái Phiếu khác có liên quan;
- Giám sát việc tuân thủ các cam kết của Tổ Chức Phát Hành trong hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu; báo cáo cho UBCKNN trong trường hợp phát hiện và có bằng chứng

- rõ ràng về việc Tổ Chức Phát Hành có hành vi vi phạm ảnh hưởng đến quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Triệu tập và tổ chức hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - Ký biên bản Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu nhân danh những Người Sở Hữu Trái Phiếu, biên bản kiểm phiếu, các quyết định/ng nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo thẩm quyền được giao;
 - Nhận và thông báo ngay cho các bên liên quan các nội dung như được quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
 - Hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành gửi thông báo về việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu tại từng thời điểm cho VSD;
 - Thông báo và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành và các bên có liên quan khác thực hiện các quyết định của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và/hoặc các quyết định/ng nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu theo thẩm quyền được giao;
 - Tạo điều kiện cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu rà soát, nghiên cứu và sao chụp các văn bản, tài liệu liên quan đến Trái Phiếu mà Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có trách nhiệm lưu giữ;
 - Các nhiệm vụ khác theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điểm 2 Điều 24 Nghị Định 155 về việc Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không thuộc một trong số các đối tượng sau: (i) tổ chức bảo lãnh thanh toán của Tổ Chức Phát Hành, (ii) bên sở hữu tài sản bảo đảm của Trái Phiếu hoặc (iii) cổ đông lớn hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành.

13. Việc Mua Lại Trái Phiếu

13.1 Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Tổ Chức Phát Hành 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.

13.2 Mua Lại Trước Hạn

Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành khi nhận được chào mua như vậy.

13.3 Mua lại Trái Phiếu Sau Khi Niêm Yết

Nếu Trái Phiếu được niêm yết trên hệ thống giao dịch của Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì Tổ Chức Phát Hành được mua lại Trái Phiếu từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

13.4 Mua Lại Khi Xảy Ra Sự Kiện Vi Phạm

Các sự kiện sau đây được coi là sự kiện vi phạm (“**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- (a) *Không Thanh Toán*: Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc/lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc/lãi đó;
- (b) *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại Bản Cáo Bạch này;
- (c) *Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định có liên quan nào của pháp luật Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu hoặc vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu được HĐQT Công Ty phê duyệt theo Nghị Quyết Phê Duyệt Phương Án Phát Hành mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc;
- (d) *Vi Phạm Cam Kết Tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm một cam kết tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày cuối cùng mà Tổ Chức Phát Hành phải hoàn thành cam kết đó theo thông báo bằng văn bản của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (e) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác*: Tổ Chức Phát Hành, vi phạm bất kỳ quy định nào khác (trừ vi phạm đối với nghĩa vụ dự phòng trả nợ) trong bất kỳ văn kiện Trái Phiếu nào mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo về vi phạm đó.
- (f) *Vi Phạm Chéo*:

Tại bất kỳ thời điểm nào khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có thông tin hoặc nhận được thông báo và tài liệu chứng minh (nếu có) về bất kỳ sự kiện nào dưới đây:

- (i) Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bất kỳ công ty con chính nào không thanh toán bất kỳ một khoản nợ nào có tổng khoản gốc tối thiểu từ 100.000.000.000 VND (một trăm tỷ Đồng) (“**Khoản Nợ**”) của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
 - (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc của bất kỳ công ty con chính nào bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
 - (iii) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ Khoản Nợ nào đối với bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu hợp lệ về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết;
- (g) *Mất Khả Năng Thanh Toán:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào bị mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản và tình trạng đó không chấm dứt và/hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc từ ngày xảy ra tình trạng đó;
- (h) *Thanh Lý, Phá Sản, Giải Thể:* Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc tuyên bố Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào bị lâm vào tình trạng phá sản hoặc có quyết định, phán quyết về việc phá sản hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó; hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản hay giải thể chính Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính đó, trừ trường hợp thanh lý hoặc giải thể được phép do tổ chức lại doanh nghiệp được sự chấp thuận của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (i) *Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với phần lớn của cải, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày từ lúc bắt đầu;
- (j) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng hoạt động của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành mà tình trạng đó

không được khắc phục hoặc chấm dứt trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày từ lúc bắt đầu; Tổ Chức Phát Hành, bất kỳ công ty con chính nào hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành, hoặc công ty con chính đó ngừng thực hiện công việc kinh doanh của mình hoặc ngừng phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tài liệu tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ;

