

## TỜ TRÌNH

### V/v: Thông qua kế hoạch Phát hành riêng lẻ tăng Vốn điều lệ

#### Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;
- Tình hình kinh doanh thực tế của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va.

Căn cứ kế hoạch kinh doanh, nhu cầu huy động vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty) và thỏa thuận với các đối tác, Hội đồng Quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) phê duyệt kế hoạch Phát hành riêng lẻ để tăng Vốn điều lệ (VDL) như sau:

#### I. PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ CỔ PHẦN PHỔ THÔNG ĐỂ HOÁN ĐỔI NỢ:

- **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **Loại cổ phần:** Cổ phần phổ thông (CPPT)
- **Mệnh giá:** 10.000 VNĐ/cổ phần
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ CPPT để hoán đổi khoản nợ tại Ngân hàng Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (Chủ nợ, Đại lý cho vay, Đại diện các chủ nợ, sau đây gọi chung là Chủ nợ)
- **Mục đích:** Để hoán đổi khoản nợ đã cho Công ty vay theo Hồ sơ Tín dụng đã ký ngày 28/6/2016 (Hồ sơ Tín dụng), thực hiện yêu cầu của Chủ nợ
- **Khoản nợ được chuyển đổi:** Theo Báo cáo tài chính năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán PricewaterhouseCoopers Việt Nam, khoản nợ đã giải ngân theo Hồ sơ Tín dụng đến 31/12/2016 của Công ty với Chủ nợ là 60.000.000 đô la Mỹ (USD), tương đương 1.367.400.000.000 VNĐ, chi tiết như sau:

Chủ nợ	Hạn mức vay (USD)	Đã giải ngân (USD)	Dư nợ tại 31/12/2016 (VNĐ)	Lãi suất	Thời hạn	Ghi chú
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore	100 triệu	60 triệu	1.367,4 tỷ	Libor + 5%	30 tháng	Khoản nợ có thể được chuyển đổi thành CPPT của Công ty

Căn cứ thỏa thuận của các bên theo Hồ sơ Tín dụng, tổng số CPPT phát hành tối đa để hoán đổi toàn bộ khoản vay 60.000.000 USD được tính toán là 33.459.554 CPPT, sẽ được phát hành cho các đối tượng do Chủ nợ chỉ định gồm:

TT	Tên	Số CMND/Passport	Số lượng CPPT được chỉ định phát hành
1	Ông Nguyễn Như Pho	B3316066	24.205.054
2	Ông Lê Thanh Liêm	B6055386	9.254.500
<b>Tổng cộng</b>			<b>33.459.554</b>

- Số lượng dự kiến phát hành: 33.459.554 cổ phần
- Tổng mệnh giá giá trị phát hành: 334.595.540.000 VNĐ
- Mức tăng V&L dự kiến:
  - (i) V&L trước phát hành: 5.961.992.340.000 VNĐ
  - (ii) Số V&L dự kiến tăng: 334.595.540.000 VNĐ
  - (iii) V&L dự kiến sau khi phát hành: 6.296.587.880.000 VNĐ
- Giá phát hành và Tỷ lệ hoán đổi: 40.867 VNĐ/cổ phần, tương đương tỷ lệ hoán đổi áp dụng là 4,0867:1, nghĩa là 40.867 VNĐ nợ hoán đổi được 1 cổ phần
- Xác định tỷ lệ hoán đổi: Xem Phụ lục 1 đính kèm về phương pháp xác định tỷ lệ hoán đổi
- Tỷ lệ hoán đổi hợp lý do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định: 62.924 VNĐ/cổ phần, tương đương tỷ lệ hoán đổi 6,2924:1, nghĩa là 62.924 VNĐ nợ hoán đổi được 1 cổ phần (Theo báo cáo xác định Tỷ lệ hoán đổi nợ do đơn vị thẩm định giá là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCs) thực hiện ngày 17/3/2017 đính kèm)
- Đối tượng phát hành: Các đối tượng do Chủ nợ chỉ định, bao gồm:

TT	Tên	Số CMND/Passport	Số lượng CPPT được chỉ định phát hành
1	Ông Nguyễn Như Pho	B3316066	24.205.054
2	Ông Lê Thanh Liêm	B6055386	9.254.500
<b>Tổng cộng</b>			<b>33.459.554</b>

