

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

---oOo---

Số/ No.: 41/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---oOo---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12. tháng 06 năm 2020
Ho Chi Minh City, June... 12nd 2020

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
The Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 dated on November 26th, 2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006;
The Law on Securities No. 70/2006/QH11 dated on June 29th, 2006;
- Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
The Law amending, supplementing a number of articles of the Law on Securities No. 62/2010/QH12 dated on November 24th, 2010;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("**the Company**");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 25/2020-TTr-NVLG ngày 09/06/2020 ("**Tờ Trình 25**");
The Proposal of the Chief Executive Officer No 25/2020-TTr-NVLG dated June 09th, 2020 ("**Proposal 25**");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("**HĐQT**") số: 36/2020-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12/06/2020.
Meeting minutes of the Board of Directors (the "**BOD**") of the Company No. 36/2020-BB.HĐQT-NVLG dated June 12nd, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLUTION

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 350.000.000.000 VND (Ba trăm năm mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 350**") theo Phụ lục 01 đính kèm Tờ Trình 25 ("**Phương Án Phát Hành**") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu 350 nêu tại Tờ Trình 25, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, đối tượng mua Trái phiếu, số lượng nhà đầu tư, các tài sản bảo đảm.

ARTICLE 1: Approving all contents of Bond Issuance Plan with total value of VND 350,000,000,000 (Three hundred and fifty billion Viet Nam Dongs) ("**BOND 350**") according to Appendix 01 attached to The Proposal 25 ("**Issuance Plan**") and contents relating to the BOND 350 at The Proposal 25, including but not limited to use of proceeds collection from issuance of bonds, Investors, number of Investors, collaterals.

ĐIỀU 2: Chấp thuận việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) làm đại lý phát hành cho các đợt phát hành của Trái Phiếu 350 và chấp thuận cho Công Ty ký kết và thực hiện hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu với VPS và (các) văn bản/thỏa thuận khác nhằm thực hiện hợp đồng đó.

ARTICLE 2: Approving VPS Securities Joint Stock Company (“VPS”) as an Issuing Agent for the issuance of the BOND 350 and approve the Company to sign and perform all terms and conditions of bond issue agency agreements with VPS and (any) other documents/agreements.

ĐIỀU 3: Giao và ủy quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc của Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện các công việc sau:

- a) Quyết định việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành cho phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) (nhưng không vượt quá mức phát hành tối đa) và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến Phương Án Phát Hành;
- b) Quyết định các vấn đề cụ thể của Phương Án Phát Hành, kể cả số lượng Trái Phiếu 350 phát hành trên thực tế, chỉ định các tổ chức tham gia đợt phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ Trái Phiếu 350;
- c) Ký kết và thực hiện các tài liệu trong hồ sơ phát hành Trái Phiếu 350, bao gồm nhưng không giới hạn bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, các hợp đồng/thỏa thuận về bảo đảm và quản lý tài khoản và các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh Trái Phiếu 350;
- d) Quyết định mọi vấn đề và thực hiện mọi thủ tục và công việc cần thiết khác để triển khai thực hiện hoàn chỉnh Phương Án Phát Hành.

ARTICLE 3: Approving the delegation and authorization to the Chief Executive Officer or the person authorized by Chief Executive Officer to sign and perform duties as follows:

- a. Making decision on adjusting the Issuance Plan in compliance with the practical conditions and/or the requirements from the Competent State Agencies (if any) (but not exceed the releasing limitation) and other issues relating to the Issuance Plan;
- b. Making decision on the details of the Issuance Plan including the actual amount of issued BOND 350, appointing participants of the issuance and the plan to utilize the incomes from BOND 350.
- c. Signing and enforcing the documents in the issuing documents of BOND 350, including but not limited to the Offering Circular, the terms and conditions of BOND 350, the contracts/agreements of guaranteeing and managing the property and other contracts/agreements/documents relating to adjusting of BOND 350; and
- d. Making full decisions and implementing the procedures and other necessary works to complete the Issuing Plan.



ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 4: *The BOD members, the Legal Representative, the Board of Management and departments, related persons shall be responsible to perform this Resolution.*

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 5: *This Resolution shall take effect from the signing date.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

---oOo---

Số/ No.: 42./2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---oOo---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 06 năm 2020
Ho Chi Minh City, June 12nd, 2020

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
The Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 dated on November 26th, 2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006;
The Law on Securities No. 70/2006/QH11 dated on June 29th, 2006;
- Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
The Law amending, supplementing a number of articles of the Law on Securities No. 62/2010/QH12 dated on November 24th, 2010;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 25/2020-TTr-NVLG ngày 09/06/2020 ("Tờ Trình 25");
The Proposal of the Chief Executive Officer No 25/2020-TTr-NVLG dated June 09th, 2020 ("Proposal 25");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số: 36./2020-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12./06/2020.
Meeting minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company No. 36./2020-BB.HĐQT-NVLG dated June 12nd, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLUTION

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 370.000.000.000 VND (Ba trăm bảy mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 370**") theo Phụ lục 02 đính kèm Tờ Trình 25 ("**Phương Án Phát Hành**") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu 370 nêu tại Tờ Trình 25, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, đối tượng mua Trái phiếu, số lượng nhà đầu tư, các tài sản bảo đảm.

ARTICLE 1: Approving all contents of Bond Issuance Plan with total value of VND 370,000,000,000 (Three hundred and seventy billion Viet Nam Dong) ("**BOND 370**") according to Appendix 02 attached to The Proposal 25 ("**Issuance Plan**") and contents relating to the BOND 370 at The Proposal 25, including but not limited to use of proceeds collection from issuance of bonds, Investors, number of Investors, collaterals.

ĐIỀU 2: Chấp thuận việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) làm đại lý phát hành cho các đợt phát hành của Trái Phiếu 370 và chấp thuận cho Công Ty ký kết và thực hiện hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu với VPS và (các) văn bản/thỏa thuận khác nhằm thực hiện hợp đồng đó.

ARTICLE 2: Approving VPS Securities Joint Stock Company (“VPS”) as an Issuing Agent for the issuance of the BOND 370 and approve the Company to sign and perform all terms and conditions of bond issue agency agreements with VPS and (any) other documents/agreements.

ĐIỀU 3: Giao và ủy quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc của Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện các công việc sau:

- a) Quyết định việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành cho phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) (nhưng không vượt quá mức phát hành tối đa) và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến Phương Án Phát Hành;
- b) Quyết định các vấn đề cụ thể của Phương Án Phát Hành, kể cả số lượng Trái Phiếu 370 phát hành trên thực tế, chỉ định các tổ chức tham gia đợt phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ Trái Phiếu 370;
- c) Ký kết và thực hiện các tài liệu trong hồ sơ phát hành Trái Phiếu 370, bao gồm nhưng không giới hạn bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, các hợp đồng/thỏa thuận về bảo đảm và quản lý tài khoản và các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh Trái Phiếu 370;
- d) Quyết định mọi vấn đề và thực hiện mọi thủ tục và công việc cần thiết khác để triển khai thực hiện hoàn chỉnh Phương Án Phát Hành.

ARTICLE 3: Approving the delegation and authorization to the Chief Executive Officer or the person authorized by Chief Executive Officer to sign and perform duties as follows:

- a. Making decision on adjusting the Issuance Plan in compliance with the practical conditions and/or the requirements from the Competent State Agencies (if any) (but not exceed the releasing limitation) and other issues relating to the Issuance Plan;
- b. Making decision on the details of the Issuance Plan including the actual amount of issued BOND 370, appointing participants of the issuance and the plan to utilize the incomes from BOND 370.
- c. Signing and enforcing the documents in the issuing documents of BOND 370, including but not limited to the Offering Circular, the terms and conditions of BOND 370, the contracts/agreements of guaranteeing and managing the property and other contracts/agreements/documents relating to adjusting of BOND 370; and
- d. Making full decisions and implementing the procedures and other necessary works to complete the Issuing Plan.



ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 4: The BOD members, the Legal Representative, the Board of Management and departments, related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 5: This Resolution shall take effect from the signing date.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD**



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

---o0o---

Số/No.: 43./2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12. tháng 06 năm 2020
Ho Chi Minh City, June 12th, 2020

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
The Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 dated on November 26th, 2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006;
The Law on Securities No. 70/2006/QH11 dated on June 29th, 2006;
- Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
The Law amending, supplementing a number of articles of the Law on Securities No. 62/2010/QH12 dated on November 24th, 2010;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 25/2020-TTr-NVLG ngày 09/06/2020 ("Tờ Trình 25");
The Proposal of the Chief Executive Officer No 25/2020-TTr-NVLG dated June 09th, 2020 ("Proposal 25");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số: 36./2020-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12./06/2020.
Meeting minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company No. 36./2020-BB.HĐQT-NVLG dated June 12th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLUTION

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 400**") theo Phụ lục 03 đính kèm Tờ Trình 25 ("**Phương Án Phát Hành**") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu 400 nêu tại Tờ Trình 25, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, đối tượng mua Trái phiếu, số lượng nhà đầu tư, các tài sản bảo đảm.

ARTICLE 1: Approving all contents of Bond Issuance Plan with total value of VND 400,000,000,000 (Four hundred billion Viet Nam Dong) ("**BOND 400**") according to Appendix 03 attached to The Proposal 25 ("**Issuance Plan**") and contents relating to the BOND 400 at The Proposal 25, including but not limited to use of proceeds collection from issuance of bonds, Investors, number of Investors, collaterals.

ĐIỀU 2: Chấp thuận việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS ("VPS") làm đại lý phát hành cho các đợt phát hành của Trái Phiếu 400 và chấp thuận cho Công Ty ký kết và thực hiện hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu với VPS và (các) văn bản/thỏa thuận khác nhằm thực hiện hợp đồng đó.

ARTICLE 2: Approving VPS Securities Joint Stock Company ("VPS") as an Issuing Agent for the issuance of the BOND 400 and approve the Company to sign and perform all terms and conditions of bond issue agency agreements with VPS and (any) other documents/agreements.

ĐIỀU 3: Giao và ủy quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc của Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện các công việc sau:

- a) Quyết định việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành cho phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) (nhưng không vượt quá mức phát hành tối đa) và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến Phương Án Phát Hành;
- b) Quyết định các vấn đề cụ thể của Phương Án Phát Hành, kể cả số lượng Trái Phiếu 400 phát hành trên thực tế, chỉ định các tổ chức tham gia đợt phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ Trái Phiếu 400;
- c) Ký kết và thực hiện các tài liệu trong hồ sơ phát hành Trái Phiếu 400, bao gồm nhưng không giới hạn bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, các hợp đồng/thỏa thuận về bảo đảm và quản lý tài khoản và các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh Trái Phiếu 400;
- d) Quyết định mọi vấn đề và thực hiện mọi thủ tục và công việc cần thiết khác để triển khai thực hiện hoàn chỉnh Phương Án Phát Hành.