- (k) *Bất Hợp Pháp*: Việc Tổ Chức Phát Hành thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (l) *Cho Phép Và Chấp Thuận*: Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành chào bán và phát hành và/hoặc đăng ký/niêm yết/giao dịch tập trung Trái Phiếu trên VSD/hệ thống giao dịch tập trung của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp, và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành, và vi phạm này không được khắc phục hoặc không có phương án khắc phục được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo về vi phạm đó.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong các Sự Kiện Vi Phạm sau đây: 13.4(a); 13.4(b); 13.4(c); 13.4(d); 13.4(g); 13.4(h); 13.4(k); 13.4(l) diễn ra thì bất cứ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có thể tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và Tổ Chức Phát Hành phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào mà không phải là một Sự Kiện Vi Phạm được nêu tại đoạn trên đây diễn ra thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định (i) tuyên bố Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, hoặc (ii) tổ chức lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định việc yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

14. Phương Thức Phân Phối

Toàn bộ Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông qua Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành là Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương với phương thức cố gắng tối đa. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành và Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối Trái Phiếu công bằng, công khai và bảo đảm thời hạn đăng ký mua cho nhà đầu tư tối thiểu là **20 (hai mươi) ngày**.

Trường hợp số lượng đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành sẽ phân phối hết số Trái Phiếu được phép phát hành cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư.

15. Đăng Ký Mua Trái Phiếu

- (a) Thời hạn chào bán: Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, Tổ Chức Phát Hành sẽ công bố thông tin về việc phát hành Trái Phiếu ra công chúng (“**Bản Thông Báo Phát Hành**”) theo quy định của pháp luật hiện hành, và thời gian đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến là kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành công bố Bản Thông Báo Phát Hành cho tới ngày kết thúc Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu.
- (b) Tổng số lượng chào bán: 13.000.000 (mười ba triệu) Trái Phiếu.
- (c) Số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu:
- Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 13.000.000.000 VND (mười ba tỷ Đồng) mệnh giá Trái Phiếu; và
 - Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 200.000.000.000 VND (hai trăm tỷ Đồng) mệnh giá Trái Phiếu.
- (d) Phương thức đăng ký mua và thanh toán: (i) Việc đăng ký mua Trái Phiếu của nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi nhà đầu tư đã đăng ký và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành; và (ii) Thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 (hai mươi) ngày theo quy định pháp luật.
- (e) Phương thức thanh toán: tiền mua Trái Phiếu của nhà đầu tư sẽ được nộp vào Tài Khoản Phong Tỏa nhận tiền mua Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành mở tại ngân hàng quản lý tài khoản phong tỏa.
- (f) Quyền lợi của nhà đầu tư Trái Phiếu: Nhà đầu tư sau khi hoàn thành việc mua Trái Phiếu sẽ được ghi tên trong Sổ Đăng Ký với tư cách là người sở hữu Trái Phiếu, được cấp bản gốc trích lục Sổ Đăng Ký (nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu) và được hưởng các quyền và lợi ích của Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (g) Chuyển giao trái phiếu: Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành, nhà đầu tư sẽ nhận được bản gốc trích lục Sổ Đăng Ký (nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu có yêu cầu).