- Giải trình chênh lệch giữa Tỷ lệ hoán đổi dự kiến và Tỷ lệ hoán đổi nợ do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định: Tại thời điểm ký Hồ sơ Tín dụng với Ngân hàng Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore, Công ty vẫn là công ty chưa đại chúng nên chưa thu hút được nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán (TTCK). Điều này dẫn đến giá trị định giá của Công ty được áp dụng mức chiết khấu thanh khoản tương đối cao. Trong khi đó, Chủ nợ là định chế tài chính lớn, có tên tuổi và uy tín trên thế giới. Sự tham gia của Chủ nợ từ giai đoạn sơ khởi đã góp phần khẳng định giá trị và tiềm năng của Công ty với các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác, tạo tiền đề cho Công ty mở rộng quan hệ trên thị trường vốn quốc tế, tăng cơ hội huy động vốn cũng như ghi dấu

án trên TTCK. Tỷ lệ hoán đổi được tính toán theo các điều khoản của Hồ sơ Tín dụng là 4,0867:1, nghĩa là 40.867 VNĐ nợ hoán đổi được 1 cổ phần, là Tỷ lệ hoán đổi ở mức hợp lý tại thời điểm ký kết Hồ sơ Tín dụng. Việc thay đổi tỷ lệ này sẽ vi phạm thỏa thuận tại Hồ sơ Tín dụng và dẫn đến các hậu quả pháp lý cũng như ảnh hưởng đến uy tín của Công ty đối với các nhà đầu tư. Do vậy, HĐQT chấp thuận Tỷ lệ hoán đổi là 4,0867:1 tương ứng với giá phát hành là 40.867 VNĐ/cổ phần và kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt

- **Hạn chế chuyển nhượng:** Một (1) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành
- **Thời gian thực hiện:** Quý 2/2017
- **Thời gian phân phối:** Sau khi được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- **Xử lý số cổ phần lẻ phát sinh:** Khi hoán đổi các khoản nợ thành cổ phần, số cổ phần hoán đổi sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ giao cho HĐQT quyết định
- **Quyền lợi của các bên sau khi đã hoán đổi các khoản nợ:**
  - (i) Chủ nợ: Khoản nợ được xóa và Ngân hàng Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore không còn là Chủ nợ cho khoản nợ được nêu tại văn bản này
  - (ii) Các đối tượng do Chủ nợ chỉ định trở thành cổ đông sở hữu CPPT của Công ty và có đủ các quyền, nghĩa vụ của cổ đông kể từ thời điểm hoàn tất đợt phát hành
  - (iii) Công ty: Giá trị khoản nợ được hạch toán để tăng Vốn chủ sở hữu. VDL tăng tương ứng với số cổ phần đã phát hành và khoản nợ được xóa. Công ty không còn nghĩa vụ trả nợ bằng tiền cho Chủ nợ
- **Nguyên tắc thỏa thuận:** Phê duyệt việc ký kết thỏa thuận hoán đổi khoản nợ giữa Chủ nợ và Công ty.

## II. PHÁT HÀNH CỔ PHẦN ƯU ĐÃI CỔ TỨC CHUYỂN ĐỔI:

- **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **Loại cổ phần:** Cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi (Cổ phần Ưu đãi)
- **Mệnh giá:** 10.000 VNĐ/Cổ phần Ưu đãi
- **Số lượng dự kiến phát hành:** Tối đa 23.000.000 Cổ phần Ưu đãi
- **Tổng mệnh giá giá trị phát hành:** Tối đa 230.000.000.000 VNĐ
- **Mức tăng VDL dự kiến:**
  - (i) VDL trước phát hành: 5.961.992.340.000 VNĐ
  - (ii) VDL dự kiến sau khi phát hành riêng lẻ để hoán đổi nợ: 6.296.587.880.000 VNĐ
  - (iii) Số VDL dự kiến tăng: 230.000.000.000 VNĐ
  - (iv) VDL dự kiến sau khi phát hành Cổ phần Ưu đãi: 6.526.587.880.000 VNĐ
- **Giá chào bán:** Không thấp hơn 50.000 VNĐ/Cổ phần Ưu đãi