ARTICLE 3: Approving the delegation and authorization to the Chief Executive Officer or the person authorized by Chief Executive Officer to sign and perform duties as follows:

- a. *Making decision on adjusting the Issuance Plan in compliance with the practical conditions and/or the requirements from the Competent State Agencies (if any) (but not exceed the releasing limitation) and other issues relating to the Issuance Plan;*
- b. *Making decision on the details of the Issuance Plan including the actual amount of issued BOND 400, appointing participants of the issuance and the plan to utilize the incomes from BOND 400.*
- c. *Singing and enforcing the documents in the issuing documents of BOND 400, including but not limited to the Offering Circular, the terms and conditions of BOND 400, the contracts/agreements of guaranteeing and managing the property and other contracts/agreements/documents relating to adjusting of BOND 400; and*
- d. *Making full decisions and implementing the procedures and other necessary works to complete the Issuing Plan.*

ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 4: The BOD members, the Legal Representative, the Board of Management and departments, related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 5: This Resolution shall take effect from the signing date.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD



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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
The Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 dated on November 26th, 2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006;
The Law on Securities No. 70/2006/QH11 dated on June 29th, 2006;
- Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
The Law amending, supplementing a number of articles of the Law on Securities No. 62/2010/QH12 dated on November 24th, 2010;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 25/2020-TTr-NVLG ngày 09/06/2020 ("Tờ Trình 25");
The Proposal of the Chief Executive Officer No 25/2020-TTr-NVLG dated June 09th, 2020 ("Proposal 25");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số: 36./2020-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12.../06/2020.
Meeting minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company No. 36./2020-BB.HĐQT-NVLG dated June 12nd, 2020.

QUYẾT NGHỊ
RESOLUTION

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 440.000.000.000 VND (Bốn trăm bốn mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 440**") theo Phụ lục 04 đính kèm Tờ Trình 25 ("**Phương Án Phát Hành**") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu 440 nêu tại Tờ Trình 25, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, đối tượng mua Trái phiếu, số lượng nhà đầu tư, các tài sản bảo đảm.

ARTICLE 1: Approve all contents of Bond Issuance Plan with total value of VND 440,000,000,000 (Four hundred and forty billion Viet Nam Dong) ("**BOND 440**") according to Appendix 04 attached to The Proposal 25 ("**Issuance Plan**") and contents relating to the BOND 440 at The Proposal 25, including but not limited to use of proceeds collection from issuance of bonds, Investors, number of Investors, collaterals.

ĐIỀU 2: Chấp thuận việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS ("VPS") làm đại lý phát hành cho các đợt phát hành của Trái Phiếu 440 và chấp thuận cho Công Ty ký kết và thực hiện hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu với VPS và (các) văn bản/thỏa thuận khác nhằm thực hiện hợp đồng đó.

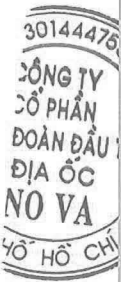
ARTICLE 2: Approve VPS Securities Joint Stock Company ("VPS") as an Issuing Agent for the issuance of the BOND 440 and approve the Company to sign and perform all terms and conditions of bond issue agency agreements with VPS and (any) other documents/agreements.

ĐIỀU 3: Giao và ủy quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc của Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện các công việc sau:

- a) Quyết định việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành cho phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) (nhưng không vượt quá mức phát hành tối đa) và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến Phương Án Phát Hành;
- b) Quyết định các vấn đề cụ thể của Phương Án Phát Hành, kể cả số lượng Trái Phiếu 440 phát hành trên thực tế, chỉ định các tổ chức tham gia đợt phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ Trái Phiếu 440;
- c) Ký kết và thực hiện các tài liệu trong hồ sơ phát hành Trái Phiếu 440, bao gồm nhưng không giới hạn bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, các hợp đồng/thỏa thuận về bảo đảm và quản lý tài khoản và các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh Trái Phiếu 440;
- d) Quyết định mọi vấn đề và thực hiện mọi thủ tục và công việc cần thiết khác để triển khai thực hiện hoàn chỉnh Phương Án Phát Hành.

ARTICLE 3: Approve the delegation and authorization to the Chief Executive Officer or the person authorized by Chief Executive Officer to sign and perform duties as follows:

- a. Making decision on adjusting the Issuance Plan in compliance with the practical conditions and/or the requirements from the Competent State Agencies (if any) (but not exceed the releasing limitation) and other issues relating to the Issuance Plan;
- b. Making decision on the details of the Issuance Plan including the actual amount of issued BOND 440, appointing participants of the issuance and the plan to utilize the incomes from BOND 440.
- c. Signing and enforcing the documents in the issuing documents of BOND 440, including but not limited to the Offering Circular, the terms and conditions of BOND 440, the contracts/agreements of guaranteeing and managing the property and other contracts/agreements/documents relating to adjusting of BOND 440; and
- d. Making full decisions and implementing the procedures and other necessary works to complete the Issuing Plan.



ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

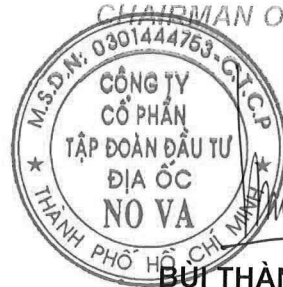
ARTICLE 4: The BOD members, the Legal Representative, the Board of Management and departments, related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

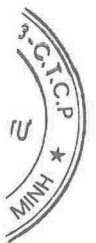
ARTICLE 5: This Resolution shall take effect from the signing date.

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

*ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD*



BUI THÀNH NHƠN



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

---oOo---

Số/No.: 46./2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---oOo---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 06 năm 2020
Ho Chi Minh City, June 12th, 2020

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
The Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 dated on November 26th, 2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006;
The Law on Securities No. 70/2006/QH11 dated on June 29th, 2006;
- Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
The Law amending, supplementing a number of articles of the Law on Securities No. 62/2010/QH12 dated on November 24th, 2010;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 25/2020-TTr-NVLG ngày 09/06/2020 ("Tờ Trình 25");
The Proposal of the Chief Executive Officer No 25/2020-TTr-NVLG dated June 09th, 2020 ("Proposal 25");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số: 36./2020-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12/06/2020.
Meeting minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company No. 36./2020-BB.HĐQT-NVLG dated June 12th, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLUTION

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 460.000.000.000 VND (Bốn trăm sáu mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 460**") theo Phụ lục 05 đính kèm Tờ Trình 25 ("**Phương Án Phát Hành**") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu 460 nêu tại Tờ Trình 25, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, đối tượng mua Trái phiếu, số lượng nhà đầu tư, các tài sản bảo đảm.

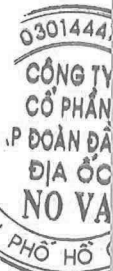
ARTICLE 1: Approving all contents of Bond Issuance Plan with total value of VND 460,000,000,000 (Four hundred and sixty billion Viet Nam Dong) ("**BOND 460**") according to Appendix 05 attached to The Proposal 25 ("**Issuance Plan**") and contents relating to the BOND 460 at The Proposal 25, including but not limited to use of proceeds collection from issuance of bonds, Investors, number of Investors, collaterals.

ĐIỀU 2: Chấp thuận việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS ("VPS") làm đại lý phát hành cho các đợt phát hành của Trái Phiếu 460 và chấp thuận cho Công Ty ký kết và thực hiện hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu với VPS và (các) văn bản/thỏa thuận khác nhằm thực hiện hợp đồng đó.

ARTICLE 2: Approving VPS Securities Joint Stock Company ("VPS") as an Issuing Agent for the issuance of the BOND 460 and approve the Company to sign and perform all terms and conditions of bond issue agency agreements with VPS and (any) other documents/agreements.

ĐIỀU 3: Giao và ủy quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc của Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện các công việc sau:

- a) Quyết định việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành cho phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) (nhưng không vượt quá mức phát hành tối đa) và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến Phương Án Phát Hành;
- b) Quyết định các vấn đề cụ thể của Phương Án Phát Hành, kể cả số lượng Trái Phiếu 460 phát hành trên thực tế, chỉ định các tổ chức tham gia đợt phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ Trái Phiếu 460;
- c) Ký kết và thực hiện các tài liệu trong hồ sơ phát hành Trái Phiếu 460, bao gồm nhưng không giới hạn bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, các hợp đồng/thỏa thuận về bảo đảm và quản lý tài khoản/ và các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh Trái Phiếu 460;
- d) Quyết định mọi vấn đề và thực hiện mọi thủ tục và công việc cần thiết khác để triển khai thực hiện hoàn chỉnh Phương Án Phát Hành.



ARTICLE 3: Approving the delegation and authorization to the Chief Executive Officer or the person authorized by Chief Executive Officer to sign and perform duties as follows:

- a. Making decision on adjusting the Issuance Plan in compliance with the practical conditions and/or the requirements from the Competent State Agencies (if any) (but not exceed the releasing limitation) and other issues relating to the Issuance Plan;
- b. Making decision on the details of the Issuance Plan including the actual amount of issued BOND 460, appointing participants of the issuance and the plan to utilize the incomes from BOND 460.
- c. Signing and enforcing the documents in the issuing documents of BOND 460, including but not limited to the Offering Circular, the terms and conditions of BOND 460, the contracts/agreements of guaranteeing and managing the property and other contracts/agreements/documents relating to adjusting of BOND 460; and
- d. Making full decisions and implementing the procedures and other necessary works to complete the Issuing Plan.

ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 4: The BOD members, the Legal Representative, the Board of Management and departments, related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 5: This Resolution shall take effect from the signing date.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

---oOo---

Số/No.: 46./2020-NQ.HĐCĐ-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---oOo---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12. tháng 06 năm 2020
Ho Chi Minh City, June 12nd, 2020

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
The Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 dated on November 26th, 2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006;
The Law on Securities No. 70/2006/QH11 dated on June 29th, 2006;
- Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
The Law amending, supplementing a number of articles of the Law on Securities No. 62/2010/QH12 dated on November 24th, 2010;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 25/2020-TTr-NVLG ngày 09/06/2020 ("Tờ Trình 25");
The Proposal of the Chief Executive Officer No 25/2020-TTr-NVLG dated June 09th, 2020 ("Proposal 25");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số: 36./2020-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12./06/2020.
Meeting minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company No. 36./2020-BB.HĐQT-NVLG dated June 12nd, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLUTION

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 480.000.000.000 VND (Bốn trăm tám mươi tỷ Đồng) ("**Trái Phiếu 480**") theo Phụ lục 06 đính kèm Tờ Trình 25 ("**Phương Án Phát Hành**") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu 480 nêu tại Tờ Trình 25, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, đối tượng mua Trái phiếu, số lượng nhà đầu tư, các tài sản bảo đảm.

ARTICLE 1: Approving all contents of Bond Issuance Plan with total value of VND 480,000,000,000 (Four hundred and Eighty billion Viet Nam Dong) ("**BOND 480**") according to Appendix 06 attached to The Proposal 25 ("**Issuance Plan**") and contents relating to the BOND 480 at The Proposal 25, including but not limited to use of proceeds collection from issuance of bonds, Investors, number of Investors, collaterals.

ĐIỀU 2: Chấp thuận việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) làm đại lý phát hành cho các đợt phát hành của Trái Phiếu 480 và chấp thuận cho Công Ty ký kết và thực hiện hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu với VPS và (các) văn bản/thỏa thuận khác nhằm thực hiện hợp đồng đó.

ARTICLE 2: Approving VPS Securities Joint Stock Company (“VPS”) as an Issuing Agent for the issuance of the BOND 480 and approve the Company to sign and perform all terms and conditions of bond issue agency agreements with VPS and (any) other documents/agreements.