- (h) Đối tượng được đăng ký mua: Tổ chức và cá nhân, trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.
- (i) Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép phát hành thì Trái Phiếu sẽ được phân phối cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua trong trường hợp này như sau:
- (i) Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành.
- (ii) Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.
- (iii) Trong trường hợp khối lượng Trái Phiếu được phân bổ của nhà đầu tư thấp hơn khối lượng đăng ký đặt mua tối thiểu theo quy định tại Mục 15(c) của Bản Cáo Bạch này thì nhà đầu tư sẽ vẫn được coi là đã đăng ký mua thành công với khối lượng Trái Phiếu đã được phân bổ.
- (j) Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua trái phiếu trong trường hợp số lượng trái phiếu đặt mua của nhà đầu tư không đáp ứng đủ số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu được quy định tại điểm (c) nêu trên:
- (i) Thời hạn: Trong vòng 5 (năm) ngày làm việc kể từ Ngày Phát Hành.
- (ii) Cách thức: Chuyển vào tài khoản của người đặt mua Trái Phiếu theo thông tin đăng ký đặt mua Trái Phiếu có liên quan.

16. Lịch Trình Dự Kiến Phân Phối Trái Phiếu

Sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được Giấy chứng nhận chào bán Trái Phiếu ra công chúng (“**Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng**”) do UBCKNN cấp, Tổ Chức Phát Hành sẽ tiến hành phân phối các Trái Phiếu với tổng số lượng Trái Phiếu phát hành dự kiến là 13.000.000 (mười ba triệu) Trái Phiếu, tương đương với 1.300.000.000.000 VND (một nghìn ba trăm tỷ Đồng) tính theo mệnh giá với kỳ hạn 18 (mười tám) tháng, thời gian chào bán dự kiến trong Quý IV năm 2021 hoặc Quý I năm 2022.

Cụ thể, lịch trình phân phối các Trái Phiếu dự kiến như sau:

STT	NỘI DUNG	THỜI GIAN DỰ KIẾN
1.	Tổ Chức Phát Hành nhận Giấy chứng nhận chào bán từ UBCKNN	T
2.	Tổ Chức Phát Hành công bố thông tin về đợt chào bán	T đến T + 3 (“T ₁ ”)
3.	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu	T ₁ đến T ₁ + 20

STT	NỘI DUNG	THỜI GIAN DỰ KIẾN
	- Thời hạn bắt đầu nhận đơn đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến	T_1
	- Thời gian cung cấp thông tin cho nhà đầu tư và nhận đơn đăng ký và nộp tiền mua Trái Phiếu dự kiến	T_1 đến $T_1 + 20$
	- Thời hạn cuối cùng nhận đơn đăng ký mua Trái Phiếu dự kiến	$T_1 + 20$
4.	Tổ Chức Phát Hành kết thúc phân phối Trái Phiếu	$T_1 + 21$
5.	Tổ Chức Phát Hành thực hiện báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN và thực hiện công bố thông tin về kết quả phát hành	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán

Ghi chú:

- Thời gian phân phối cụ thể của Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng sẽ được Tổ Chức Phát Hành thông báo chi tiết trong Bản Thông Báo Phát Hành của Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng; và
- Thời hạn phân phối trái phiếu (“**Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu**”): theo quy định của pháp luật hiện hành và được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp cho Tổ Chức Phát Hành.

17. Tài Khoản Phong Tỏa Nhận Tiền Mua Trái Phiếu

- Tên người thụ hưởng: **Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Địa Ốc No Va**
- Số tài khoản: 19121874322061
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam**

18. Ý Kiến Của Cơ Quan Có Thẩm Quyền Về Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng Của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

19. Các Loại Thuế Có Liên Quan

19.1 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.

19.2 Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về TTNDN 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 12/2/2015 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 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 TTNDN 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 cho vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính TTNDN. 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 TTNDN. 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 kinh 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 nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế nhà thầu. Tỷ lệ (%) TTNDN tính trên doanh thu tính thuế đối với lãi tiền vay (lãi trái phiếu) là 5%.