- **Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán:** 1.150.000.000.000 VNĐ
- **Mục đích:** Bổ sung Vốn lưu động, đầu tư tài sản cố định của Công ty
- **Thời hạn ưu đãi:** Ba (3) năm kể từ ngày phát hành
- **Cổ tức ưu đãi:** Dự kiến mức cổ tức bằng tiền trả hàng năm sẽ không quá 10% trên giá chào bán (tương đương 5.000 VNĐ/CP), được trả vào ngày tròn năm của ngày phát hành. Mức cụ thể sẽ do HĐQT thỏa thuận, đàm phán với nhà đầu tư phù hợp với điều kiện thị trường và quyền lợi của các bên.
- **Chuyển đổi:** Cổ phần Ưu đãi sẽ bắt buộc được chuyển đổi thành CPPT vào cuối thời hạn ưu đãi (năm thứ ba (3) sau ngày phát hành)
- **Giá chuyển đổi:** Tối thiểu 50.000 VNĐ/cổ phần
- **Tỷ lệ chuyển đổi:** Do HĐQT quyết định
- **Mua lại:** Để đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông sở hữu CPPT, Công ty dự kiến sẽ mua lại Cổ phần Ưu đãi làm cổ phiếu quỹ hoặc chi định một bên thứ ba (3) để mua lại Cổ phần Ưu đãi vào thời điểm đáo hạn với mức giá mua lại được tính toán để bảo đảm mức lãi suất hợp lý trên tổng giá trị đầu tư ban đầu. Mức cụ thể sẽ do HĐQT thỏa thuận, đàm phán với nhà đầu tư phù hợp với điều kiện thị trường và quyền lợi của các bên.
- **Hạn chế chuyển nhượng:** Cổ phần Ưu đãi sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một (1) năm kể từ ngày phát hành
- **Thời gian thực hiện:** Quý 2/2017
- **Phương thức chào bán:** Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, có năng lực tài chính, năng lực chuyên môn và có khả năng hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty
- **Quyền biểu quyết:** Cổ phần Ưu đãi không có quyền biểu quyết và người sở hữu Cổ phần Ưu đãi sẽ không có quyền tham dự bất kỳ cuộc họp ĐHCĐ nào.

### III. PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI:

- **Tên trái phiếu:** Trái phiếu chuyển đổi (TPCĐ) Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- **Loại trái phiếu:** TPCĐ không có tài sản bảo đảm, có thể chuyển đổi thành CPPT
- **Đồng tiền phát hành:** USD
- **Tổng giá trị trái phiếu chào bán:** Dự kiến 100.000.000 USD, tương đương 2.275.000.000.000 VNĐ
- **Mệnh giá trái phiếu:** Do HĐQT quyết định
- **Số lượng dự kiến chào bán:** Do HĐQT quyết định

- **Hình thức:** Ghi sổ
- **Kỳ hạn:** Do HĐQT quyết định
- **Lãi trái phiếu:** Do HĐQT quyết định
- **Mục đích:** Bổ sung Vốn lưu động, đầu tư tài sản cố định của Công ty
- **Chuyển đổi:** TPCĐ được bắt buộc chuyển đổi thành CPPT của Công ty tại thời điểm chuyển đổi theo quyết định của HĐQT và theo quy định tại Các Điều Khoản Và Điều Kiện của TPCĐ
- **Giá chuyển đổi:** Do HĐQT quyết định
- **Tỷ lệ chuyển đổi:** Do HĐQT quyết định
- **Niêm yết:** Các TPCĐ có thể được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán (SGDCK) Singapore hoặc SGDCK nước ngoài khác do HĐQT lựa chọn
- **Hạn chế chuyển nhượng:** TPCĐ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một (1) năm kể từ ngày phát hành
- **Thời gian thực hiện:** Dự kiến Quý 2/2017
- **Phương thức chào bán:** Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư nước ngoài, có năng lực tài chính, năng lực chuyên môn và có khả năng hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty
- **Cam kết khác:** Được quy định trong Các Điều Khoản Và Điều Kiện của TPCĐ.

#### IV. PHÊ DUYỆT VÀ ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Kính trình ĐHCĐ phê duyệt và ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc (i) phát hành riêng lẻ CPPT để hoán đổi nợ, (ii) phát hành Cổ phần Ưu đãi và (iii) phát hành TPCĐ nêu trên, và quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến kế hoạch phát hành, cụ thể như sau:

- Lựa chọn đại lý phát hành, đại lý thanh toán, bên bảo lãnh phát hành (nếu có), tổ chức tư vấn luật và bên thứ ba nào khác liên quan đến việc phát hành;
- Đàm phán và quyết định các điều khoản và điều kiện cụ thể của việc phát hành Cổ phần Ưu đãi và TPCĐ với các nhà đầu tư, bao gồm nhưng không giới hạn: (i) giá chào bán; (ii) lợi tức tiền mặt hàng năm (dưới hình thức lãi suất hoặc cổ tức); (iii) thời hạn chuyển đổi; (iv) tỷ lệ chuyển đổi và giá chuyển đổi; (v) các điều khoản và điều kiện khác phù hợp với điều kiện thị trường và quyền lợi của các bên;
- Ký kết và thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng có liên quan;
- Thực hiện tất cả các công việc liên quan đến việc phát hành riêng lẻ theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Pháp luật về Chứng khoán và Thị trường chứng khoán;
- Rà soát và chỉnh sửa phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật;
- Thực hiện các thủ tục, công việc và lựa chọn thời điểm thích hợp để đăng ký niêm yết bổ sung tại SGDCK TP HCM và đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán (VSD) toàn bộ số lượng cổ phần thực tế phát hành theo các phương án nêu trên;

- Sửa đổi Điều lệ Công ty về phần VĐL và các thủ tục thay đổi đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi VĐL theo kết quả của đợt phát hành và chuyển đổi nêu trên với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Xử lý số lượng cổ phần lẻ phát sinh (nếu có);
- Quyết định những vấn đề khác và thực hiện các công việc khác mà HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT thấy là cần thiết liên quan đến việc phát hành nêu trên;
- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS, BTGD;
- Cổ đông;
- Lưu văn phòng.