ĐIỀU 3: Giao và ủy quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc của Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện các công việc sau:

- a) Quyết định việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành cho phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) (nhưng không vượt quá mức phát hành tối đa) và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến Phương Án Phát Hành;
- b) Quyết định các vấn đề cụ thể của Phương Án Phát Hành, kể cả số lượng Trái Phiếu 480 phát hành trên thực tế, chỉ định các tổ chức tham gia đợt phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ Trái Phiếu 480;
- c) Ký kết và thực hiện các tài liệu trong hồ sơ phát hành Trái Phiếu 480, bao gồm nhưng không giới hạn bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, các hợp đồng/thỏa thuận về bảo đảm và quản lý tài khoản và các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh Trái Phiếu 480;
- d) Quyết định mọi vấn đề và thực hiện mọi thủ tục và công việc cần thiết khác để triển khai thực hiện hoàn chỉnh Phương Án Phát Hành.

ARTICLE 3: Approving the delegation and authorization to the Chief Executive Officer or the person authorized by Chief Executive Officer to sign and perform duties as follows:

- a. Making decision on adjusting the Issuance Plan in compliance with the practical conditions and/or the requirements from the Competent State Agencies (if any) (but not exceed the releasing limitation) and other issues relating to the Issuance Plan;
- b. Making decision on the details of the Issuance Plan including the actual amount of issued BOND 480, appointing participants of the issuance and the plan to utilize the incomes from BOND 480.
- c. Signing and enforcing the documents in the issuing documents of BOND 480, including but not limited to the Offering Circular, the terms and conditions of BOND 480, the contracts/agreements of guaranteeing and managing the property and other contracts/agreements/documents relating to adjusting of BOND 480; and
- d. Making full decisions and implementing the procedures and other necessary works to complete the Issuing Plan.



ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 4: The BOD members, the Legal Representative, the Board of Management and departments, related persons shall be responsible to perform this Resolution.

ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 5: This Resolution shall take effect from the signing date.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

---oOo---

Số/No.: 47/2020-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

---oOo---

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 06 năm 2020
Ho Chi Minh City, June 12nd, 2020

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
The Law on Enterprises No. 68/2014/QH13 dated on November 26th, 2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006;
The Law on Securities No. 70/2006/QH11 dated on June 29th, 2006;
- Luật Sửa đổi, Bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2010;
The Law amending, supplementing a number of articles of the Law on Securities No. 62/2010/QH12 dated on November 24th, 2010;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Tờ trình của Tổng Giám đốc số 25/2020-TTr-NVLG ngày 09/06/2020 ("Tờ Trình 25");
The Proposal of the Chief Executive Officer No 25/2020-TTr-NVLG dated June 09th, 2020 ("Proposal 25");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số: 36/2020-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12/06/2020.
Meeting minutes of the Board of Directors (the "BOD") of the Company No. 36/2020-BB.HĐQT-NVLG dated June 12nd, 2020.

QUYẾT NGHỊ RESOLUTION

ĐIỀU 1: Phê duyệt toàn bộ nội dung của Phương án phát hành Trái phiếu với tổng mệnh giá phát hành tối đa 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng) ("Trái Phiếu 500") theo Phụ lục 07 đính kèm Tờ Trình 25 ("Phương Án Phát Hành") và các nội dung liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu 500 nêu tại Tờ Trình 25, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung liên quan đến kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành, đối tượng mua Trái phiếu, số lượng nhà đầu tư, các tài sản bảo đảm.

ARTICLE 1: Approving all contents of Bond Issuance Plan with total value of VND 500,000,000,000 (Fifty hundred billion Viet Nam Dong) ("BOND 500") according to Appendix 07 attached to The Proposal 25 ("Issuance Plan") and contents relating to the BOND 500 at The Proposal 25, including but not limited to use of proceeds collection from issuance of bonds, Investors, number of Investors, collaterals.

ĐIỀU 2: Chấp thuận việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS ("VPS") làm đại lý phát hành cho các đợt phát hành của Trái Phiếu 500 và chấp thuận cho Công Ty ký kết và thực hiện hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu với VPS và (các) văn bản/thỏa thuận khác nhằm thực hiện hợp đồng đó.

ARTICLE 2: Approving VPS Securities Joint Stock Company ("VPS") as an Issuing Agent for the issuance of the BOND 500 and approve the Company to sign and perform all terms and conditions of bond issue agency agreements with VPS and (any) other documents/agreements.

ĐIỀU 3: Giao và ủy quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc của Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện các công việc sau:

- a) Quyết định việc điều chỉnh Phương Án Phát Hành cho phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) (nhưng không vượt quá mức phát hành tối đa) và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến Phương Án Phát Hành;
- b) Quyết định các vấn đề cụ thể của Phương Án Phát Hành, kể cả số lượng Trái Phiếu 500 phát hành trên thực tế, chỉ định các tổ chức tham gia đợt phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ Trái Phiếu 500;
- c) Ký kết và thực hiện các tài liệu trong hồ sơ phát hành Trái Phiếu 500, bao gồm nhưng không giới hạn bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, các hợp đồng/thỏa thuận về bảo đảm và quản lý tài khoản và các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh Trái Phiếu 500;
- d) Quyết định mọi vấn đề và thực hiện mọi thủ tục và công việc cần thiết khác để triển khai thực hiện hoàn chỉnh Phương Án Phát Hành.

ARTICLE 3: Approving the delegation and authorization to the Chief Executive Officer or the person authorized by Chief Executive Officer to sign and perform duties as follows:

- a. Making decision on adjusting the Issuance Plan in compliance with the practical conditions and/or the requirements from the Competent State Agencies (if any) (but not exceed the releasing limitation) and other issues relating to the Issuance Plan;
- b. Making decision on the details of the Issuance Plan including the actual amount of issued BOND 500, appointing participants of the issuance and the plan to utilize the incomes from BOND 500.
- c. Signing and enforcing the documents in the issuing documents of BOND 500, including but not limited to the Offering Circular, the terms and conditions of BOND 500, the contracts/agreements of guaranteeing and managing the property and other contracts/agreements/documents relating to adjusting of BOND 500; and
- d. Making full decisions and implementing the procedures and other necessary works to complete the Issuing Plan.



ĐIỀU 4: Các thành viên HĐQT, Người đại diện theo pháp luật, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

ARTICLE 4: The BOD members, the Legal Representative, the Board of Management and departments, related persons shall be responsible to perform this Resolution.

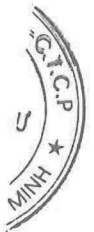
ĐIỀU 5: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ARTICLE 5: This Resolution shall take effect from the signing date.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
*ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD*



BUI THÀNH NHƠN



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**
NO VA LAND INVESTMENT
GROUP CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 49./2020-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 06 năm 2020
Ho Chi Minh City, June 12nd 2020

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

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
Law on Enterprises issued by National Assembly dated November 26th, 2014;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("The Company");
- Biên bản họp Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 37./2020-BB.HĐQT-NVLG thông qua ngày 12./06/2020.
The Meeting minutes of the Board of Directors ("BOD") No. 37./2020-BB.HĐQT-NVLG on June 12nd, 2020.

QUYẾT NGHỊ **RESOLUTION**

ĐIỀU 1: Thông qua việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp 19.998.000.000 VND (Bằng chữ: Mười chín tỷ chín trăm chín mươi tám triệu đồng) tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến (Mã số doanh nghiệp: 0315472849; Địa chỉ trụ sở chính: 141 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam).

Sau khi hoàn tất việc nhận chuyển nhượng, Công Ty sở hữu phần vốn góp 19.998.000.000 VND (Bằng chữ: Mười chín tỷ chín trăm chín mươi tám triệu đồng), chiếm tỷ lệ 99,99% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến.

ARTICLE 1: Approval of receiving transfer the capital contribution VND 19,998,000,000 (In word: Nineteen billion nine hundred ninety-eight million Vietnam Dongs) at Tan Kim Yen Real Estate Investment Company Limited (Business code: 0315472849; Headquarter: No. 141 Nguyen Dinh Chieu Street, Ward 06, District 3, Ho Chi Minh City).

After completing receiving transfer, the Company owns capital contribution VND 19,998,000,000 (In word: Nineteen billion nine hundred ninety-eight million Vietnam Dongs), accounting for 99.99% charter capital at Tan Kim Yen Real Estate Investment Company Limited.



ĐIỀU 2: HĐQT thống nhất trao quyền cho Tổng Giám đốc Công Ty hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền triển khai thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất các nội dung đã được nêu tại Điều 1 Nghị quyết này.

ARTICLE 2: The BOD authorizes Chief Executive Officer or person authorized by the Chief Executive Officer to perform necessary tasks to complete stated contents in Article 1 of this Resolution

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

ARTICLE 3: The BOD members, CEO, department and related individuals are required to executive the task in accordance with this Resolution.

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

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



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

*ON BEHALF OF BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE BOARD*



BUI THANH NHƠN

-----***-----

Số: 25/2020-TT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 06 năm 2020

TỜ TRÌNH

(V/v: Phát hành riêng lẻ trái phiếu doanh nghiệp)

Kính trình: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014; và
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ngày 28/6/2018 (“**Novaland Group**”),

Tổng Giám đốc trân trọng kính trình Hội đồng Quản trị Novaland Group (“**HDQT**”) thông qua:

- (i) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 350.000.000.000 VND (Ba trăm năm mươi tỷ Đồng) (“**Trái Phiếu 350**”) và Phương án phát hành Trái Phiếu 350 đính kèm tại Phụ lục 1 Tờ trình này (“**Phương Án Phát Hành 350**”);
- (ii) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 370.000.000.000 VND (Ba trăm bảy mươi tỷ Đồng) (“**Trái Phiếu 370**”) và Phương án phát hành Trái Phiếu 370 đính kèm tại Phụ lục 2 Tờ trình này (“**Phương Án Phát Hành 370**”);
- (iii) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ Đồng) (“**Trái Phiếu 400**”) và Phương án phát hành Trái Phiếu 400 đính kèm tại Phụ lục 3 Tờ trình này (“**Phương Án Phát Hành 400**”);
- (iv) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 440.000.000.000 VND (Bốn trăm bốn mươi tỷ Đồng) (“**Trái Phiếu 440**”) và Phương án phát hành Trái Phiếu 440 đính kèm tại Phụ lục 4 Tờ trình này (“**Phương Án Phát Hành 440**”);
- (v) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 460.000.000.000 VND (Bốn trăm sáu mươi tỷ Đồng) (“**Trái Phiếu 460**”) và Phương án phát hành Trái Phiếu 460 đính kèm tại Phụ lục 5 Tờ trình này (“**Phương Án Phát Hành 460**”);
- (vi) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 480.000.000.000 VND (Bốn trăm tám mươi tỷ Đồng) (“**Trái Phiếu 480**”) và Phương án phát hành Trái Phiếu 480 đính kèm tại Phụ lục 6 Tờ trình này (“**Phương Án Phát Hành 480**”); và
- (vii) việc phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020 với tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng) (“**Trái Phiếu 500**”) và Phương án phát hành Trái Phiếu 500 đính kèm tại Phụ lục 7 Tờ trình này (“**Phương Án Phát Hành 500**”).

(sau đây bất kỳ trái phiếu nào nêu trên sẽ được gọi chung là “**Trái Phiếu**”; bất kỳ phương án phát hành Trái Phiếu nào nêu trên sẽ được gọi chung là “**Phương Án Phát Hành**”).

1. **Nhu cầu phát hành trái phiếu**

Hiện tại Novaland Group đang có nhu cầu huy động vốn nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của mình (bao gồm nhưng không giới hạn tăng vốn công ty con để (i) thực hiện mua bán sáp nhập và/hoặc triển khai các dự án và/ hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác triển khai các dự án bất động sản) ở mức 3.000.000.000.000 VND (Ba nghìn tỷ Đồng). Theo đánh giá của Tổng Giám đốc, việc huy động vốn qua kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ là phù hợp với các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

2. **Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 350:**

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 350 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 350 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 350 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.
- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 350.000.000.000 VND (Ba trăm năm mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.

- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 350 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 350 đính kèm tại Phụ lục 1 Tờ trình này.

3. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 370:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**

+ Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.

+ năm); và

+ Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 370 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 370 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 370 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

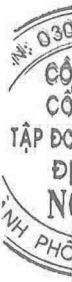
“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 370.000.000.000 VND (Ba trăm bảy mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 370 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 370 đính kèm tại Phụ lục 2 Tờ trình này.

4. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 400:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.



- **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
 - **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
 - **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 400 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 400 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 400 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.
 - **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
 - **Khối lượng phát hành:** Tối đa 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ đồng).
 - **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
 - **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
 - **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
 - **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.
- Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 400 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 400 đính kèm tại Phụ lục 3 Tờ trình này.
- 5. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 440:**
- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
 - **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
 - **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
 - **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.

- + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
- + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 440 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 440 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 440 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 440.000.000.000 VND (Bốn trăm bốn mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 440 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 440 đính kèm tại Phụ lục 4 Tờ trình này.

6. **Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 460:**

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được

xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 460 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 460 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 460 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 460.000.000.000 VND (Bốn trăm sáu mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 460 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 460 đính kèm tại Phụ lục 5 Tờ trình này.

7. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 480:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 480 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 480 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 480 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày

mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

“Ngày Xác Định Lãi Suất” có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 480.000.000.000 VND (Bốn trăm tám mươi tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 480 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 480 đính kèm tại Phụ lục 6 Tờ trình này.

8. Nội dung cơ bản phương án phát hành Trái Phiếu 500:

- **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được bảo đảm bằng tài sản.
- **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/ Trái Phiếu.
- **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ.
- **Lãi suất:**
 - + Lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 (ba) tháng một lần.
 - + Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm); và
 - + Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm thường bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 (mười hai) tháng, trả lãi cuối kỳ, cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch) được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm. Trong đó:

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu 500 đến ngày đáo hạn Trái Phiếu 500 hoặc ngày được mua lại trước hạn theo các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu 500 (dù tự nguyện hay bắt buộc) (tùy trường hợp áp dụng). Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.

“Ngày Xác Định Lãi Suất” có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó.

- **Thời hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.

- **Khối lượng phát hành:** Tối đa 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ đồng).
- **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ thông qua đại lý phát hành.
- **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
- **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc quyết định.
- **Số lượng đợt phát hành:** 01 (một) đợt.

Nội dung đầy đủ của việc phát hành Trái Phiếu 500 được trình bày trong Phương Án Phát Hành 500 đính kèm tại Phụ lục 7 Tờ trình này.

9. Nội dung trình

Bằng Tờ trình này, Tổng Giám đốc kính trình HĐQT các Phương Án Phát Hành và kính đề nghị HĐQT xem xét và thông qua các vấn đề dưới đây:

9.1. Chấp thuận và phê duyệt:

- (i) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 350 và toàn văn Phương Án Phát Hành 350 đính kèm tại Phụ lục 1 Tờ trình này;
- (ii) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 370 và toàn văn Phương Án Phát Hành 370 đính kèm tại Phụ lục 2 Tờ trình này;
- (iii) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 400 và toàn văn Phương Án Phát Hành 400 đính kèm tại Phụ lục 3 Tờ trình này;
- (iv) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 440 và toàn văn Phương Án Phát Hành 440 đính kèm tại Phụ lục 4 Tờ trình này;
- (v) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 460 và toàn văn Phương Án Phát Hành 460 đính kèm tại Phụ lục 5 Tờ trình này;
- (vi) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 480 và toàn văn Phương Án Phát Hành 480 đính kèm tại Phụ lục 6 Tờ trình này; và
- (vii) việc phát hành riêng lẻ Trái Phiếu 500 và toàn văn Phương Án Phát Hành 500 đính kèm tại Phụ lục 7 Tờ trình này.

9.2. Thông qua và chấp thuận toàn bộ các điều khoản, điều kiện cụ thể và nội dung các tài liệu, thỏa thuận và hợp đồng liên quan đến việc phát hành các Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các tài liệu sau:

- (i) Dự thảo hợp đồng đặt mua các Trái Phiếu giữa Công Ty và các nhà đầu tư liên quan đến việc phát hành các Trái Phiếu;
- (ii) Dự thảo các hợp đồng chỉ định đại lý liên quan đến các Trái Phiếu;
- (iii) Dự thảo các hợp đồng/thỏa thuận về tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến các Trái Phiếu;

- (iv) Dự thảo các thỏa thuận/hợp đồng để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán của Công Ty theo và liên quan đến các Trái Phiếu; và
- (v) Các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh các Trái Phiếu (nếu có).

9.3. Chấp thuận và phê duyệt:

- (i) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 350 như đề cập trong Phương Án Phát Hành 350;
- (ii) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 370 như đề cập trong Phương Án Phát Hành 370;
- (iii) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 400 như đề cập trong Phương Án Phát Hành 400;
- (iv) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 440 như đề cập trong Phương Án Phát Hành 440;
- (v) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 460 như đề cập trong Phương Án Phát Hành 460;
- (vi) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 480 như đề cập trong Phương Án Phát Hành 480; và
- (vii) việc sử dụng tài sản để bảo đảm cho Trái Phiếu 500 như đề cập trong Phương Án Phát Hành 500.

9.4. Chuẩn y việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”) làm đại lý phát hành cho các đợt phát hành của các Trái Phiếu và việc Novaland Group ký hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu với VPS và (các) văn bản/thỏa thuận khác nhằm thực hiện hợp đồng đó.

9.5. Giao và ủy quyền toàn bộ cho Tổng Giám đốc hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền thực hiện các công việc sau:

- (i) Quyết định việc điều chỉnh các Phương Án Phát Hành cho phù hợp với điều kiện thực tế và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) (nhưng không vượt quá mức phát hành tối đa) và các vấn đề cần thiết khác liên quan đến các Phương Án Phát Hành;
- (ii) Quyết định các vấn đề cụ thể của các Phương Án Phát Hành, kể cả số lượng Trái Phiếu phát hành trên thực tế, chỉ định các tổ chức tham gia đợt phát hành và phương án sử dụng số tiền thu được từ các Trái Phiếu;
- (iii) Ký kết và thực hiện các tài liệu trong hồ sơ phát hành Trái Phiếu (kể cả bản công bố thông tin, các điều khoản và điều kiện trái phiếu, các hợp đồng/thỏa thuận về bảo đảm và quản lý tài khoản và các hợp đồng/thỏa thuận/văn kiện/tài liệu khác điều chỉnh các Trái Phiếu; và
- (iv) Quyết định mọi vấn đề và thực hiện mọi thủ tục và công việc cần thiết khác để triển khai thành công các Phương Án Phát Hành.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- Lưu văn thư.



PHỤ LỤC 1
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 350

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 350

Phương án phát hành ("**Phương Án Phát Hành**") này là cơ sở cho việc phát hành riêng lẻ trái phiếu (sau đây gọi là "**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là "**Tổ Chức Phát Hành**" hoặc "**Novaland Group**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này quy định các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu và các nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các tài liệu phát hành Trái Phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (đã được sửa đổi);
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 4/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**");
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Novaland Group.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD: số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10 tháng 03 năm 2020 ("**Giấy CNĐKDN**")
- Điện thoại: 0238 9153 6666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2020: 9.695.407.970.000 VND (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn Đồng)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)
 - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí

(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình điện
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình thủy
- Xây dựng công trình khai khoáng
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa 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)
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Thu gom rác thải không độc hại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại

- Sản xuất điện
- Truyền tải và phân phối điện
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ thanh toán hồi phiếu, thông tin tỷ lệ lượng và tư vấn chứng khoán)
- 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)
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
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)
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động của các cơ sở thể thao
(trừ hoạt động của các sàn nhảy)
- Hoạt động thể thao khác
(trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
(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)
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu
(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)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)
(không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá lưu động hoặc tại chợ
Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Giáo dục thể thao và giải trí

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh
(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
- Cơ sở lưu trú khác
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)
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
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.
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)
- Hoạt động tư vấn quản lý
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
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
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).
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
(không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Dịch vụ kiến trúc. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật bao gồm việc thẩm định các lắp đặt kết cấu, cơ học và điện của tòa nhà. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ. Dịch vụ quy hoạch đô thị và kiến trúc cảnh quan đô thị. Các công tác thi công khác. Lập dự án đầu tư; Lập tổng dự toán và dự toán; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn quản lý chi phí xây dựng.
- Phá dỡ
Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
Chi tiết: Các công tác thi công khác
- Thoát nước và xử lý nước thải
Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Trái Phiếu được phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tăng vốn công ty con để (i) thực hiện mua bán sáp nhập và/hoặc triển khai các dự án; và/hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác triển khai các dự án bất động sản.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành.

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Điều 10.1 và Điều 10.3 của Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

1. **Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Khoản 10.1(a) yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Khoản 10.1(b) yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Khoản 10.1(c) đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Điều 13.3 của Nghị Định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Khoản 10.1(d) đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Đoạn 16 (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Đoạn 20 (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) tại Mục

V dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.

5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Khoản 10.1(đ) yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Khoản 10.1(e) yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Đoạn 2 (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) của Mục VI dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Khoản 10.1(g) quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Điều 10a của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.

- (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
- (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

“Lãi Suất Tham Chiếu”, đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân Hàng Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

“Ngân Hàng Tham Chiếu” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch).

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên) hoặc ngày cuối cùng của Kỳ Tính lãi liền trước đó (đối với Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“Ngày Xác Định Lãi Suất” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

- 6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
- 7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.
- 8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ trả nợ theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là **“Tài Sản Bảo Đảm”**):

“Hợp Đồng Bảo Đảm” có nghĩa là bất kỳ hợp đồng nào trong số các hợp đồng sau:

- (A) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các khu đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thanh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thanh Mỹ

Lợi làm chủ đầu tư theo quyết định về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

- số 1843/QĐ-UBND ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - số 1869/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1876/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1875/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1877/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1870/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1874/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1871/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1873/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (B) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất tại một và/hoặc trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Thanh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Thanh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;
- (C) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (D) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (E) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (F) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi Bên Bảo Đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (G) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (H) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu trong các mục từ (A) đến (G) trên đây.

Các Tài Sản Bảo Đảm cũng được sử dụng để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc tổ chức/cá nhân khác. Việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm như vậy sẽ được quy định chi tiết tại các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.

Việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định cụ thể trong (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

9. Khối lượng phát hành: Tối đa 350.000.000.000 VND (Ba trăm năm mươi tỷ Đồng).

10. Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.

11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại địa điểm của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**
 - (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
 - (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại Điều Khoản 9.1 các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.
17. **Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
18. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”).
19. **Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
20. **Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền:

 - Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các

điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm hạn chế giao dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
- Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

22. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông

tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

- 23. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 24. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GÓC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. Tình hình tài chính

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Novaland Group trong 3 năm liên kế trước năm phát hành:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,81
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017 – 2019 của Novaland Group

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

Từ năm 2017 – 2019, Novaland Group đã phát hành riêng lẻ các trái phiếu doanh nghiệp với thông tin chi tiết như sau:

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu

31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu

26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tất toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tất toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tất toán trái phiếu
27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tất toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tất toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm

24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
11/12/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	11/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm
19/12/2019	210 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	19/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) – đây là công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị Định 163 về tổ chức được chấp thuận kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”).