Ngoài ra, trường hợp tổ chức nước ngoài chuyển nhượng trái phiếu thì áp dụng thuế tỷ lệ (%) TTNDN 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 Phát Hành sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên, Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Phát Hành 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.

19.3 Thuế Giá Trị Gia Tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng 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 19/6/2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; 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 18/12/2013 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 18/12/2013;
- (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 12/2/2015 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 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 lãi cho vay 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.

20. Thông Tin Về Các Cam Kết

Tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu ra công chúng, Tổ Chức Phát Hành cam kết:

- (i) thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các cam kết về (i) điều kiện chào bán Trái Phiếu ra công chúng, (ii) việc thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu, (iii) việc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu và (iv) các điều kiện khác được nêu cụ thể trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu được đính kèm tại Phụ Lục I của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nêu trên.
- (ii) không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn trên 1 (một) năm và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
- (iii) sẽ hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết Trái Phiếu trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng theo đúng quy định của pháp luật.
- (iv) không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

21. Thông Tin Về Các Loại Chứng Khoán Khác Đang Được Chào Bán

Ngoài Trái Phiếu theo thông tin tại Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành đang có kế hoạch thực hiện chào bán ra công chúng trái phiếu theo Nghị quyết số 91/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 13 tháng 07 năm 2021 của HĐQT Công ty như sau:

- Mã trái phiếu: NVL121001

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi và có bảo đảm bằng tài sản
- Mệnh giá: 100.000.000 đồng/trái phiếu
- Tổng Số lượng trái phiếu chào bán: 15.000 trái phiếu
- Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá: 1.500.000.000.000 đồng
- Kỳ hạn trái phiếu: 36 tháng kể từ ngày phát hành của trái phiếu
- Lãi suất trái phiếu: Kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.
- Thời điểm chào bán dự kiến: Quý I năm 2022
- Mục đích phát hành: Thanh toán phần tiền mua phần vốn góp công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity.

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Nhằm mục đích tăng cường tiềm lực tài chính cho doanh nghiệp và để huy động nguồn vốn với chi phí hợp lý trên thị trường trong giai đoạn lãi suất đang thấp hiện nay, đồng thời đáp ứng nhu cầu vốn phát sinh từ hoạt động kinh doanh, Tổ Chức Phát Hành dự kiến chào bán Trái Phiếu ra công chúng để tái cơ cấu tài chính doanh nghiệp và tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế Hoạch Sử Dụng

1.1. Kế hoạch sử dụng

Cụ thể, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng cho các mục đích cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)	Thời gian dự kiến sử dụng vốn
1	Thanh toán trước hạn gốc trái phiếu NVLB2122005 được phát hành bởi Tổ Chức Phát Hành 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 (tám trăm tỷ Đồng)	Quý I năm 2022
2	Góp thêm vốn vào vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn	500.000.000.000 (năm trăm tỷ Đồng)	Quý I năm 2022
	Tổng cộng	1.300.000.000.000	

(một nghìn ba trăm tỷ Đồng)

Trong trường hợp số tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng không đủ để sử dụng cho toàn bộ mục đích dự kiến, Tổ Chức Phát Hành sẽ ưu tiên dùng số vốn thu được để thanh toán cho Trái Phiếu NVLB2122005 trước, phần vốn còn lại (nếu có) sẽ tiếp tục được sử dụng để góp thêm vốn vào Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn.

Việc sử dụng tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng được thực hiện sau khi Tổ Chức Phát Hành nhận được công văn xác nhận kết quả chào bán trái phiếu ra công chúng của UBCKNN cho Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng, đồng thời tiền thu được từ Đợt Chào Bán Trái Phiếu Ra Công Chúng tại tài khoản phong tỏa trái phiếu được giải tỏa.