TP HCM, ngày 5 tháng 4 năm 2017

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



**BÙI THÀNH NHƠN**

**PHỤ LỤC 1**  
**PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỶ LỆ HOÁN ĐỔI ÁP DỤNG**

**1. Định nghĩa**

Tỷ lệ sở hữu sau hoán đổi theo Hồ sơ Tín dụng: là tỷ lệ nào **cao hơn** giữa:

- (i) giá trị bằng X% (phần trăm) của tổng số vốn cổ phần của Công ty trên cơ sở đã được điều chỉnh pha loãng toàn bộ (giả định được hoán đổi toàn bộ) trước khi Niêm yết và tại thời điểm ký Hồ sơ Tín dụng, tính theo công thức:

$$X = \frac{Y}{Y + Z}$$

Trong đó: Y = Dư nợ của Khoản Vay; và

Z = 1.000.000.000 USD;

Như vậy, dựa trên dư nợ thực tế đến thời điểm yêu cầu hoán đổi của Chủ nợ thì:

$$X = \frac{Y}{Y + Z} = \frac{60.000.000 \text{ USD}}{1.060.000.000 \text{ USD}} = 5,6604\%$$

và

- (ii) giá trị bằng X% (phần trăm) của tổng số vốn cổ phần của Công ty trên cơ sở đã được điều chỉnh pha loãng toàn bộ (giả định được hoán đổi toàn bộ) trước khi Niêm yết và tại thời điểm ký Hồ sơ Tín dụng, tính theo công thức:

$$X = \frac{Y}{Z}$$

Trong đó: Y = Dư nợ của Khoản Vay; và

Z = vốn hóa thị trường của Công Ty được dựa trên Số Bình Quân Giá Quyền được tính vào Ngày Giao Dịch thứ 21 sau khi diễn ra việc Niêm yết Công ty và được quy đổi từ VND sang USD theo Tỷ Giá Quy Đổi.

Như vậy, với giá giao dịch bình quân gia quyền của cổ phiếu NVL trong 20 ngày giao dịch kể từ ngày Niêm yết là 59.400 VND/cổ phần thì:

$$X = \frac{Y}{Z} = \frac{60.000.000 \text{ USD} \times 22.790 \text{ đ}}{59.400 \text{ đ} \times 589.369.234} = 3,9059\%$$

Trong đó: 22.790 VND là tỷ giá quy đổi từ USD sang VND được áp dụng vào ngày 31/12/2016 theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016 của Công ty.

**2. Phương pháp tính số lượng cần phát hành để hoán đổi nợ:**

- (i) Tổng số cổ phần đã phát hành tại thời điểm ký Hồ sơ Tín dụng: 521.999.234 cổ phần, gồm:
- 504.169.234 CPPT, và
  - 17.830.000 cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi (được quyền chuyển đổi thành CPPT theo tỷ lệ 1:3)



- (ii) Tổng số cổ phần của Công ty trên cơ sở đã được điều chỉnh pha loãng toàn bộ (giả định được chuyển đổi toàn bộ) sẽ là **557.659.234** cổ phần, gồm:
- 504.169.234 CPPT, và
  - 53.490.000 CPPT nếu được chuyển đổi toàn bộ từ 17.830.000 cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi.
- (iii) Tỷ Lệ Sở Hữu Sau Chuyển Đổi của Chủ nợ được áp dụng là  $X = 5,6604\%$
- (iv) Số CP phát hành để hoán đổi sẽ bằng:
- $$5,6604\% \times \frac{557.659.234}{1 - 5,6604\%} = \mathbf{33.459.554 \text{ CPPT}}$$
- (v) Tỷ Lệ Hoán Đổi Nợ Áp Dụng:
- Giá Chuyển Đổi Áp Dụng:
- $$P = \frac{1.367.400.000.000}{33.459.554} = \mathbf{40.867 \text{ đ/cp}}$$
- Tỷ Lệ Hoán Đổi Nợ Áp Dụng là **4,0867:1**, nghĩa là 40.867 VNĐ nợ hoán đổi được một (1) cổ phần.