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài khoản cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài khoản ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu là VPBank.

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đăng ký và lưu ký Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư giao dịch Trái Phiếu (nhà đầu tư thứ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS.

PHỤ LỤC 2
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 370



PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 370

Phương án phát hành ("**Phương Án Phát Hành**") này là cơ sở cho việc phát hành riêng lẻ trái phiếu (sau đây gọi là "**Trái Phiếu**") của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là "**Tổ Chức Phát Hành**" hoặc "**Novaland Group**") theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này quy định các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu và các nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các tài liệu phát hành Trái Phiếu. .

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (đã được sửa đổi);
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 4/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ("**Nghị Định 163**");
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Novaland Group.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD: số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10 tháng 03 năm 2020 ("**Giấy CNĐKDN**")
- Điện thoại: 0238 9153 6666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2020: 9.695.407.970.000 VND (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn Đồng)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)
 - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí

(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình điện
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình thủy
- Xây dựng công trình khai khoáng
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (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)
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Thu gom rác thải không độc hại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại

- Sản xuất điện
- Truyền tải và phân phối điện
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ thanh toán hồi phiếu, thông tin tỷ lệ lượng và tư vấn chứng khoán)
- 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)
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
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)
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động của các cơ sở thể thao
(trừ hoạt động của các sân nhảy)
- Hoạt động thể thao khác
(trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
(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)
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu
(trừ hoạt động của các sân 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)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)
(không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá lậu hoặc tại chợ
Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Giáo dục thể thao và giải trí

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh
(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
- Cơ sở lưu trú khác
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)
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
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.
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)
- Hoạt động tư vấn quản lý
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
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
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).
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
(không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Dịch vụ kiến trúc. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật bao gồm việc thẩm định các lắp đặt kết cấu, cơ học và điện của tòa nhà. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ. Dịch vụ quy hoạch đô thị và kiến trúc cảnh quan đô thị. Các công tác thi công khác. Lập dự án đầu tư; Lập tổng dự toán và dự toán; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn quản lý chi phí xây dựng.
- Phá dỡ
Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
Chi tiết: Các công tác thi công khác
- Thoát nước và xử lý nước thải
Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Trái Phiếu được phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tăng vốn công ty con để (i) thực hiện mua bán sáp nhập và/hoặc triển khai các dự án; và/hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác triển khai các dự án bất động sản.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành.

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Điều 10.1 và Điều 10.3 của Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

1. **Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Khoản 10.1(a) yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Khoản 10.1(b) yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Khoản 10.1(c) đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Điều 13.3 của Nghị Định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Khoản 10.1(d) đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Đoạn 16 (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Đoạn 20 (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) tại Mục

V dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.

5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Khoản 10.1(đ) yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Khoản 10.1(e) yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Đoạn 2 (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) của Mục VI dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Khoản 10.1(g) quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Điều 10a của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.

- (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
- (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

“**Lãi Suất Tham Chiếu**”, đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân Hàng Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

“**Ngân Hàng Tham Chiếu**” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch).

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên) hoặc ngày cuối cùng của Kỳ Tính lãi liền trước đó (đối với Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

- 6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
- 7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.
- 8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ trả nợ theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

“**Hợp Đồng Bảo Đảm**” có nghĩa là bất kỳ hợp đồng nào trong số các hợp đồng sau:

- (A) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các khu đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thanh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thanh Mỹ

Lợi làm chủ đầu tư theo quyết định về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

- số 1843/QĐ-UBND ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - số 1869/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1876/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1875/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1877/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1870/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1874/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1871/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1873/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (B) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất tại một và/hoặc trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Thanh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Thanh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;
- (C) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (D) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (E) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (F) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi Bên Bảo Đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (G) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (H) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu trong các mục từ (A) đến (G) trên đây.

Các Tài Sản Bảo Đảm cũng được sử dụng để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc tổ chức/cá nhân khác. Việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm như vậy sẽ được quy định chi tiết tại các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.

Việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định cụ thể trong (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 370.000.000.000 VND (Ba trăm bảy mươi tỷ Đồng).
10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.

11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại địa điểm của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**
 - (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
 - (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại Điều Khoản 9.1 các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.
17. **Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
18. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”).
19. **Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
20. **Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền:

 - Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các

điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm hạn chế giao dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
- Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

22. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông

tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

- 23. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 24. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. Tình hình tài chính

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Novaland Group trong 3 năm liền kề trước năm phát hành:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,81
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017 – 2019 của Novaland Group

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

Từ năm 2017 – 2019, Novaland Group đã phát hành riêng lẻ các trái phiếu doanh nghiệp với thông tin chi tiết như sau:

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu

31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tất toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tất toán trái phiếu

26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm

24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
11/12/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	11/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm
19/12/2019	210 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	19/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) – đây là công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị Định 163 về tổ chức được chấp thuận kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”).

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài khoản cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài khoản ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu là VPBank.

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đăng ký và lưu ký Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư giao dịch Trái Phiếu (nhà đầu tư thứ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS.

PHỤ LỤC 3
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 400

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 400

Phương án phát hành (“**Phương Án Phát Hành**”) này là cơ sở cho việc phát hành riêng lẻ trái phiếu (sau đây gọi là “**Trái Phiếu**”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Novaland Group**”) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này quy định các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu và các nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các tài liệu phát hành Trái Phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (đã được sửa đổi);
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 4/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“**Nghị Định 163**”);
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Novaland Group.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD: số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10 tháng 03 năm 2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 0238 9153 6666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2020: 9.695.407.970.000 VND (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn Đồng)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)
 - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí

(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình điện
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình thủy
- Xây dựng công trình khai khoáng
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa 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)
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Thu gom rác thải không độc hại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại

- Sản xuất điện
- Truyền tải và phân phối điện
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ thanh toán hồi phiếu, thông tin tỷ lệ lượng và tư vấn chứng khoán)
- 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)
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
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)
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động của các cơ sở thể thao
(trừ hoạt động của các sân nhảy)
- Hoạt động thể thao khác
(trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
(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)
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu
(trừ hoạt động của các sân 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)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)
(không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ
Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Giáo dục thể thao và giải trí

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh
(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
- Cơ sở lưu trú khác
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)
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
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.
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)
- Hoạt động tư vấn quản lý
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
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
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).
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
(không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Dịch vụ kiến trúc. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật bao gồm việc thẩm định các lắp đặt kết cấu, cơ học và điện của tòa nhà. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ. Dịch vụ quy hoạch đô thị và kiến trúc cảnh quan đô thị. Các công tác thi công khác. Lập dự án đầu tư; Lập tổng dự toán và dự toán; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn quản lý chi phí xây dựng.
- Phá dỡ
Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
Chi tiết: Các công tác thi công khác
- Thoát nước và xử lý nước thải
Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Trái Phiếu được phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tăng vốn công ty con để (i) thực hiện mua bán sáp nhập và/hoặc triển khai các dự án; và/hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác triển khai các dự án bất động sản.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành.

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Điều 10.1 và Điều 10.3 của Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

1. **Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Khoản 10.1(a) yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Khoản 10.1(b) yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Khoản 10.1(c) đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Điều 13.3 của Nghị Định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Khoản 10.1(d) đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Đoạn 16 (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Đoạn 20 (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) tại Mục

V dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.

5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Khoản 10.1(đ) yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Khoản 10.1(e) yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Đoạn 2 (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) của Mục VI dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Khoản 10.1(g) quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Điều 10a của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.

- (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
- (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

“**Lãi Suất Tham Chiếu**”, đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân Hàng Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

“**Ngân Hàng Tham Chiếu**” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch).

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên) hoặc ngày cuối cùng của Kỳ Tính lãi liên trước đó (đối với Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

- 6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
- 7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.
- 8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ trả nợ theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

“**Hợp Đồng Bảo Đảm**” có nghĩa là bất kỳ hợp đồng nào trong số các hợp đồng sau:

- (A) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các khu đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ

Lợi làm chủ đầu tư theo quyết định về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

- số 1843/QĐ-UBND ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - số 1869/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1876/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1875/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1877/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1870/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1874/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1871/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1873/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (B) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất tại một và/hoặc trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Thanh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Thanh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;
- (C) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (D) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (E) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (F) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi Bên Bảo Đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (G) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (H) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu trong các mục từ (A) đến (G) trên đây.

Các Tài Sản Bảo Đảm cũng được sử dụng để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc tổ chức/cá nhân khác. Việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm như vậy sẽ được quy định chi tiết tại các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.

Việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định cụ thể trong (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

9. Khối lượng phát hành: Tối đa 400.000.000.000 VND (Bốn trăm tỷ Đồng).

10. Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.

điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm hạn chế giao dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
- Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

22. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông

11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại địa điểm của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**
 - (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
 - (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại Điều Khoản 9.1 các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.
17. **Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
18. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”).
19. **Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
20. **Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền:

 - Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các

tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

23. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
24. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. Tình hình tài chính

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Novaland Group trong 3 năm liên kế trước năm phát hành:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,81
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017 – 2019 của Novaland Group

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

Từ năm 2017 – 2019, Novaland Group đã phát hành riêng lẻ các trái phiếu doanh nghiệp với thông tin chi tiết như sau:

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu

31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tắt toán trái phiếu
06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tắt toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tắt toán trái phiếu

26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm

24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
11/12/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	11/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm
19/12/2019	210 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	19/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) – đây là công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị Định 163 về tổ chức được chấp thuận kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đám

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”).

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài khoản cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài khoản ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu là VPBank.

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đăng ký và lưu ký Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư giao dịch Trái Phiếu (nhà đầu tư thứ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS.

PHỤ LỤC 4
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 440

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 440

Phương án phát hành (“**Phương Án Phát Hành**”) này là cơ sở cho việc phát hành riêng lẻ trái phiếu (sau đây gọi là “**Trái Phiếu**”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Novaland Group**”) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này quy định các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu và các nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các tài liệu phát hành Trái Phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (đã được sửa đổi);
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 4/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“**Nghị Định 163**”);
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Novaland Group.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD: số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10 tháng 03 năm 2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 0238 9153 6666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2020: 9.695.407.970.000 VND (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn Đồng)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)
 - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí

(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình điện
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình thủy
- Xây dựng công trình khai khoáng
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa 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)
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Thu gom rác thải không độc hại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại

- Sản xuất điện
- Truyền tải và phân phối điện
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ thanh toán hồi phiếu, thông tin tỷ lệ lượng và tư vấn chứng khoán)
- 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)
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
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)
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động của các cơ sở thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy)
- Hoạt động thể thao khác (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (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)
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của các sân 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)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)
(không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá lưu động hoặc tại chợ
Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Giáo dục thể thao và giải trí

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh
(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
- Cơ sở lưu trú khác
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)
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
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.
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)
- Hoạt động tư vấn quản lý
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
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
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).
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
(không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Dịch vụ kiến trúc. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật bao gồm việc thẩm định các lắp đặt kết cấu, cơ học và điện của tòa nhà. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ. Dịch vụ quy hoạch đô thị và kiến trúc cảnh quan đô thị. Các công tác thi công khác. Lập dự án đầu tư; Lập tổng dự toán và dự toán; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn quản lý chi phí xây dựng.
- Phá dỡ
Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
Chi tiết: Các công tác thi công khác
- Thoát nước và xử lý nước thải
Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Trái Phiếu được phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tăng vốn công ty con để (i) thực hiện mua bán sáp nhập và/hoặc triển khai các dự án; và/hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác triển khai các dự án bất động sản.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành.