1.2. Mô tả cụ thể về kế hoạch sử dụng

Thông tin sơ bộ về phương án sử dụng vốn thu được từ Trái Phiếu được trình bày sau đây:

1.2.1 Thông tin Trái Phiếu NVLB2122005

Trái Phiếu NVLB2122005	
Cơ sở pháp lý:	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết HĐQT số 56/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18 tháng 05 năm 2021; - Bản Công bố thông tin phát hành Trái Phiếu NVLB2122005 ngày 18 tháng 05 năm 2021; - Công bố thông tin về kết quả chào bán trái phiếu riêng lẻ ngày 26 tháng 05 năm 2021.
Loại trái phiếu:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi và không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản
Tên chủ sở hữu trái phiếu:	Quỹ Đầu tư Trái phiếu Techcom
Quan hệ với Tổ Chức Phát Hành và người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành:	Người sở hữu trái phiếu không phải là người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành
Tổng mệnh giá phát hành:	800.000.000.000 VND (tám trăm tỷ Đồng)
Tài sản bảo đảm	<ul style="list-style-type: none"> - Cổ phần niêm yết NVL thuộc sở hữu của các cổ đông
Lãi suất:	<ul style="list-style-type: none"> - Lãi suất cho 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi (như được định nghĩa dưới đây) đầu tiên: cố định 9,5% (chín phẩy năm phần trăm)/năm; - Lãi suất cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: thả nổi bằng tổng của 3,28% (ba phẩy hai mươi tám phần trăm)/năm và Lãi Suất

Tham Chiếu.

Trong đó,

“**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 hay bắt buộc).

“**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 tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất có liên quan.

Kỳ hạn:	18 (mười tám) tháng
Ngày phát hành của Trái Phiếu:	26/05/2021
Ngày đáo hạn của Trái Phiếu:	26/11/2022
Thời hạn dự kiến thanh toán:	Quý I năm 2022
Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành
Mục đích sử dụng vốn chi tiết:	Tổ Chức Phát Hành sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành để tăng vốn vào công ty con của Tổ Chức Phát Hành với giá trị 500.000.000.000 VND. Tại thời điểm hiện tại, Công Ty đã hoàn tất sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành để chi theo đúng mục đích sử dụng vốn nêu trên.

Cơ sở cho việc mua lại trước hạn Trái Phiếu NVLB2122005

Trái Phiếu NVLB2122005 được mua lại căn cứ theo các quy định sau:

- Điều IV.18 “**Mua lại Trái Phiếu trước hạn**” của Phụ lục Phương án phát hành Trái Phiếu NVLB2122005 năm 2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va đính kèm Nghị quyết số 56/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18 tháng 05 năm 2021 của HĐQT của Công Ty phê duyệt phương án phát hành trái phiếu; và
- Điều kiện “**10.2. Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn**” của Các điều khoản và điều kiện trái phiếu của Trái Phiếu NVLB2122005.

Theo đó, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số trái phiếu đang lưu hành bằng việc gửi một thông báo chào mua trái phiếu (“**Thông Báo Chào Mua**”) cho đại lý đăng ký (nếu áp dụng), đại diện người sở hữu trái phiếu và tổ chức lưu ký tối thiểu 15 (mười lăm) ngày làm

việc trước ngày mua lại trước hạn và công bố thông tin trước cho những người sở hữu trái phiếu. Để làm rõ, người sở hữu trái phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ số trái phiếu chào mua) hoặc không bán lại trái phiếu của mình cho Tổ Chức Phát Hành khi nhận được Thông Báo Chào Mua.