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Điều 10.1 và Điều 10.3 của Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

1. **Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Khoản 10.1(a) yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Khoản 10.1(b) yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Khoản 10.1(c) đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Điều 13.3 của Nghị Định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Khoản 10.1(d) đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Đoạn 16 (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Đoạn 20 (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) tại Mục

V dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.

5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Khoản 10.1(đ) yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Khoản 10.1(e) yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Đoạn 2 (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) của Mục VI dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Khoản 10.1(g) quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Điều 10a của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.

- (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
- (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

“Lãi Suất Tham Chiếu”, đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân Hàng Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

“Ngân Hàng Tham Chiếu” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch).

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên) hoặc ngày cuối cùng của Kỳ Tính lãi liền trước đó (đối với Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“Ngày Xác Định Lãi Suất” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

- 6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
- 7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.
- 8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ trả nợ theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là **“Tài Sản Bảo Đảm”**):

“Hợp Đồng Bảo Đảm” có nghĩa là bất kỳ hợp đồng nào trong số các hợp đồng sau:

- (A) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các khu đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án *“Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B”* tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ

Lợi làm chủ đầu tư theo quyết định về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

- số 1843/QĐ-UBND ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - số 1869/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1876/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1875/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1877/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1870/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1874/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1871/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1873/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (B) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất tại một và/hoặc trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Thanh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Thanh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;
- (C) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (D) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (E) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (F) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi Bên Bảo Đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (G) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (H) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu trong các mục từ (A) đến (G) trên đây.

Các Tài Sản Bảo Đảm cũng được sử dụng để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc tổ chức/cá nhân khác. Việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm như vậy sẽ được quy định chi tiết tại các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.

Việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định cụ thể trong (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 440.000.000.000 VND (Bốn trăm bốn mươi tỷ Đồng).
10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.

11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại địa điểm của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**
 - (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
 - (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại Điều Khoản 9.1 các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.
17. **Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
18. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”).
19. **Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
20. **Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền:

 - Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các

điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm hạn chế giao dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
- Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

22. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông

tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

- 23. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 24. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. Tình hình tài chính

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Novaland Group trong 3 năm liền kề trước năm phát hành:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,81
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017 – 2019 của Novaland Group

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

Từ năm 2017 – 2019, Novaland Group đã phát hành riêng lẻ các trái phiếu doanh nghiệp với thông tin chi tiết như sau:

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu

31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tất toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tất toán trái phiếu

26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm

24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
11/12/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	11/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm
19/12/2019	210 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	19/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) – đây là công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị Định 163 về tổ chức được chấp thuận kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”).

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài khoản cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài khoản ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu là VPBank.

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đăng ký và lưu ký Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư giao dịch Trái Phiếu (nhà đầu tư thứ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS.

PHỤ LỤC 5
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 460

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 460

Phương án phát hành (“**Phương Án Phát Hành**”) này là cơ sở cho việc phát hành riêng lẻ trái phiếu (sau đây gọi là “**Trái Phiếu**”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Novaland Group**”) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này quy định các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu và các nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các tài liệu phát hành Trái Phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (đã được sửa đổi);
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 4/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“**Nghị Định 163**”);
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Novaland Group.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD: số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10 tháng 03 năm 2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 0238 9153 6666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2020: 9.695.407.970.000 VND (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn Đồng)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)
 - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí

(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình điện
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình thủy
- Xây dựng công trình khai khoáng
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa 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)
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Thu gom rác thải không độc hại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại

- Sản xuất điện
- Truyền tải và phân phối điện
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ thanh toán hồi phiếu, thông tin tỷ lệ lượng và tư vấn chứng khoán)
- 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)
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
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)
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động của các cơ sở thể thao (trừ hoạt động của các sân nhảy)
- Hoạt động thể thao khác (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (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)
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (trừ hoạt động của các sân 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)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)
(không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ
Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Giáo dục thể thao và giải trí

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh
(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
- Cơ sở lưu trú khác
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)
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
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.
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)
- Hoạt động tư vấn quản lý
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
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
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).
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
(không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Dịch vụ kiến trúc. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật bao gồm việc thẩm định các lắp đặt kết cấu, cơ học và điện của tòa nhà. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ. Dịch vụ quy hoạch đô thị và kiến trúc cảnh quan đô thị. Các công tác thi công khác. Lập dự án đầu tư; Lập tổng dự toán và dự toán; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn quản lý chi phí xây dựng.
- Phá dỡ
Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
Chi tiết: Các công tác thi công khác
- Thoát nước và xử lý nước thải
Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Trái Phiếu được phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tăng vốn công ty con để (i) thực hiện mua bán sáp nhập và/hoặc triển khai các dự án; và/hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác triển khai các dự án bất động sản.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành.

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Điều 10.1 và Điều 10.3 của Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

1. **Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Khoản 10.1(a) yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Khoản 10.1(b) yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Khoản 10.1(c) đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Điều 13.3 của Nghị Định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Khoản 10.1(d) đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Đoạn 16 (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Đoạn 20 (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) tại Mục

V dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.

5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Khoản 10.1(đ) yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Khoản 10.1(e) yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Đoạn 2 (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) của Mục VI dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Khoản 10.1(g) quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Điều 10a của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.

- (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
- (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

“Lãi Suất Tham Chiếu”, đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân Hàng Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

“Ngân Hàng Tham Chiếu” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch).

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên) hoặc ngày cuối cùng của Kỳ Tính lãi liền trước đó (đối với Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“Ngày Xác Định Lãi Suất” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

- 6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
- 7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.
- 8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ trả nợ theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là **“Tài Sản Bảo Đảm”**):

“Hợp Đồng Bảo Đảm” có nghĩa là bất kỳ hợp đồng nào trong số các hợp đồng sau:

- (A) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các khu đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án *“Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B”* tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ

Lợi làm chủ đầu tư theo quyết định về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

- số 1843/QĐ-UBND ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - số 1869/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1876/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1875/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1877/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1870/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1874/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1871/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1873/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (B) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất tại một và/hoặc trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Thanh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Thanh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;
- (C) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (D) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (E) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (F) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi Bên Bảo Đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (G) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (H) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu trong các mục từ (A) đến (G) trên đây.

Các Tài Sản Bảo Đảm cũng được sử dụng để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc tổ chức/cá nhân khác. Việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm như vậy sẽ được quy định chi tiết tại các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.

Việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định cụ thể trong (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 460.000.000.000 VND (Bốn trăm sáu mươi tỷ Đồng).
10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.

11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại địa điểm của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**
 - (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
 - (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại Điều Khoản 9.1 các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.
17. **Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
18. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”).
19. **Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
20. **Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền:

 - Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các

điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm hạn chế giao dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
- Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

22. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông

tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

- 23. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 24. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. Tình hình tài chính

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Novaland Group trong 3 năm liền kề trước năm phát hành:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,81
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017 – 2019 của Novaland Group

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

Từ năm 2017 – 2019, Novaland Group đã phát hành riêng lẻ các trái phiếu doanh nghiệp với thông tin chi tiết như sau:

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu

31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tất toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tất toán trái phiếu

26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm

24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
11/12/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	11/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm
19/12/2019	210 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	19/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) – đây là công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị Định 163 về tổ chức được chấp thuận kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”).

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài khoản cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài khoản ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu là VPBank.

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đăng ký và lưu ký Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư giao dịch Trái Phiếu (nhà đầu tư thứ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS.

PHỤ LỤC 6
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 480

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 480

Phương án phát hành (“**Phương Án Phát Hành**”) này là cơ sở cho việc phát hành riêng lẻ trái phiếu (sau đây gọi là “**Trái Phiếu**”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Novaland Group**”) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này quy định các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu và các nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các tài liệu phát hành Trái Phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (đã được sửa đổi);
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 4/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“**Nghị Định 163**”);
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Novaland Group.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD: số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10 tháng 03 năm 2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 0238 9153 6666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2020: 9.695.407.970.000 VND (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn Đồng)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)
 - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí

(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình điện
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình thủy
- Xây dựng công trình khai khoáng
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa 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)
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Thu gom rác thải không độc hại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại

- Sản xuất điện
- Truyền tải và phân phối điện
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ thanh toán hồi phiếu, thông tin tỷ lệ lượng và tư vấn chứng khoán)
- 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)
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
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)
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động của các cơ sở thể thao (trừ hoạt động của các sàn nhảy)
- Hoạt động thể thao khác (trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (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)
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (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)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá lưu động hoặc tại chợ
Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Giáo dục thể thao và giải trí

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh
(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
- Cơ sở lưu trú khác
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)
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
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.
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)
- Hoạt động tư vấn quản lý
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
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
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).
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
(không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Dịch vụ kiến trúc. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật bao gồm việc thẩm định các lắp đặt kết cấu, cơ học và điện của tòa nhà. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ. Dịch vụ quy hoạch đô thị và kiến trúc cảnh quan đô thị. Các công tác thi công khác. Lập dự án đầu tư; Lập tổng dự toán và dự toán; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn quản lý chi phí xây dựng.
- Phá dỡ
Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
Chi tiết: Các công tác thi công khác
- Thoát nước và xử lý nước thải
Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Trái Phiếu được phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tăng vốn công ty con để (i) thực hiện mua bán sáp nhập và/hoặc triển khai các dự án; và/hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác triển khai các dự án bất động sản.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành.

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Điều 10.1 và Điều 10.3 của Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

1. **Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Khoản 10.1(a) yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Khoản 10.1(b) yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Khoản 10.1(c) đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Điều 13.3 của Nghị Định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Khoản 10.1(d) đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Đoạn 16 (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Đoạn 20 (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) tại Mục

V dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.

5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Khoản 10.1(đ) yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Khoản 10.1(e) yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Đoạn 2 (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) của Mục VI dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Khoản 10.1(g) quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Điều 10a của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều Chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.

- (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
- (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

“**Lãi Suất Tham Chiếu**”, đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân Hàng Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

“**Ngân Hàng Tham Chiếu**” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch).

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên) hoặc ngày cuối cùng của Kỳ Tính lãi liền trước đó (đối với Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“**Ngày Xác Định Lãi Suất**” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

- 6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
- 7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.
- 8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ trả nợ theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là “**Tài Sản Bảo Đảm**”):

“**Hợp Đồng Bảo Đảm**” có nghĩa là bất kỳ hợp đồng nào trong số các hợp đồng sau:

- (A) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các khu đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án “*Khu dân cư Thanh Mỹ Lợi B*” tại Phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thanh Mỹ

Lợi làm chủ đầu tư theo quyết định về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

- số 1843/QĐ-UBND ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - số 1869/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1876/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1875/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1877/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1870/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1874/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1871/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1873/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (B) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất tại một và/hoặc trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Thanh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Thanh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;
- (C) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (D) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (E) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (F) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi Bên Bảo Đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (G) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (H) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu trong các mục từ (A) đến (G) trên đây.

Các Tài Sản Bảo Đảm cũng được sử dụng để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc tổ chức/cá nhân khác. Việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm như vậy sẽ được quy định chi tiết tại các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.

Việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định cụ thể trong (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

9. **Khối lượng phát hành:** Tối đa 480.000.000.000 VND (Bốn trăm tám mươi tỷ Đồng).
10. **Phương thức phát hành:** Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.

11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại địa điểm của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**
 - (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
 - (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại Điều Khoản 9.1 các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.
17. **Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
18. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”).
19. **Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
20. **Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền:

 - Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các

điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm hạn chế giao dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
- Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

22. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông

tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

- 23. Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
- 24. Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. Tình hình tài chính

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Novaland Group trong 3 năm liên kế trước năm phát hành:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,81
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017 – 2019 của Novaland Group

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

Từ năm 2017 – 2019, Novaland Group đã phát hành riêng lẻ các trái phiếu doanh nghiệp với thông tin chi tiết như sau:

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu

31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tất toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tất toán trái phiếu

26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tất toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tất toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tất toán trái phiếu
27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tất toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tất toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm

24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
11/12/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	11/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm
19/12/2019	210 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	19/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) – đây là công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị Định 163 về tổ chức được chấp thuận kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”).

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài khoản cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài khoản ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu là VPBank.

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đăng ký và lưu ký Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư giao dịch Trái Phiếu (nhà đầu tư thứ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS.

PHỤ LỤC 7
PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 500

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU 500

Phương án phát hành (“**Phương Án Phát Hành**”) này là cơ sở cho việc phát hành riêng lẻ trái phiếu (sau đây gọi là “**Trái Phiếu**”) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (sau đây gọi là “**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**Novaland Group**”) theo các nội dung trình bày trong Phương Án Phát Hành này. Phương Án Phát Hành này quy định các điều khoản và điều kiện chính của Trái Phiếu và các nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các nội dung khác liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các tài liệu phát hành Trái Phiếu.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 (đã được sửa đổi);
- Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 4/12/2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp (“**Nghị Định 163**”);
- Các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Novaland Group.

II. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

- Tên Tổ Chức Phát Hành: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần đại chúng
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Giấy CNĐKKD: số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 09 năm 1992 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 50 ngày 10 tháng 03 năm 2020 (“**Giấy CNĐKDN**”)
- Điện thoại: 0238 9153 6666
- Vốn điều lệ đăng ký tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2020: 9.695.407.970.000 VND (Chín nghìn sáu trăm chín mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn Đồng)
- Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính:
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: kinh doanh bất động sản (thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)
 - Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí

(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)

- Xây dựng nhà để ở
- Xây dựng nhà không để ở
- Xây dựng công trình đường sắt
- Xây dựng công trình đường bộ
- Xây dựng công trình điện
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình công ích khác
- Xây dựng công trình thủy
- Xây dựng công trình khai khoáng
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Chuẩn bị mặt bằng
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa 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)
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Vệ sinh chung nhà cửa
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
- Thu gom rác thải không độc hại
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
- Sản xuất các cấu kiện kim loại
- Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại

- Sản xuất điện
- Truyền tải và phân phối điện
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (trừ thanh toán hồi phiếu, thông tin tỷ lệ lượng và tư vấn chứng khoán)
- 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)
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng
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)
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động của các cơ sở thể thao
(trừ hoạt động của các sàn nhảy)
- Hoạt động thể thao khác
(trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
(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)
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu
(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)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)
(không hoạt động tại trụ sở)
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ
Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú
- Cắt tóc, làm đầu, gội đầu
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Giáo dục thể thao và giải trí

- Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh
(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)
- Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
- Cơ sở lưu trú khác
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)
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
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.
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)
- Hoạt động tư vấn quản lý
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
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học
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).
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
(không hoạt động tại trụ sở)
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Chi tiết: Quản lý dự án. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng. Dịch vụ kiến trúc. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật bao gồm việc thẩm định các lắp đặt kết cấu, cơ học và điện của tòa nhà. Dịch vụ tư vấn kỹ thuật đồng bộ. Dịch vụ quy hoạch đô thị và kiến trúc cảnh quan đô thị. Các công tác thi công khác. Lập dự án đầu tư; Lập tổng dự toán và dự toán; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn quản lý chi phí xây dựng.
- Phá dỡ
Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ
- Hoàn thiện công trình xây dựng
Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
Chi tiết: Các công tác thi công khác
- Thoát nước và xử lý nước thải
Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN TỪ TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành

Trái Phiếu được phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn tăng vốn công ty con để (i) thực hiện mua bán sáp nhập và/hoặc triển khai các dự án; và/hoặc (ii) hợp tác kinh doanh với đối tác triển khai các dự án bất động sản.

2. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

Ngay sau khi nhận được và trừ đi các khoản phí và chi phí phát hành có liên quan (nếu có), số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu được sử dụng vào mục đích phát hành nêu trên của Tổ Chức Phát Hành.

IV. ĐÁNH GIÁ VIỆC ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN PHÁT HÀNH

Điều 10.1 và Điều 10.3 của Nghị Định 163 quy định các điều kiện mà Tổ Chức Phát Hành phải đáp ứng khi phát hành Trái Phiếu. Dưới đây là đánh giá về việc Tổ Chức Phát Hành đáp ứng các điều kiện này

1. **Điều kiện loại hình doanh nghiệp:** Khoản 10.1(a) yêu cầu doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải là công ty cổ phần hoặc công ty trách nhiệm hữu hạn. Với tư cách là công ty cổ phần, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
2. **Điều kiện về thời gian hoạt động:** Khoản 10.1(b) yêu cầu doanh nghiệp có thời gian hoạt động tối thiểu 1 năm. Với việc được thành lập từ 1992, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Giấy CNĐKDN.
3. **Điều kiện báo cáo tài chính:** Khoản 10.1(c) đòi hỏi doanh nghiệp có báo cáo tài chính của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán. Điều 13.3 của Nghị Định 163 quy định thêm rằng báo cáo tài chính được kiểm toán phải là báo cáo chấp thuận toàn phần hoặc có ý kiến ngoại trừ và nếu có ý kiến ngoại trừ thì doanh nghiệp phải giải thích về yếu tố ngoại trừ và ảnh hưởng của yếu tố này đến khả năng trả nợ gốc và lãi trái phiếu. Như thể hiện trong Mục VII dưới đây, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này.
4. **Điều kiện số lượng nhà đầu tư:** Khoản 10.1(d) đòi hỏi số lượng nhà đầu tư mua Trái Phiếu không được quá 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Đoạn 16 (*Đối tượng mua Trái Phiếu*) và Đoạn 20 (*Hạn chế giao dịch Trái Phiếu*) tại Mục

V dưới đây quy định rõ việc hạn chế số lượng này. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành cũng đáp ứng được điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Phương Án Phát Hành.

5. **Điều kiện về phương án phát hành:** Khoản 10.1(đ) yêu cầu doanh nghiệp có phương án phát hành trái phiếu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.
6. **Điều kiện về lịch sử trả nợ trái phiếu:** Khoản 10.1(e) yêu cầu doanh nghiệp thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tiếp trước đợt phát hành Trái Phiếu. Như thể hiện trong Đoạn 2 (*Lịch sử trả nợ trái phiếu*) của Mục VI dưới đây, trong 03 (ba) năm gần nhất (từ 2017 đến hết 2019), Tổ Chức Phát Hành tuân thủ đầy đủ việc trả nợ theo các trái phiếu đã phát hành. Do vậy, Tổ Chức Phát Hành đáp ứng điều kiện này.
7. **Điều kiện về tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn:** Khoản 10.1(g) quy định điều kiện đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và tỷ lệ bảo đảm an toàn. Do Tổ Chức Phát Hành không kinh doanh trong các ngành nghề mà pháp luật chuyên ngành có yêu cầu về tỷ lệ an toàn tài chính và bảo đảm an toàn, điều kiện này không áp dụng cho Tổ Chức Phát Hành.
8. **Điều kiện về quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị:** Điều 10.3 quy định việc Tổ Chức Phát Hành là công ty đại chúng phải đáp ứng điều kiện chào bán chứng khoán riêng lẻ của công ty đại chúng theo quy định tại Điều 10a của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Theo đó, Tổ Chức Phát Hành phải có quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán; xác định rõ đối tượng, số lượng nhà đầu tư. Tại thời điểm Phương Án Phát Hành này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị, Tổ Chức Phát Hành đã đáp ứng điều kiện này. Văn bản pháp lý chứng minh là Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành và Phương Án Phát Hành.

V. NỘI DUNG ĐỢT PHÁT HÀNH

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản
3. **Mệnh giá:** 10.000.000 VND (Mười triệu Đồng)/Trái Phiếu.
4. **Hình thức Trái Phiếu:** Bút toán ghi sổ, có phát hành giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu).
5. **Lãi suất danh nghĩa (dự kiến):**
 - (a) Lãi suất điều chỉnh định kỳ theo Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất, trong đó “**Kỳ Điều chỉnh Lãi Suất**” có nghĩa là mỗi thời hạn 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành Trái Phiếu trong thời hạn Trái Phiếu.

Một Kỳ Tính Lãi bao gồm 02 (hai) Kỳ Điều Chính Lãi Suất và lãi phải trả trên gốc Trái Phiếu của một Kỳ Tính Lãi sẽ bằng tổng của các khoản lãi áp dụng theo lãi suất của mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất thuộc Kỳ Tính Lãi có liên quan.

- (b) Lãi suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi đầu tiên là 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).
- (c) Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó cộng (+) biên độ 3,9%/năm (Ba phẩy chín phần trăm một năm) nhưng không thấp hơn 11%/năm (Mười một phần trăm một năm).

Trong đó:

“Lãi Suất Tham Chiếu”, đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất sau Kỳ Tính Lãi đầu tiên, có nghĩa là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân Hàng Tham Chiếu tại Ngày Xác Định Lãi Suất cho Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

“Ngân Hàng Tham Chiếu” có nghĩa là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao Dịch).

“Kỳ Tính Lãi” có nghĩa là mỗi thời hạn 06 (sáu) tháng liên tục bắt đầu từ (và gồm cả) Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên) hoặc ngày cuối cùng của Kỳ Tính lãi liền trước đó (đối với Kỳ Tính Lãi không phải là Kỳ Tính Lãi đầu tiên) đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó.

“Ngày Xác Định Lãi Suất” đối với mỗi Kỳ Điều Chính Lãi Suất, có nghĩa là ngày làm việc thứ năm trước ngày đầu tiên của Kỳ Điều Chính Lãi Suất đó.