1.2.2 Thông tin về việc Tổ Chức Phát Hành góp thêm vốn vào Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn

A. Giới thiệu về Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn

- Tên công ty: Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn (“**Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn**”)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0313522847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
- Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ đã đăng ký: 1.420.000.000.000 VND
- Vốn điều lệ thực góp: 1.420.000.000.000 VND
- Vốn thực góp Tổ Chức Phát Hành tại Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn : 1.419.858.000.000 VND
- Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn trước khi thực hiện góp vốn: 99,990%
- Quan hệ giữa Tổ Chức Phát Hành và Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn: Công ty mẹ - Công ty con
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi thực hiện tăng vốn thành công: 1.920.000.000.000 VND
- Tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Phát Hành tại Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn sau khi thực hiện góp vốn: 99,993%
- Mô tả hoạt động của Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn:

Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn là một nhà phát triển bất động sản kinh nghiệm, có năng lực và đã triển khai thành công một dự án tại thành phố Hồ Chí Minh và đang trong quá trình đầu tư một số dự án tại các khu đô thị vệ tinh. Đồng thời, Công ty cũng có chiến lược mở rộng tìm kiếm và đầu tư các quỹ đất mới không chỉ tại thành phố Hồ Chí Minh mà còn chủ động tìm kiếm các cơ hội tại các tỉnh, thành phố lân cận.

Thông qua công ty con là Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú (và cũng là công ty chủ đầu tư), Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn đã phát triển thành công Khu phức hợp Thương mại-dịch vụ, văn phòng và căn hộ tại phường An Phú, Quận 2, TP Hồ Chí Minh, với tên thương mại

của dự án là The Sun Avenue, tọa lạc tại trung tâm Thành phố Thủ Đức. Dự án có quy mô diện tích đất 38.073 m² với tổng số lượng sản phẩm là 2.894 sản phẩm, hiện đã hoàn thành và bàn giao cho người dân từ Quý 3 năm 2018.

Hiện tại, Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn đang đầu tư và phát triển dự án bất động sản Đô thị vệ tinh tại Đồng Nai, và tham gia với tư cách là chủ đầu tư của Phân khu 4 thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng, tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa – với tên thương mại của cấu phần dự án là Aqua Phoenix. Dự án có tổng diện tích khoảng 400.030 m² và Công ty dự kiến sẽ đầu tư xây dựng, triển khai với 628 tổng số sản phẩm, chủ yếu là biệt thự đơn lập, song lập, nhà phố liền kề và nhà phố thương mại.

B. Mục Đích Của Việc Góp Thêm Vốn Vào Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn

Tổ Chức Phát Hành dự kiến góp thêm vốn là 500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ Đồng) vào vốn điều lệ của Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn nhằm tăng cường tiềm lực tài chính của công ty và sử dụng để thanh toán cho các hoạt động kinh doanh của công ty.

Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn dự kiến sử dụng khoản vốn góp tăng thêm để tăng qui mô vốn hoạt động phục vụ hoạt động kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn việc (i) thanh toán các chi phí đầu tư tài sản cố định, chi phí cho các hoạt động kinh doanh thông thường, (ii) thanh toán các khoản nợ phải trả/các khoản nợ vay, (iii) thực hiện các kế hoạch đầu tư, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, (iv) tăng vốn/tỷ lệ sở hữu tại các công ty con và/hoặc (iv) các mục đích hợp pháp khác.

C. Cơ Sở Pháp Lý Của Việc Góp Vốn Và Phương Án Tăng Vốn

- Cơ sở pháp lý:

- (i) Điều lệ của Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn;
- (ii) Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va;
- (iii) Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành số 110/2021-NQ.HĐQT-NVLG ngày 31/08/2021 về việc đầu tư thêm vốn của Tổ Chức Phát Hành vào Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn;
- (iv) Nghị quyết của Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Đầu Tư Địa Ốc Thành Nhơn số 03/2021-QD-TN2 ngày 31/08/2021 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ.

- Phương án tăng vốn điều lệ của Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn:

Công Ty Địa Ốc Thành Nhơn dự kiến tăng vốn điều lệ từ 1.420.000.000.000 VND (một nghìn bốn trăm hai mươi tỷ Đồng) lên 1.920.000.000.000 VND (một nghìn chín trăm hai

mười tỷ Đồng). Tổng số vốn góp thêm là 500.000.000.000 đồng (năm trăm tỷ đồng) dự kiến được góp bằng cách tăng vốn của các thành viên hiện hữu, trong đó:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư địa ốc No Va: góp thêm 500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ Đồng).
- Công ty Cổ phần TNHH Bất động sản Gia Đức: xác nhận không góp thêm vốn.