- 6. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng
- 7. **Phương thức thanh toán gốc và lãi:** Thanh toán bằng cách chuyển khoản vào ngày làm việc. Lãi được định kỳ thanh toán sau mỗi Kỳ Tính Lãi và gốc được thanh toán một lần khi đáo hạn. Nếu ngày đó không phải là một ngày làm việc (là ngày mà các ngân hàng mở cửa giao dịch tại Việt Nam) thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc ngay tiếp theo ngày đó.
- 8. **Bảo đảm cho Trái Phiếu:** Nghĩa vụ trả nợ theo Trái Phiếu được bảo đảm bởi các tài sản bảo đảm được nêu trong các Hợp Đồng Bảo Đảm (như được định nghĩa dưới đây) (gọi chung là **“Tài Sản Bảo Đảm”**):

“Hợp Đồng Bảo Đảm” có nghĩa là bất kỳ hợp đồng nào trong số các hợp đồng sau:

- (A) Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng ủy quyền và các tài liệu, thỏa thuận đền bù giải phóng mặt bằng liên quan đến các thửa đất tại Khu Đất (như được định nghĩa dưới đây) giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và cá nhân hoặc pháp nhân ký kết hợp đồng với tư cách là bên bảo đảm. Trong đó, Khu Đất có nghĩa là các khu đất A1, A2, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2 và F thuộc dự án *“Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B”* tại Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Thạnh Mỹ

Lợi làm chủ đầu tư theo quyết định về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

- số 1843/QĐ-UBND ngày 07 tháng 05 năm 2018
 - số 1869/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1876/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1875/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1877/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1872/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1870/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1874/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1871/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
 - số 1873/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2018
- (B) (Các) hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo đảm Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất tại một và/hoặc trong Khu Đất giữa Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm với tư cách là bên nhận bảo đảm và Thanh Mỹ Lợi với tư cách là bên bảo đảm ngay khi có thể nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày Thanh Mỹ Lợi được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất;
- (C) Hợp đồng cầm cố/thế chấp số cổ phần tương đương với 70% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi được ký giữa các cổ đông sở hữu cổ phần và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (D) Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm sẽ được ký giữa Tổ Chức Phát Hành, các Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm;
- (E) Các văn bản, tài liệu khác được ký kết giữa Bên Bảo Đảm và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm để tạo lập biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm;
- (F) Bất kỳ thỏa thuận nào mà mỗi Bên Bảo Đảm tham gia thỏa thuận đó và Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm đồng ý là một Hợp Đồng Bảo Đảm;
- (G) Các hợp đồng bảo đảm khác (nếu có); và
- (H) Tất cả văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận hoặc tài liệu nào liên quan đến các hợp đồng nêu trong các mục từ (A) đến (G) trên đây.

Các Tài Sản Bảo Đảm cũng được sử dụng để bảo đảm cho (các) nghĩa vụ thanh toán khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc tổ chức/cá nhân khác. Việc chia sẻ Tài Sản Bảo Đảm như vậy sẽ được quy định chi tiết tại các điều khoản và điều kiện của Trái Phiếu.

Việc sử dụng Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho Trái Phiếu được quy định cụ thể trong (các) Hợp Đồng Bảo Đảm.

9. Khối lượng phát hành: Tối đa 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ Đồng).

10. Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ theo Nghị Định 163 thông qua đại lý phát hành.

11. **Loại tiền tệ phát hành và thanh toán:** Đồng Việt Nam.
12. **Thời điểm phát hành dự kiến:** Trong Quý II hoặc Quý III năm 2020, thời điểm phát hành cụ thể do Tổng Giám đốc hoặc người đại diện theo pháp luật hoặc người được người đại diện theo pháp luật ủy quyền quyết định.
13. **Địa điểm phát hành:** Tại địa điểm của đại lý phát hành và các địa điểm khác (nếu có) theo quyết định cụ thể của Tổng Giám đốc.
14. **Số lượng đợt phát hành:** 01 đợt.
15. **Đối tượng mua Trái Phiếu:** Tổ chức và cá nhân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Số lượng đối tượng mua Trái Phiếu ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) là dưới 100 nhà đầu tư.
16. **Mua lại Trái Phiếu trước hạn:**
 - (a) Tổ Chức Phát Hành có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu và người sở hữu Trái Phiếu có quyền đồng ý bán lại một phần hoặc toàn bộ Trái Phiếu đang sở hữu sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành Trái Phiếu. Ngày mua lại Trái Phiếu trước hạn được xác định theo thông báo của Tổ Chức Phát Hành; và
 - (b) Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu trước hạn theo yêu cầu của người sở hữu Trái Phiếu khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại Điều Khoản 9.1 các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu.
17. **Hoán đổi Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành không có phương án hoán đổi tự nguyện.
18. **Đăng ký và lưu ký:** Ngay khi được phát hành, Trái Phiếu sẽ được đăng ký và lưu ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (“VPS”).
19. **Hạn chế giao dịch Trái Phiếu:** Trong thời hạn 12 (mười hai) tháng từ ngày hoàn thành đợt phát hành, Trái Phiếu bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 (một trăm) nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn này, Trái Phiếu được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư.
20. **Quyền và trách nhiệm của người sở hữu Trái Phiếu:**

Quyền:

 - Được Tổ Chức Phát Hành thanh toán tiền lãi và gốc Trái Phiếu đầy đủ theo quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu;
 - Được tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trong phạm vi hạn chế giao dịch nêu trên;
 - Được sử dụng Trái Phiếu để cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu, cầm cố vay vốn trong các quan hệ dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Trái Phiếu (nếu có yêu cầu);
 - Được hưởng các ưu đãi chiết khấu từ Tổ Chức Phát Hành (khi có yêu cầu) nếu lựa chọn đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư phù hợp với quy định của các

điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm; và

- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Không được dùng Trái Phiếu thay thế tiền hoặc các phương tiện thanh toán khác;
- Thực hiện việc đăng ký, cung cấp thông tin cho Tổ Chức Phát Hành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm về tính xác thực của các thông tin cung cấp cho Tổ Chức Phát Hành; và
- Các trách nhiệm khác quy định tại các tài liệu phát hành.

21. Quyền và trách nhiệm của Tổ Chức Phát Hành:

Quyền:

- Được sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành Trái Phiếu như nêu trên đây và phù hợp với quy định pháp luật;
- Được từ chối cho chuyển nhượng Trái Phiếu nếu việc chuyển nhượng vi phạm hạn chế giao dịch trên đây và/hoặc vi phạm quy định pháp luật; và
- Các quyền khác được quy định trong các tài liệu phát hành.

Trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác về điều kiện phát hành, phương án phát hành, hồ sơ phát hành, công bố thông tin, chế độ báo cáo;
- Phân bổ, quản lý, sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu đúng mục đích theo quy định tại Nghị Định 163 và Phương Án Phát Hành;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn và đảm bảo việc thực hiện các quyền kèm theo cho những người sở hữu Trái Phiếu;
- Ưu đãi chiết khấu cho người sở hữu Trái Phiếu (khi có yêu cầu) trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu lựa chọn thực hiện quyền đầu tư vào các sản phẩm bất động sản do Tổ Chức Phát Hành và/hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư theo các quy định của các điều khoản và điều kiện Trái Phiếu và chính sách của Tổ Chức Phát Hành tại từng thời điểm;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của các thông tin đã công bố và báo cáo tài chính; thực hiện chế độ quản lý tài chính, báo cáo và kế toán thống kê theo quy định của pháp luật;
- Tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, thỏa thuận của mình trong các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu;
- Duy trì hiệu lực của các chấp thuận cần thiết cho việc phát hành Trái Phiếu; và
- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

22. Cam kết công bố thông tin: Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện việc công bố thông

tin theo đúng quy định của Nghị Định 163 và các văn bản quy phạm pháp luật khác; cung cấp thông tin về tài chính cho người sở hữu Trái Phiếu và tuân thủ các nghĩa vụ cung cấp thông tin khác quy định trong các tài liệu phát hành.

23. **Các cam kết khác đối với người sở hữu Trái Phiếu:** Tổ Chức Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ của mình với tư cách là tổ chức phát hành đối với người sở hữu Trái Phiếu về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu Trái Phiếu và các điều kiện khác quy định tại các tài liệu phát hành.
24. **Các điều kiện và điều khoản khác của Trái Phiếu:** Được quy định cụ thể trong các điều khoản và điều kiện cụ thể của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận được ký kết nhằm mục đích phát hành Trái Phiếu và do Tổng Giám đốc quyết định.

VI. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ TRẢ NỢ GỐC/LÃI TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM GẦN NHẤT

1. Tình hình tài chính

Dưới đây là các chỉ tiêu tài chính cơ bản của Novaland Group trong 3 năm liên kế trước năm phát hành:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
Vốn chủ sở hữu (tỷ VND)	24.461	19.970	12.754
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	2,68	2,46	2,81
Lợi nhuận sau thuế (tỷ VND)	3.387	3.279	1.569
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	13,85%	16,42%	12,30%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017 – 2019 của Novaland Group

2. Lịch sử trả nợ trái phiếu

Từ năm 2017 – 2019, Novaland Group đã phát hành riêng lẻ các trái phiếu doanh nghiệp với thông tin chi tiết như sau:

Ngày phát hành trái phiếu	Khối lượng trái phiếu phát hành thực tế	Loại hình trái phiếu	Ngày đáo hạn trái phiếu	Hiện trạng
20/01/2017	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	20/01/2020	Đã tắt toán trái phiếu
28/02/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/02/2019	Đã tắt toán trái phiếu

31/03/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	550 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
31/03/2017	250 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/03/2019	Đã tất toán trái phiếu
06/06/2017	1.000 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
06/06/2017	500 tỷ đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	06/06/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/08/2017	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/08/2019	Đã tất toán trái phiếu
08/02/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	08/02/2019	Đã tất toán trái phiếu
27/04/2018	3.648 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
18/05/2018	400 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/05/2021	Đã mua lại trái phiếu trước hạn
28/05/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	28/05/2019	Đã tất toán trái phiếu

26/06/2018	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	26/06/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
18/07/2018	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	18/07/2019	Đã tắt toán trái phiếu
27/10/2018	1.868,8 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản bảo đảm	27/04/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 5,5%/năm
31/10/2018	146,84 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	31/10/2019	Đã tắt toán trái phiếu
24/12/2018	700 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
24/12/2018	300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/12/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/12/2018	500 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/06/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,2%/năm
29/03/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/03/2020	Đã tắt toán trái phiếu
14/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	14/05/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,58%/năm

24/05/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	24/05/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11,08%/năm
28/06/2019	1.300 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	29/05/2023	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 12,24%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
27/09/2019	100 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	27/09/2020	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 10,75%/năm
11/12/2019	200 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	11/12/2022	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm
19/12/2019	210 tỷ Đồng	Trái phiếu không chuyển đổi, có bảo đảm bằng tài sản	19/12/2021	Lãi suất áp dụng tại ngày 31/03/2020: 11%/năm

VII. Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PwC (Việt Nam) – đây là công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị Định 163 về tổ chức được chấp thuận kiểm toán báo cáo tài chính của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ. Đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần cho báo cáo tài chính năm 2019 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

“Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

VIII. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VỐN TRẢ NỢ

Tổ Chức Phát Hành dự kiến sử dụng (i) dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và (ii) các nguồn thu hợp pháp khác (nếu có) của Tổ Chức Phát Hành để thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lãi và tiền gốc Trái Phiếu khi đến hạn và thanh toán cho các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành đối với và liên quan đến Trái Phiếu.

IX. CÁC TỔ CHỨC THAM GIA VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Đại Lý Phát Hành

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đại lý phát hành cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư ban đầu (nhà đầu tư sơ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý phát hành cho Trái Phiếu là VPS.

2. Đại Lý Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài sản bảo đảm cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”).

3. Đại Lý Quản Lý Các Tài Khoản

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ quản lý tài khoản cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng quản lý tài khoản ký kết với Tổ Chức Phát Hành; và
- (b) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý quản lý các tài khoản cho Trái Phiếu là VPBank.

4. Đại Lý Đăng Ký Và Lưu Ký

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu có các trách nhiệm sau:

- (a) Cung cấp dịch vụ đăng ký và lưu ký Trái Phiếu cho Tổ Chức Phát Hành theo hợp đồng ký kết với Tổ Chức Phát Hành;
- (b) Cùng với Tổ Chức Phát Hành đảm bảo tuân thủ quy định về giới hạn số lượng nhà đầu tư giao dịch Trái Phiếu (nhà đầu tư thứ cấp) nêu trên; và
- (c) Các trách nhiệm khác theo quy định của Nghị Định 163.

Đại lý đăng ký và lưu ký cho Trái Phiếu là VPS.