Thông tin của các thành viên góp vốn trước và sau khi góp vốn được mô tả tại bảng bên dưới:

STT	Tên thành viên góp vốn	Số giấy đăng ký kinh doanh và địa chỉ trụ sở	Giá trị phần vốn góp hiện tại trước khi góp vốn (VND)	Tỷ lệ hiện tại trước khi góp vốn (%)	Giá trị phần vốn góp dự kiến sau khi góp vốn (VND)	Tỷ lệ sau khi góp vốn (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	Số DKKD: 0301444753 Địa chỉ: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	1.419.858.000.000	99,990	1.919.858.000.000	99,993
2	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Số DKKD: 0313654071 Địa chỉ: 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	142.000.000	0,01	142.000.000	0,007
Tổng cộng			1.420.000.000.000	100,0	1.920.000.000.000	100,0

2. Kế Hoạch Trả Nợ

- **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 Phát Hành dự kiến sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu cho nhà đầu tư. Theo kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, 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 cho 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 dù là tự nguyện hoặc mua lại bắt buộc. Tùy tình hình thị trường thực tế, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng (i) lợi nhuận kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành, đầu tư và các nguồn thu hợp pháp khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (ii) vốn huy động từ nền kinh tế để thanh toán gốc Trái Phiếu tại thời điểm đáo hạn hoặc thời điểm Trái Phiếu được mua lại trước hạn.

[Mục IX. Các Đối Tác Liên Quan Tới Đợt Chào Bán bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:****CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA**

Địa chỉ : 313B – 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
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 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại : +84 (28) 3823 0796
Website : www.pwc.com/vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH:**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, Việt Nam
Số fax : (84–24) 3944 6583
Số điện thoại : (84–24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

Ý kiến của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành:

Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành đã được HĐQT Công Ty thông qua tại Nghị Quyết Phê Duyệt Phương Án Phát Hành và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng, với tư cách là Tổ chức bảo lãnh phát hành cho đợt chào bán Trái Phiếu, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương nhận định kế hoạch chào bán các Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành làm ảnh hưởng đến đợt chào bán. Số lượng Trái Phiếu được bảo lãnh phát hành cho đợt chào bán là toàn bộ số Trái Phiếu đang được đăng ký chào bán. Việc bảo lãnh phát hành được thực hiện trên cơ sở nỗ lực tối đa.

Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên kinh nghiệm thực tế cũng như các thông tin Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành đã thu thập và đánh giá một cách khách quan trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính, kinh tế và chứng khoán nói chung. Những nhận xét đánh giá của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không hàm ý đảm bảo giá trị của các Trái Phiếu và chỉ mang tính chất tham khảo.

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU:**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, Việt Nam
Số fax : (84-24) 3944 6583
Số điện thoại : (84-24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

[Phụ Lục bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

XI. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. **Phụ lục II:** Các nghị quyết Hội Đồng Quản Trị phê duyệt phương án phát hành Trái Phiếu và hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu;
3. **Phụ lục III:** Điều lệ công ty;
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ năm 2019, năm 2020 đã kiểm toán, Báo cáo tài chính soát xét riêng và hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ Quý 3 năm 2021 do Công Ty lập;
5. **Phụ lục V:** Cam kết thực hiện nghĩa vụ của Tổ chức phát hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác;
6. **Phụ lục VI:** Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.

[Phần ký bắt đầu từ trang sau. Phần còn lại của trang này được chủ ý để trống]

Được lập tại TP, Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 12 năm 2021

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bùi Thành Nhơn



TỔNG GIÁM ĐỐC

Bùi Xuân Huy

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Huỳnh Minh Lâm



TỔ CHỨC TƯ VẤN BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thu Hiền



gửi trái phiếu phát hành ra công chứng 1.300 tỷ